

8. PENDAFTARAN KARENA PERUBAHAN DATA YURIDIS

A. Pendahuluan

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah karena perubahan data yuridis termasuk dalam lingkup pemeliharaan data pendaftaran tanah, perubahan data yuridis tersebut terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah terdaftar.

Sedang berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perubahan data yuridis ini disebut dengan istilah perolehan hak atas tanah (*Land Accusation*) yakni perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan, yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak terjadi karena jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan hadiah. Sedangkan pemberian hak baru terjadi karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.

Perolehan hak atas tanah tersebut menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terjadi akibat peralihan hak dan pemindahan hak, sehingga mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih/pindah kepada orang lain yang mendapatkan tanah tersebut ditandai dengan bukti-bukti tertentu sesuai dengan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Untuk kesinambungan dan kemutakhiran data dalam daftar umum pada Kantor Pertanahan sebagai akibat dari perolehan hak atas tanah tersebut oleh pihak lain, maka dilakukan pendaftaran peralihan/pemindahan haknya yang lazim disebut dengan "balik nama".

Sebenarnya Istilah peralihan hak atas tanah dengan pemindahan hak atas tanah tidak ada perbedaan yang tegas sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997. Terkadang dapat dikesankan bahwa peralihan hak dan pemindahan hak diartikan sama, terkadang peralihan hak bagian dari pemindahan hak dan sebaliknya. Misalnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pada Pasal 37 diberi judul pemindahan hak, sedang dalam isi pasalnya disebutkan peralihan hak.

Untuk memudahkan pemahaman praktisnya, maka "**peralihan hak atas tanah**" dapat ditafsirkan sebagai suatu perbuatan hukum yang dikuatkan dengan akta otentik yang diperbuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain.

Sementara "**pemindahan hak atas tanah**" adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dikuatkan selain dengan akta PPAT, seperti Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, akta otentik mengenai penyerahan hak dan ganti rugi dan juga tukar guling yang dibuat oleh Notaris, Surat Keterangan Ahli Waris, dan putusan pengadilan yang mengakibatkan berpindahnya pemegang hak kepada pihak lain.

Terhadap perubahan data yuridis dalam pendaftaran tanah tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasi. Dan inipun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.

Peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat dilakukan melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang *dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT* yang berwenang, sedang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT dan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 ditentukan jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT antara lain perbuatan hukum mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*imbreg*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Dalam kaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut maka yang termasuk di sini adalah perbuatan hukum berupa :

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan dalam Perusahaan dan
- 5) Pembagian Hak Bersama
- 6) Penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi. (Pasal 43 ayat (2)).

Sebagai ketentuan formalnya, PPAT membuat akta dari perbuatan hukum peralihan hak tersebut dengan bentuk, isi dan cara pembuatannya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997.

Dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah ini, diatur ketentuan pembuatan aktanya sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai berikut :

- (1) PPAT menolak membuat akta jika :
 - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan atau :
 - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - (1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - (2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Setelah tidak ada halangan untuk pembuatan akta dari perbuatan hukum sebagaimana diatur di atas, maka dilanjutkan dengan pembuatan akta peralihan haknya oleh PPAT, selanjutnya Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diatur sebagai berikut :

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Selanjutnya prosedur pendaftaran peralihan haknya setelah dibuatkan akta PPAT dan disampaikan ke Kantor Pertanahan, diatur dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, yakni pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan sebenarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Selanjutnya sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

a. Izin Peralihan/Pemindahan Hak

Berdasarkan ketentuan Pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, maka dalam rangka pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- a. Pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menandakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. Pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.

Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak hak yang bersangkutan dibuat. Izin pemindahan hak yang diperlukan tersebut dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estate, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Selanjutnya diatur bahwa sebelum di buat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan :

- a. dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanaha menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;
- b. dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee(guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. menyadari bahwa apabila pernyataan tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- d. bersedia menanggung semua akibat hukumnya,apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan tersebut.

b. Kedudukan PPAT

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa dalam perolehan hak atas tanah, khususnya dalam peralihan hak, harus dibuktikan perbuatan hukumnya dengan akta otentik yang diperbuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tentang kedudukan PPAT tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (biasanya yang diangkat adalah Notaris. PPAT masih ada yang disebut PPAT-sementara dan PPAT-khusus.

PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (biasanya yang diangkat adalah Camat dan dalam hal tertentu dapat diangkat Kepala Desa, dengan memangku jabatan selama yang bersangkutan menjabat sebagai Camat atau Kepala Desa di tempat tugasnya)

Sedang PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu

Dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 tahun 2006 diatur bahwa PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah yang bersangkutan lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional RI dan sebelum ujian wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT.

Dalam praktek, terjadi ketidak-konsistenan pelaksanaan peraturan tersebut, karena sekalipun di suatu kota besar, formasi PPAT (Notaris/PPAT) sudah terpenuhi, namun para Camat tetap diangkat sebagai PPAT-Sementara, padahal sesuai ketentuan, kehadiran PPAT-Sementara (Camat atau Kepala Desa) hanya apabila di daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT/Notaris.

Hal yang menarik lagi adalah terjadi polemik akhir-akhir ini dalam pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum mengenai tanah sehubungan dengan terbitnya Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f disebutkan Notaris berwenang membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan. Kalangan Notaris menganggap bahwa pasal ini mutlak memberikan kewenangan kepada Notaris membuat akta otentik mengenai setiap perbuatan hukum atas tanah tanpa harus menjadi PPAT, sedangkan kalangan praktisi pertanahan berpendapat, Notaris boleh saja membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, namun atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah ada haknya, akta perbuatan hukumnya harus dibuktikan dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

2. Pemindahan Hak Atas Tanah

Dalam pemindahan hak tersebut ditafsirkan sebagai perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang *tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT*, tetapi oleh pejabat lain atau dengan cara lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini menyangkut:

a. Pelelangan

Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan untuk dapat didaftar pemindahan hak dengan lelang, yakni untuk didaftar kepada nama pemenang lelang, maka pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan mengenai stutas tanah yang akan dilelang tersebut kepada Kantor Pertanahan yang dinamakan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Dijelaskan bahwa maksud dimintanya SKPT tersebut adalah untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya. Dengan kata lain SKPT tersebut berfungsi sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah yang akan dilelang, SKPT ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu SKPT tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SKPT dimaksud selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

Perlu diingat bahwa Kepala Kantor Lelang akan menolak melaksanakan lelang, apabila :

- a. Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun:
 - 1) Kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) Sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

Berikutnya untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan kelengkapan persyaratan:

- a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
- b. 1) Ssertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
 - 2) Dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau
 - 3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. Bukti identitas pembeli lelang;
- d. Bukti pelunasan harga pembelian.

Dokumen-dokumen tersebutlah yang dijadikan dasar atau kelengkapan persyaratan pendaftaran pemindahan haknya. Setelah menerima dokumen yang dipersyaratkan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota mendaftarkan nama orang yang menjadi pemenang lelang atau yang mendapatkan hak tersebut dengan mencatatkan namanya pada buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.

Hal yang perlu dijelaskan lagi adalah bahwa lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertipikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan

walaupun sertipikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi.

Keterangan yang lebih teknis dari pendaftaran pemindahan hak dengan lelang diatur dalam Pasal 107 s/d 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997.

b. Pewarisan

Dalam hal seseorang yang terdaftar namanya dalam alat bukti hak meninggal dunia, maka pada saat itu tentunya timbul pewarisan atas harta peninggalan si pewaris, dengan kata lain, sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata /Hukum Warisan yang berlaku bagi pewaris.

Untuk mengubah data yuridis bidang tanah pada alat bukti haknya (yakni mencatat pemegang hak ke atas nama ahli waris), maka ahli waris yang sah dan berhak mendapatkan warisan dimaksud wajib mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa untuk pendaftaran pemindahan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan berupa : sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen berupa : 1) surat bukti haknya; 2) surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan telah dikuasai secara fisik oleh pemohon. Juga dilampirkan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi para ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT

Namun jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan

tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut didaftarkan sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dapat dilakukan setelah ada bukti pembagian warisannya.

Keterangan yang lebih teknis dari pendaftaran pemindahan hak dengan pewarisan diatur dalam Pasal 111 s/d 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997.

c. Penggabungan dan Peleburan Perseroan atau Koperasi

Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 memasukkan perbuatan hukum penggabungan dan peleburan perseroan atau koperasi (*khususnya yang tidak didahului dengan likuidasi*) ke dalam pemindahan hak karena tidak harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Ditentukan secara tegas bahwa pemindahan hak atas tanah karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam penjelasan Pasal tersebut dinyatakan bahwa beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi terjadi karena hukum (Pasal 107 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian). Karena itu cukup ditunjukkan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan/peleburan tersebut. Ketentuan ini secara mutatis mutandis berlaku untuk penggabungan/peleburan badan hukum lain.

Dalam Pasal 113 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 lebih jelas diuraikan bahwa permohonan peralihan suatu hak atas tanah karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan, atau pengurus koperasi hasil penggabungan, atau peleburan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut, dengan dilengkapi dokumen sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Ruamh Susun, atau Hak Pengelolaan, atau dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan tanah sebagaimana dimaksud dala Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- Akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;

- Pernyataan dari direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan bahwa penggabungan atau peleburan tersebut telah dilaksanakan tidak dengan likuidasi;
- Anggaran dasar dari perseroan / koperasi hasil penggabungan / peleburan telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- Anggaran dasar dari masing-masing perseroan / koperasi yang bergabung / melebur.

Pencatatan pendaftaran peralihan dalam daftar-daftar pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku terhadap peralihan hak atas tanah.

3. Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah ini masuk dalam kategori pendaftaran karena perubahan data yuridis, karena terjadinya perubahan jangka waktu berlakunya hak tersebut yang dicantumkan dalam sertipikat tanah yang bersangkutan, sungguhpun tidak terjadi perubahan subyek dan obyeknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditegaskan bahwa maksud dari perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.

Perpanjangan hak tersebut hanya berlaku terhadap jenis hak atas tanah yang mempunyai masa berlaku hak atau jangka waktu haknya terbatas, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk perseorangan.

Pasal 29 ayat (3) UUPA, Pasal 35 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu hak guna usaha atau Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang dengan waktu tertentu.

Pasal 8, 25 dan 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dan Pasal 24, 40 dan 57 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 dinyatakan bahwa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berjangka waktu dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu.

Selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditentukan bahwa hak atas tanah dapat diperpanjang jika memenuhi syarat :

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya serta tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota setempat.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Pasal 30, 47 dan 64 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 diatur bahwa keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai mulai berlaku sejak berakhirnya hak tersebut.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditentukan bahwa pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang

bersangkutan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Dari penjelasan pasal tersebut diterangkan bahwa perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus, oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru.

Prosedur perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dimulai dengan pengajuan permohonan dari perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan sebagaimana disebutkan Pasal 27, 43 dan 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 persyaratan terhadap pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai berlaku mutatis-mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dengan ketentuan tambahan khususnya untuk perpanjangan Hak Guna Usaha perlu dilengkapi persyaratan berupa Klasifikasi Perkebunan dari Dinas Perkebunan Provinsi.

Apabila tidak ada perubahan data fisik dari obyek tanahnya, maka tidak perlu dilakukan pengukuran bidang tanahnya dan pemeriksaan tanah dimungkinkan dilakukan oleh petugas Pemeriksaan Tanah (petugas konstataasi) yang hasilnya dituangkan dalam Konstatings-Rapport. (Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 dan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 7 Tahun 2007 Tanggal 11 Juli 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah (pengganti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah).

Hasil dari pemeriksaan Tanah baik oleh Panitia A, Panitia B maupun Petugas Konstataasi, kedudukan hukumnya sama dan masing-masing dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam mengambil keputusan pemberian/ perpanjangan/pembaharuan haknya.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 7 tahun 2007 diatur bahwa khusus terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha tidak berlaku lagi pemeriksaan tanah oleh petugas konstataasi tetapi harus dengan menggunakan Panitia Pemeriksaan Tanah B (Panitia B).

Mengenai waktu pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut, menurut Pasal 10, 27 dan 47 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dapat diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak atas tanah tersebut. (berarti sebelum dua tahun dapat diajukan permohonannya). Namun hal yang aneh, terjadi perbedaan penentuan waktu dapatnya pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut menurut Pasal 25, 41 dan 58 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala. BPN Nomor 9 tahun 1999, yakni dapat diajukan dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak. (berarti sebelum dua tahun tidak dapat diajukan permohonannya)

Terhadap perbedaan penentuan waktu dapatnya pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu tersebut, berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-049 Tanggal 6 Januari 2005 dinyatakan bahwa perbedaan tersebut tidak perlu dipertentangkan secara hirarkis oleh karena penetapan 2 (dua) tahun dalam pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut lebih bersifat ketata-usahaan yakni untuk memberikan ruang waktu yang cukup bagi Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk dalam memproses surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan. Intinya sepanjang masa berlakunya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang tercatat dalam sertipikat dan hak atas tanah yang

bersangkutan belum berakhir, maka pemegang hak atas tanah tersebut tetap berhak mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Dalam praktek selama ini, pengajuan perpanjangan jangka waktu tersebut dapat saja dilakukan 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak tersebut, namun akhir-akhir ini (sejak tahun 1997), ternyata berbeda pula dengan sikap Kepala Badan Pertanahan Nasional RI dalam memandang penentuan waktu permohonan perpanjangan jangka waktu hak tersebut yang menentukan permohonan perpanjangan jangka waktu hak hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak tersebut (tidak boleh diajukan sebelum waktu tersebut), sehingga beberapa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha yang diusulkan/direkomendasikan oleh Kakanwil BPN Provinsi ditolak/dikembalikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, dengan alasan untuk memenuhi ketentuan 25, 41 dan 58 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Bila demikian halnya patut dipertanyakan bagaimana dengan ketentuan dalam Pasal 10, 27 dan 47 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tersebut ?

Khusus untuk kepentingan penanaman modal, dalam Pasal 11, 28 dan 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 diatur bahwa permintaan perpanjangan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat dilakukan sekaligus pada saat pertama kali mengajukan permohonan haknya dengan hanya dikenakan uang pemasukan/biaya administrasi.

Hal yang sama diatur juga dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 tahun 1997 tentang Penanaman Modal, sehingga penyebutan jangka waktu Hak Guna Usaha dalam undang-undang tersebut dapat diberikan selama 95 tahun (diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 tahun dan dapat diperbaharui selama 35 tahun), Hak Guna Bangunan bisa diberikan selama 80 tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 tahun serta bisa diperbaharui selama 30 tahun. Hak Pakai juga bisa diberikan dengan jumlah 70 tahun dengan cara bisa diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 tahun dan diperbaharui selama 25 tahun.

Sungguhpun untuk mendapatkan fasilitas kemudahan pemberian dan perpanjangan jangka waktu di muka sekaligus, harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) antara lain penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang, tidak memerlukan areal yang luas, menggunakan hak atas tanah Negara dan tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat atau merugikan kepentingan umum.

Hal ini tentunya masih diperlukan kriteria khusus yang menjelaskan secara rinci persyaratan-persyaratan tersebut yang dituangkan dalam peraturan pelaksanaannya

4. Pembaharuan Hak Atas Tanah,

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditegaskan bahwa maksud dari pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.

Pasal 8, 25 dan 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dan Pasal 24, 40 dan 57 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999

dinyatakan bahwa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sesudah jangka waktu hak dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak atas tanah yang sama.

Tentang persyaratan dan prosedur pembaharuan hak juga berlaku mutatis mutandis sebagaimana yang berlaku terhadap perpanjangan hak sesuai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999..

Pasal 30, 40 dan 64 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 diatur bahwa keputusan mengenai pembaharuan hak mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan pemberian Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 7 tahun 2007 juga mengatur bahwa khusus terhadap permohonan pembaharuan Hak Guna Usaha tidak berlaku lagi pemeriksaan tanah oleh petugas konstataasi tetapi harus dengan menggunakan Panitia Pemeriksaan Tanah B (Panitia B) sesuai yang berlaku terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha.

Khusus untuk kepentingan penanaman modal, dalam Pasal 22 ayat (3) Undang Undang Nomor 27 Tahun 1997 diatur bahwa hak atas tanah dapat diperbaharui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya.

5. Perubahan Hak (Peningkatan atau Penurunan Hak Atas Tanah)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan perubahan hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya. Perubahan hak ini terdiri dari penurunan dan peningkatan hak.

a. Penurunan Hak

Penurunan hak terjadi atas tanah yang lebih tinggi statusnya menjadi hak atas tanah yang lebih rendah, terutama dilihat dari jangka waktu berlakunya. Misalnya penurunan Hak Milik (tanpa jangka waktu) menjadi Hak Guna Bangunan (jangka waktunya maksimal 30 tahun) atau Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai (jangka waktunya maksimal 25 tahun), atau Hak Guna Usaha (jangka waktunya maksimal 35 tahun diubah menjadi Hak Pakai (jangka waktunya maksimal 25 tahun) .

Pada dasarnya perubahan hak yang masuk kategori penurunan hak atas tanah menjadi hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah semula diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. Subyek hak dan obyek tanah dari perubahan hak ini tidak berubah atau tetap sama, yang berubah hanya status haknya.

Perubahan hak dapat juga terjadi karena subyek haknya berubah, misalnya suatu badan hukum menang dalam pelelangan umum dengan obyek tanah berstatus Hak Milik. Menurut peraturan perundangan pada umumnya badan hukum tidak diperkenankan menjadi pemegang Hak Milik atas tanah, oleh karena itu apabila ada badan hukum yang memperoleh Hak Milik maka hak itu dengan

sendirinya menjadi gugur dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Badan hukum yang bersangkutan kemudian dapat memohon hak baru yang sesuai dengan penggunaan dan peruntukan tanahnya.

Dalam hal ini badan hukum yang bersangkutan tidak perlu lagi secara formal mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, melainkan cukup mengajukan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang terjadi akibat perubahan Hak Milik yang telah dimenangkannya. Dalam pelaksanaan proses ini perubahan hak tersebut didaftar terlebih dahulu, kemudian peralihan haknya menurut Kutipan Risalah Lelang.

Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 16 tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, dapat diketahui bahwa perubahan hak dalam hal ini adalah penurunan hak dari Hak Milik menjadi hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai. Keputusan ini juga berlaku terhadap perubahan hak atas tanah yang ada di atas tanah Hak Pengelolaan.

Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 16 tahun 1997 ini hanya dimaksudkan untuk menyederhakan proses tersebut untuk perubahan (penurunan) hak atas tanah tertentu sehingga dapat dilaksanakan dalam satu langkah, maksudnya tata cara perubahan (penurunan) hak tersebut sekaligus juga memuat penetapan pemberian hak yang baru, tidak diperlukan lagi proses pelepasan hak atas tanah yang lama dan juga tidak diperlukan pemeriksaan lapangan dan pengukuran ulang khusus untuk bidang tanah yang sudah bersertipikat

Terhadap Hak Milik atas tanah yang belum terdaftar/belum bersertipikat, dapat juga dilakukan perubahan (penurunan) haknya dengan syarat permohonan perubahan hak ini dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan (penurunan) haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai ketentuan yang berlaku

Dalam hal ini, proses perubahan (penurunan) haknya dimulai dengan pengajuan permohonan perubahan (penurunan) hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai :

- 1) Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar.
- 2) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum.
- 3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan
- 4) Bukti identitas pemohon.

Atas permohonan pendaftaran perubahan (penurunan) hak tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku. Setelah diterima tanda bukti setor pungutan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan (penurunan) hak tersebut, dengan ketentuan

bahwa permohonan pendaftaran perubahan (penurunan) hak tersebut berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula.¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) dan (4) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 16 tahun 1997 ditentukan bahwa khusus terhadap perubahan (penurunan) Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara, tetapi untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada Negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada Negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

b. Peningkatan Hak

Peningkatan hak dalam hal ini adalah kebalikan dari penurunan hak, yakni perubahan hak dari hak yang statusnya lebih rendah (misalnya dengan melihat jangka waktunya) menjadi hak atas tanah yang lebih tinggi, misalnya dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Peningkatan hak atau yang masuk dalam kelompok perubahan hak ini adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik.

Dalam kategori perubahan atau peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ini, terdiri dari beberapa obyek, antara lain yang berasal dari tanah Rumah Susun Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), yang berasal dari tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah (rumah golongan III).

1) Peningkatan Hak yang Berasal dari Tanah RSS dan RS

Tentang peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang berasal dari tanah RSS dan RS ini diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1997 Tanggal 2 Juli 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) jo. Nomor 15 tahun 1997 Tanggal 22 Oktober 1997 (perubahan) jo. Nomor 1 tahun 1998 tanggal 22 Januari 1998, dengan penjelasan sebagai berikut :

a) Kriteria

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf d Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1997 ditentukan bahwa tanah untuk RSS dan RS dalam keputusan ini adalah bidang tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- (1) harga perolehan tanah dan rumah atau Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta).

¹ Ketentuan pelepasan hak atas tanah yang demikian ini juga terdapat dalam Pasal 131 PMNA/Ka. BPN No. 3 tahun 1997.

- (2) Luasnya tidak lebih dari 200 M² dan
- (3) Di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan.

Kriteria ini kemudian diubah dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 15 tahun 1997 khususnya mengenai luas tanah yakni tanah seluas tidak lebih dari 200 M² di daerah perkotaan dan tidak lebih dari 400 m² untuk di luar daerah perkotaan.

Selanjutnya berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 tahun 1998 kriteria tersebut kemudian diperluas dengan menghilangkan point syarat luasan tanahnya (luasan tanah tidak merupakan persyaratan lagi).

b) Asal Satus Tanah

Kemudian mengenai tanah yang dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1997 adalah yang berstatus Hak Guna Bangunan untuk RSS dan RS di atas tanah Negara (termasuk Hak Guna Bangunan atau yang belum dipunyai dengan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan) dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 tahun 1998 diperluas dengan mencantumkan tanah Hak Guna Bangunan untuk RSS dan RS di atas tanah Negara dan di atas tanah Hak Pengelolaan yang telah habis jangka waktunya, serta dengan kriteria baru untuk tanah RSS/RS yang harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta) dan di atasnya telah dibangun rumah, juga dapat ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik dan diproses sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1997.

c) Prosedur

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1997 ditentukan bahwa prosedur peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ini adalah dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan disertai :

- (1) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan untuk diubah menjadi Hak Milik
- (2) Akta Jual Beli atau perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan
- (3) SPPT PBB tahun terakhir apabila telah pernah diterbitkan
- (4) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan

Kemudian dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 15 tahun 1997, persyaratan SPPT PBB tidak perlu dicantumkan lagi.

Apabila tanah RSS dan RS yang sudah diperoleh dari pengembang tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan induk, permohonan diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya, kepada yang bersangkutan langsung diberikan Hak Milik.

Atas permohonan peningkatan hak tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutannya (sebesar Rp 15.000,-), setelah diterima tanda bukti setor pungutan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan (peningkatan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan dan sertifikatnya serta pada daftar umum lainnya yang menegaskan Hak Guna Bangunan hapus dan diubah menjadi Hak Milik, selanjutnya semua sebutan Hak Guna Bangunan beserta nomornya di dalam Buku Tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan Hak Milik dengan nomornya (nomor yang baru).

Khusus terhadap permohonan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Hak Pengelolaan, diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai akta jual beli rumah dan penyerahan penggunaan tanahnya dari pemegang Hak Pengelolaan.

d. Pembayaran Kewajiban Kepada Negara

Untuk peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan perolehan Hak Milik tersebut dan pendaftarannya, pemohon hanya diwajibkan membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah)

Namun dengan berlakunya ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002, biaya pendaftaran tanah tersebut ditentukan sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah).

2) Peningkatan Hak Untuk Rumah Tinggal Golongan III

Kemudian dalam hal proses peningkatan hak ini tidak hanya dilakukan terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang di atasnya berdiri RSS dan RS tetapi juga terhadap tanah yang di atasnya berdiri rumah Negara golongan III,² atau rumah tempat tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri (termasuk pensiunan) dari Pemerintah. Hal itu dimaksudkan untuk meningkatkan pemberian jaminan kepastian hukum secara merata dan menjangkau seluruh masyarakat.

Tentang tanah rumah tempat tinggal yang dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah yang dapat ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik tersebut didasarkan pada Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 2 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.

Dalam keputusan tersebut untuk peningkatan haknya dipersyaratkan telah dilunasi harganya, apabila berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai (termasuk yang sudah berakhir jangka waktunya) dan masih atas nama pegawai negeri yang bersangkutan atau ahli warisnya, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.

² Pengaturan tentang rumah golongan III selama ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1994 tentang Rumah negara dan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 149 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Hak Atas Tanah yang di atasnya terdapat Rumah Negara golongan III yang telah dijual, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 tahun 2005 tentang Rumah Negara .

Prosedur perolehan Hak Miliknya dilakukan dengan pengajuan permohonan tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan:

- a. Untuk tanah yang di atasnya berdiri rumah Negara golongan III adalah : 1) surat tanda bukti pelunasan harga rumah Negara dan tanahnya; 2) surat keputusan Departemen Pekerjaan Umum bahwa rumah yang bersangkutan sudah menjadi milik pemohon serta ; 3) bukti identitas pemohon.
- b. Untuk tanah lainnya berupa : 1) surat tanda bukti pelunasan harga tanahnya; 2) surat pelepasan hak atas tanah dari lembaga Pemerintah yang bersangkutan kepada pemohon dan ; 3) bukti identitas diri.

Untuk perolehan Hak Milik tersebut dan pendaftarannya, pemohon diwajibkan membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya pendaftaran haknya sesuai ketentuan yang berlaku (yakni sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002.

Selanjutnya atas permohonan pendaftaran hak, Kantor Pertanahan melakukan pengukuran tanah tersebut, kemudian dikeluarkan perintah setor pungutan. Setelah selesai pengukuran dan dibayar lunas, Kepala Kantor Pertanahan melakukan tindakan berupa : 1) konfirmasi pemberian Hak Milik dengan surat keputusan sesuai bentuk yang ditentukan dan : 2) mendaftarkan Hak Milik yang bersangkutan dengan menyebutkan nomor keputusan ini dan nomor konfirmasinya sebagai penetapan yang menjadi dasar adanya Hak Milik tersebut dalam Buku Tanah dan sertipikatnya.

Khusus yang status tanahnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, permohonan harus disertai sertipikatnya, kemudian dengan persyaratan yang serupa dengan di atas, dilakukan pendaftaran mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut dalam buku tanah dan sertipikat serta daftar umum lainnya, selanjutnya mendaftarkan Hak Milik yang baru dalam buku tanah baru dengan surat ukur yang lama dengan menyebutkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 tahun 1998 tersebut sebagai dasarnya dan kemudian diterbitkan sertipikatnya.

3) Peningkatan Hak Untuk Rumah Tinggal

Peningkatan hak atas tanah yang diatur pendaftarannya dalam peraturan perundang-undangan adalah dalam rangka pemberian kepastian hukum dan jaminan pemilikan rumah tinggal bagi perorangan Warga Negara Indonesia, yang semula masih berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan memenuhi persyaratan dan prosedur tertentu maka dapat ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik.

Peningkatan hak khusus untuk rumah tinggal tersebut diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998.

Dalam keputusan tersebut ditentukan kriteria luas dan status tanah yang dapat ditingkatkan haknya, yakni Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal dengan luas 600 M² atau kurang termasuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang sudah habis jangka waktunya, dapat dimohon oleh pemegang hak tersebut untuk dapat diberikan Hak Milik.

Permohonan pendaftaran Hak Milik diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan disertai sertipikat Hak Guna Bangunan / Hak Pakai, fotokopi IMB atau Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah yang

menyatakan tanah yang dimohon adalah untuk rumah tinggal, fotokopi SPPT PBB terakhir, bukti identitas pemohon, dan pernyataan dari pemohon bahwa Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang dipunyai tidak lebih dari 5 (lima) bidang dan luasnya tidak lebih dari 5000 m²

Pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dalam buku tanah dan sertipikatnya sekaligus mendaftarkan Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah pemohon membayar uang pemasukan kepada Negara.

a. Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan

Hal yang umum dari perubahan hak terutama dalam hal peningkatan hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan diberikan kewenangan untuk melaksanakan perubahan semua hak atas tanah kecuali Hak Guna Usaha. Namun sesuai dengan surat edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-049 Tanggal 6 Januari 2005 ditentukan bahwa penggunaan kewenangan perubahan hak tersebut dibatasi pada kewenangan-kewenangan yang telah diberikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN yang pemberian hak atas tanahnya ditetapkan dalam suatu surat keputusan secara umum.

Tidak dijelaskan lebih lanjut pengertian dari surat keputusan secara umum, namun dapat ditafsirkan misalnya dalam rangka peningkatan hak yang berasal dari tanah RS/RSS dan untuk tanah yang berasal dari rumah golongan III, dalam hal ini tidak termasuk dalam peningkatan hak untuk rumah tinggal biasa.

Dengan demikian, terhadap permohonan perubahan hak tersebut kewenangan pemberian/penetapan haknya disesuaikan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999, sehingga Kantor Pertanahan tidak dapat dengan serta merta melakukan perubahan hak atas semua hak atas tanah yang diajukan kepadanya, tetapi tetap dengan memperhatikan luasan dan ketentuan kewenangnya.

b. Formalitas Pendaftaran Perubahan Hak

Berdasarkan ketentuan Pasal 132 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 diatur bahwa pendaftaran perubahan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak. Dalam pendaftaran perubahan hak ini, buku tanah dan sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertipikat baru dengan nomor hak baru.

Namun dalam hal pendaftaran perubahan hak untuk melaksanakan kebijaksanaan tertentu khususnya yang bersifat massal, buku tanah dan sertipikat lama dapat terus dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru, dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan sertipikat tersebut dapat diganti dengan yang baru.

Ditambahkan apabila surat ukur masih dapat dipergunakan, pengukuran ulang tidak dilakukan, juga ditentukan bahwa apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka perubahan hak, maka

permohonan dari pemegang hak untuk memperoleh perubahan hak tersebut berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak.

Dalam praktek, perubahan hak khususnya peningkatan hak ini hanya dengan melakukan pencoretan nama hak lama dan ditulis menjadi nama Hak Milik dengan mencantumkan dasar hukum dimungkinkannya dilakukan peningkatan hak tersebut.

c. Bila Dibebeani Hak Tanggungan

Bagaimana kalau tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang akan ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan?. Terhadap kondisi yang demikian, telah ada aturan teknis yang jelas sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1998.

Secara yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus antara lain karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Selanjutnya dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1998 ditentukan sebagai berikut :

- 1) Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tempat tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan pernyataan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 2) Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik tersebut mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut
- 3) Persetujuan perubahan hak tersebut berlaku sebagai persetujuan pelepasan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- 4) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik karena jabatannya bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.

Apabila hutangnya belum lunas dan pihak perbankan selaku kreditur ingin agar kreditnya berlangsung terus sesuai dengan perjanjian utang piutangnya dan agar tetap dapat dicatat Hak Tanggungan dalam sertipikat Hak Milik yang baru diperoleh tersebut, maka sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dimaksud. Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik yang bersangkutan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungannya.

Untuk kepentingan pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dalam sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang akan ditingkatkan

haknya menjadi Hak Milik dan juga untuk pendaftaran Hak Tanggungan ke dalam sertipikat Hak Milik baru tersebut tidak dipungut biaya.

Dengan demikian, apabila terjadi perubahan /peningkatan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak diperlukan lagi royalti atas Hak Tanggungan pada sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakainya.

Dalam praktek, pernah terjadi bahwa dalam peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, pihak Kantor Pertanahan meminta dilakukan pemasangan Hak Tanggungan dengan nilai Rp. 0,- untuk selanjutnya baru dapat diroyalti dalam sertipikat (sertipikat tidak ganti blanko dan Kepala Kantor Pertanahan tidak mencatat hapusnya Hak Tanggungan dalam sertipikatnya). Hal ini tentunya tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan Kepala Kantor Pertanahan dapat dikatakan telah lalai mencatat hapusnya Hak Tanggungan tersebut dengan sebab telah ditingkatkannya Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik .

6. Pembatalan Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan, maka haknya demi hukum hapus dan status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

Terhadap hapusnya hak atas tanah tersebut karena disebabkan pembatalan hak, maka pendaftaran hapusnya hak tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a. Surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal atau dibatalkan
- b. Sertipikat hak atas apabila sertipikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertipikat tersebut.

Pencatatan hapusnya hak dilakukan dengan mencoret dengan tinta hitam dalam buku tanah dan sertipikat (apabila sertipikatnya diserahkan) serta mencoret nomor hak yang bersangkutan, selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan “ hak atas tanah hapus berdasarkan keputusan pembatalan hak nomor.... tanggal....., serta dicoret dalam daftar nama, surat ukur dan petanya serta nomor hak yang telah hapus. Buku tanah dan sertipikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi.

7. Pencabutan Hak

Pencabutan hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai pengasingan hak atas tanah karena antara subyek atau pemegang hak atas tanah akan dipisahkan/diasingkan dengan obyek tanahnya untuk selama-lamanya, tanpa ada kemungkinan untuk diambil alih melalui perbuatan hukum apapun.

Pencabutan hak atas tanah ini didasarkan pada Pasal 18 UUPA, yakni untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Selanjutnya peraturan pelaksanaan dari pencabutan hak atas tanah ini dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961. Dalam praktek terjadi perkembangan, sehingga tindakan pencabutan hak atas ini tidak populer dan digantikan dengan istilah “pembebasan tanah” sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 dan istilah “pengadaan tanah” sesuai yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 dan Nomor 65 tahun 2006.

Prosedur Pencabutan hak yang diatur dalam Undang-undang Nomor 20 tahun 1961, dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

- 1) Permohonan pencabutan hak diajukan oleh instansi Pemerintah yang berkepentingan melalui Kepala Inspektorat Agraria setempat (sekarang Kanwil BPN Provinsi) disertai dengan alasan, keterangan atau status tanah yang akan dicabut dan rencana penampungan dari warga masyarakat yang berdiam di dalam obyek tanah yang akan dicabut.
- 2) Kepala Inspektorat Agraria meminta pertimbangan /rekomendasi dari Kepala Daerah setempat untuk penyelesaian tempat penampungan warga masyarakat, namun dalam keadaan mendesak tidak diperlukan pertimbangan Kepala Daerah.
- 3) Selanjutnya diminta bantuan penaksiran Panitia Penaksir untuk menghitung ganti rugi tanah yang akan dicabut.
- 4) Setelah berkas lengkap, maka permohonan tersebut diteruskan kepada Menteri/pejabat yang menangani keagrariaan pada Pemerintah Pusat (dalam hal ini dahulu Menteri Agraria dan sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia)
- 5) Berikutnya dimintakan rekomendasi dari Menteri Kehakiman dan menteri yang bersangkutan, untuk selanjutnya diteruskan ke Presiden guna diterbitkan keputusan pencabutan haknya. Tahapan akhirnya adalah dengan mengumumkan dalam dalam Berita Negara RI, surat kabar dan diberitahukan kepada yang bersangkutan.
- 6) Apabila pencabutan hak tersebut tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah, yang bersangkutan tidak dalam posisi keberatan terhadap tindakan putusan Presiden tersebut tetapi hanya diberi hak untuk mengajukan keberatan mengenai jumlah ganti rugi dengan melakukan upaya hukum banding kepada Pengadilan Tinggi dalam jangka waktu 1 (satu) bulan.

Dalam tataran pelaksanaannya, pencabutan hak versi Undang Undang Nomor 20 Tahun 1960 tersebut sangat sulit dilaksanakan, karena sejak undang-undang tersebut diberlakukan baru sekali Pemerintah mempergunakannya yakni

saat mencabut hak kepemilikan tanah hotel beberapa tahun lalu dengan maksud lokasi tersebut akan dibangun fasilitas umum.³

AP. Parlindungan juga mencatat bahwa dalam sejarah pencabutan hak atas tanah dengan mempergunakan Undang Undang Nomor 20 tahun 1961 baru satu kali dilaksanakan, yaitu melalui Keputusan Presiden Nomor 2 tahun 1970 tanggal 6 Januari 1970 atas daerah di Kecamatan Tamansari, terkenal dengan Komplek Yen Pin (SK Presiden dikeluarkan setelah ada gugatan di PN Jakarta dengan putusan sela Pengadilan Negeri Nomor 672/1969.G.⁴.

Langkanya pelaksanaan pencabutan hak atas tanah ini disebabkan proses pencabutan haknya terlalu sulit sebab harus melalui keputusan presiden dan undang-undang tersebut hanya memuat garis-garis besarnya saja dan tidak mengatur secara jelas mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik tanah.⁵

Oleh karena sulitnya pelaksanaan pencabutan hak atas tanah tersebut, Pemerintah mengambil jalan pintas dengan menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Pembebasan tanah. Dalam ketentuan ini tidak disebut pencabutan hak, tetapi prakteknya mirip pencabutan hak sebab ada tindakan sepihak dari Pemerintah untuk membebaskan tanah termasuk dengan cara tekanan/intimidasi.

Banyaknya protes masyarakat terhadap praktek pembebasan tanah ini dan juga ada kelemahan dari segi yuridisnya, maka pengaturan mengenai pembebasan tanah direvisi dengan penerbitan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993. Dalam aturan ini tidak disebut pencabutan hak, tetapi pengadaan tanah yang dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar dan cara yang disepakati.

Selanjutnya, Keputusan Presiden tersebut juga dirasakan belum memenuhi rasa keadilan masyarakat sehingga Pemerintah kembali melakukan peninjauan kembali atas pengaturan pengadaan tanah ini dengan menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005. Dalam Peraturan ini dimungkinkan pencabutan hak atas tanah selain penyerahan dan pelepasan.

Adanya ketentuan mengenai kemungkinan pelaksanaan pencabutan hak inilah yang mendapat respon negatif dari masyarakat.

Terkait dengan pencabutan hak atas tanah ini, Kepala Badan Pertanahan Nasional yang posisinya sebagai pelaksana atau pejabat yang mengusulkan pencabutan sesuatu hak atas tanah berpendapat bahwa Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tidak dapat begitu saja diterapkan untuk mencabut hak atas tanah meskipun untuk fasilitas umum karena harus tetap mengacu kepada Undang Undang Nomor 20 tahun 1961.⁶

Oleh karena sulitnya pelaksanaan pencabutan hak tersebut dan ramainya protes dari berbagai kalangan, ketentuan yang menyangkut pencabutan hak ini termasuk yang direvisi dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, artinya pencabutan hak bukan lagi sebagai salah satu cara untuk untuk pengadaan tanah dan

³ Lutfi I Nasution, *Harian Sinar Indonesia Baru*, terbitan tanggal 8 Juni 2005)

⁴ AP. Parlindungan, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah, Suatu Studi Perbandingan*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), halaman 32

⁵ Ediwarman, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003), halaman 3

⁶ *Harian Sinar Indonesia Baru-Medan*, terbitan tanggal 8 Juni 2005.

tindakan pencabutan hak hanya dimungkinkan apabila upaya penyelesaian yang ditempuh oleh Pemerintah Daerah tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan.

Bahkan khusus mengenai pencabutan hak ini, dalam Perpres 65 tahun 2006 terdapat satu pasal tambahan pasal yakni Pasal 18 A dengan bunyi “apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang berhak dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam keputusan presiden karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada pengadilan tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973.

Hal yang selalu menarik dan selalu diperdebatkan dari ketentuan tentang pencabutan, pembebasan atau pengadaan tanah ini adalah mengenai istilah “kepentingan umum”.

Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan pengertian kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Kriteria kepentingan umum menurut Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 hanya meliputi 7 macam saja, yaitu 1) jalan umum, jalan tol, rel kereta api, saluran air minum, air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi; 2) waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya; 3) pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal; 4) fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana; 5) tempat pembuangan sampah; 6) cagar alam dan cagar budaya dan 7) pembangkit, transmisi, distribusi dan tenaga listrik.

Dalam hal ini terjadi pengurangan kriteria kepentingan umum yang semula 21 bidang menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, yang dihilangkan adalah 1) rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat; 2) peribadatan; 3) pendidikan atau sekolah; 4) pasar umum; 5) fasilitas pemakaman umum; 6) pos dan telekomunikasi; 7) sarana olah raga; 8) stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya; 9) Kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perserikatan Bangsa-bangsa dan atau lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-bangsa; 10) fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya; 11) lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan; 12) rumah susun sederhana; 13) pertamanan dan 14) panti sosial.

Kendati telah dihilangkan 14 macam, namun kalangan LSM masih melihat proyek-proyek seperti jalan umum, jalan tol, saluran air bersih dan saluran pembuangan air adalah kebijakan yang masih membela kepentingan investor. Hal yang perlu mendapat penjelasan setidaknya kelak dimuat dalam peraturan pelaksanaannya adalah pengertian kata “meliputi” pada pasal itu apakah merupakan daftar yang sifatnya limitatif atau merupakan skala prioritas ataupun sejumlah pekerjaan yang dianggap kepentingan umum atau contoh-contoh kepentingan umum.

Selain itu dalam revisi tersebut seharusnya diadopsi ketentuan dalam Keppres 55 tahun 1993 yang menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan dimiliki oleh Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Menghilangkan kata-kata “tidak digunakan untuk mencari keuntungan” bisa jadi kelak ditafsirkan lebih luas yang memberi peluang kepada Pemerintah yang melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum namun dapat mencari keuntungan atau untuk kepentingan bisnis, seperti

kegiatan sejumlah BUMN/BUMD atau seperti yang dikhawatirkan oleh Direktur Eksekutif Walhi, Chalid Muhammad, bahwa bajunya untuk kepentingan umum namun di dalamnya demi kepentingan pebisnis,⁷ atau seperti dikatakan anggota Komisi-II DPR-RI, YH. Laoly, pasal tersebut masih membuka ruang tafsir yang beragam sehingga berpotensi terjadinya penyalahgunaan maksud pasal tersebut untuk kepentingan yang lebih sempit.⁸

Menurut Abdul Hakim Garuda Nusantara (mantan ketua Komnas HAM), kepentingan umum adalah sesuatu yang abstrak yang sulit didefinisikan, sekalipun dikatakan kepentingan umum diartikan sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat, tidak bisa satu pihak mengklaim apa yang dilakukan untuk kepentingan umum. Jika klaim itu digugat maka itu menjadi tugas pengadilan untuk memutuskan apakah klaim itu betul atau tidak, ini kasus per kasus tidak bisa didefinisikan secara umum. (Harian Kompas, 7/52005).

Selain itu masalah yang paling krusial dalam pencabutan, pembebasan atau pengadaan tanah ini adalah menyangkut proses musyawarah dan penentuan ganti rugi tanah. Pada dasarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut dan bentuk dan besarnya ganti rugi.

Hal yang menjadi perdebatan adalah pembatasan jangka waktu musyawarah, Pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 dinyatakan bahwa dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat lain, maka musyawarah dilakukan dalam waktu paling lama *90 hari* kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama. Apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kata sepakat, atau apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri setempat.

Sedang dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 ditentukan jangka waktu untuk musyawarah menjadi tiga bulan atau *120 hari*. Hal ini merupakan kemajuan karena akan memberi ruang gerak yang lebih leluasa kepada investor dan bekas pemegang hak.

Mengenai bentuk ganti rugi juga turut direvisi, yakni dalam Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 dinyatakan bahwa bentuk ganti rugi hanya berupa 1) uang dan atau ; 2) tanah pengganti dan atau 3) pemukiman kembali, namun dalam Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 ditambah dua macam lagi yaitu 4) gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian dan 5) bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Hal berikutnya yang menarik didiskusikan adalah mengenai konsignasi. Dalam kaitannya dengan pelepasan hak atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah, sebagaimana disebutkan di atas tetap dilakukan dengan musyawarah dan pemberian ganti kerugian, namun Pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 memungkinkan pemberlakuan ketentuan tentang penitipan uang ganti rugi ke pengadilan (*konsignasi*) sepanjang musyawarah tidak tercapai kesepakatan dan terjadi sengketa kepemilikan. Ketentuan mengenai konsignasi tersebut juga telah

⁷ Harian Kompas, terbitan tanggal 10 Juni 2005

⁸ Harian Waspada-Medan, terbitan tanggal 9 Juni 2005.

dikenal dalam praktek berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 dan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993. Seharusnya perlu penajaman alasan pemberlakuan konsignasi ini seperti yang diatur Pasal 17 Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 yaitu hanya dalam hal salah satu dari beberapa orang penerima ganti rugi tidak ditemukan, maka bagian yang tidak ditemukan ini saja yang dikonsignasikan ke pengadilan dan tidak dibolehkan konsignasi bagi orang yang tidak bersedia menerima ganti rugi karena alasan-alasan tertentu. Apalagi Undang Undang Nomor 20 tahun 1960 sama sekali tidak ada membicarakan kemungkinan konsignasi dari uang ganti rugi, bahkan AP Parlindungan berpendapat baru dapat ditolerir konsignasi jika telah terbit Keputusan Pencabutan Haknya.⁹

Selain itu hal yang positif diatur dalam Peraturan Presiden pengadaan tanah adalah upaya pencegahan spekulasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 yakni apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi oleh Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pasal ini dapat mencegah spekulasi tanah, karena dalam praktek, seringkali terjadi sebelum proyek dilaksanakan, banyak spekulasi membeli tanah tersebut, sehingga harga tanah menjadi sangat mahal.¹⁰

Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa dalam praktek, pengaturan tentang pembebasan atau pengadaan tanah ini sangat rentan terhadap penyimpangan oleh para pelaksananya, terutama dalam hal penyalahgunaan tujuannya dan juga mengenai penentuan ganti ruginya, sehingga tidak mengherankan begitu ditetapkan peraturan baru mengenai pengadaan tanah tersebut selalu mendapat protes dari elemen masyarakat. Misalnya ribuan petani dari berbagai daerah di Indonesia mengepung Istana Merdeka Jakarta tanggal 17 Mei 2006 lalu dengan melakukan aksi unjuk rasa yang salah satu tuntutan adalah menolak Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 termasuk revisinya.¹¹

Maka tidak mengherankan apabila Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tanggal 3 Mei 2005 telah direvisi oleh Pemerintah dengan menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tanggal 5 Juni 2006. Namun belum genap sebulan sejak diterbitkan, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tersebut kembali menuai kritik dan penolakan dari berbagai kalangan, terakhir Koalisi LSM antara lain YLBHI, LBH Jakarta, PBHI, KPA, Walhi dan FPSI menyuarakan penolakan terhadap Peraturan Presiden tersebut dengan alasan peraturan tersebut lebih berpihak kepada investor.¹²

Untuk menjawab persoalan tersebut sebenarnya dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 pada konsideran “Menimbang” dinyatakan bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah,

⁹ AP. Parlindungan, Op.cit, halaman 29

¹⁰ Harian Kompas, terbitan tanggal 7 Mei 2005.

¹¹ Harian Kompas, terbitan tanggal 18 Mei 2005

¹² Harian Kompas, terbitan tanggal 28 Juni 2006.

maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Sedang dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 juga ditekankan untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Kalimat “penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah” ini seharusnya dilihat sebagai asas/prinsip dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang idealnya perlu ada rincian yang tegas terhadap maksud dan parameter dari penghormatan tersebut sehingga azas tersebut tidak hanya secara normatif, namun juga konkrit aturannya ketika dihadapkan pada pelaksanaan dengan tetap memperhatikan hak-hak kepemilikan rakyat.

Hal yang perlu dijelaskan berkaitan dengan pencabutan hak tersebut adalah dalam hal pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Apabila dilakukan pencabutan hak, maka dengan diterimanya keputusan mengenai pencabutan hak tersebut, dapat langsung dicatat pada buku tanah dan daftar-daftar umum lainnya.

Sedang apabila dalam hal pengadaan tanah (tidak ada pencabutan hak tetapi yang ada adalah penyerahan atau pemindahan hak), maka pencatatan perubahan data pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan prosedur pada perbuatan hukum yang dilakukan tersebut.

8. Pembebanan Hak Atas Tanah (*Land Encumbering*)

Disebut sebagai pembebanan hak atas tanah adalah diberikannya suatu hak baru di atas hak-hak yang telah ada, dengan melekatkan hak baru tersebut kepada hak-hak yang lama, artinya sekalipun diberikan hak baru kepada pihak lain, namun tetap ada hubungan hukum antara penerima hak baru dengan pemegang hak lama.

Pemberian hak baru dengan melekatkan haknya pada hak atas tanah yang sudah ada terlebih dahulu diadakan perjanjian antara pemilik tanah dengan orang yang akan diberikan hak baru di atas tanah yang sudah ada tersebut..

Pembebanan hak ini dapat dikategorikan antara lain Hak Tanggungan, Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik, Pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, Bagi Hasil dan Sewa, dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Hak Tanggungan

Dasar Hukum mengenai Hak Tanggungan tersebut terdapat dalam Pasal 51 UUPA, jo. Pasal 57, 25, 33 dan 39 UUPA. Ketentuan pelaksanaannya diterbitkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 (Lembaran Negara Nomor 42 Tanggal 9 April 1996)

Pengertian dari Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam tataran sejarahnya, Hak Tanggungan tersebut semula sebelum berlaku UUPA telah dikenal hak jaminan atas tanah, antara lain :

- 1) *Hypotheek*, bila obyeknya Hak-hak Barat seperti Hak Eigendom, Hak Erpacht dan Hak Opstal;
- 2) *Credietverband*, bila obyeknya Hak Milik Adat,
- 3) *Fiducia*, di luar obyek Hak Barat dan Hak Adat, seperti Grant dan
- 4) Masa UUPA s/d 1996, berlaku *hypotheek* dan *credietverband* sebagai aturan hukum peralihan;
- 5) Masa Undang Undang Nomor 4 tahun 1996, berlaku Hak Tanggungan .

Mengenai ciri –ciri dari Hak Tanggungan tersebut sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 antara lain

- 1) Tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2), artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya.
- 2) Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (Pasal 7)
- 3) Bersifat *accessoir*, Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang-piutang.
- 4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*). Debitur cidera janji/wanprestasi, Kreditur berhak menjual obyek jaminan melalui lelang dan mengambil pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari kreditur lain. (Pas 1 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1))
- 5) Memenuhi asas Spesialitas dan Publisitas. Asas spesialitas : wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas : wajib dilakukan dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- 6) Satu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan (berlaku peringkat yang ditetapkan menurut tanggal pendaftaran), sebaliknya satu Hak Tanggungan dapat dibebankan atas lebih dari satu obyek (misal bangunan Rumah Susun dan Proyek Perumahan Real Estate).
- 7) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, dapat dilakukan dengan lelang dan dimungkinkan dijual di bawah tangan

Selanjutnya diatur dalam peraturan perundang-undangan bahwa Obyek Hak Tanggungan adalah :

- 1) Ditunjuk oleh UUPA jo. Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan);
- 2) Ditunjuk oleh Undang Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (Pasal 27), yaitu rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dan ;
- 3) Ditunjuk oleh Undang Undang Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat 2), yaitu Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan (dalam hal ini Hak Pakai perorangan / Badan hukum dengan jangka waktu tertentu).

Dengan ketentuan bahwa obyek benda yang dapat dijamin sebagai hak Tanggungan haruslah dapat dinilai dengan uang, hak-hak yang didaftar dalam daftar umum, (syarat publisitas), dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur wan-

prestasi, obyek jaminan akan dijual (dilelang) di muka umum, serta memerlukan penunjukan dengan undang-undang

Dalam perbuatan hukum menjamainkan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, maka pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, bila tidak dapat hadir sendiri, dapat dikuasakan dan wajib dilakukan di hadapan Notaris/PPAT dengan akta otentik, disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Syarat sahnya Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (1) yaitu :

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, misalnya untuk menjual atau menyewakan obyek Hak Tanggungan,
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi, kecuali untuk penugasan, misal Direksi Bank menugaskan kepala cabang membebaskan Hak Tanggungan dan
- 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditur dan debitur.

Adapun mengenai jangka waktu SKMHT, untuk hak tanah bersertipikat wajib diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, selama 1 (satu) bulan dan untuk hak tanah belum bersertipikat, selama 3 (tiga) bulan.

SKMHT harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika SKMHT tidak diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu itu batal demi hukum (Pasal 15 ayat 6)

Pendaftaran Hak Tanggungan

Hal yang akan lebih banyak dibicarakan dalam pembahasan ini adalah mengenai pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengatur bahwa pendaftaran Hak Tanggungan harus terlebih dahulu dibuatkan akta PPAT atau disebut juga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pembuatan APHT dilakukan di hadapan PPAT, didahului dengan perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokok. APHT Wajib memuat nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan, domisili pihak yang bersangkutan, penunjukan secara jelas utang yang dijamin, nilai tanggungan, cara pembayaran, bunga dan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan serta kewajiban dan hak para pihak.

Dalam pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 114 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, PPAT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar-daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotokopi surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- f. Salinan Akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- g. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan berkas untuk selanjutnya diperiksa oleh petugas. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, harus diberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja kepada PPAT yang bersangkutan. Jika berkas sudah lengkap, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima berkas, apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak, maka dapat diproses sekaligus dengan catatan lebih dahulu peralihan haknya baru kemudian pendaftaran Hak Tanggungannya.

Sedang untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar atau tanah bekas Hak Milik Adat, pendaftaran haknya dilaksanakan lebih dahulu baru kemudian dilakukan pendaftarannya.

Selanjutnya, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dan memberitahukannya kepada pemegang Hak Tanggungan dan mencantumkan hal tersebut pada papan pengumuman yang ada di Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya, sementara sertipikat hak atas tanah yang sudah dicatat Hak Tanggungannya diserahkan kepada pemegang hak atas tanah kecuali diperjanjikan lain dalam APHT.

Hak Tanggungan juga dapat dialihkan baik yang dialihkan itu mengenai kedudukan penerima maupun pemberi Hak Tanggungan, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Dalam Pasal 16 Undang Undang Hak Tanggungan, jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan ikut beralih karena hukum kepada kreditur baru.
- b. Tidak memerlukan Akta PPAT tetapi cukup didasarkan kepada akta beralihnya piutang (Pasal 121 a (1) huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997)
- c. Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan Hak Tanggungan kepada kreditur baru.
- d. Beralihnya Hak Tanggungan baru berlaku pada pihak ketiga pada hari tanggal didaftarnya peralihan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Sebagaimana disebutkan di atas, bahwa salah satu ciri dari Hak Tanggungan adalah mudah dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam hal ini bila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan hak mendahului, melalui :

- Pelelangan umum dilaksanakan Kantor Lelang (ada 2 kreditur)
- Di bawah tangan berdasarkan kesepakatan dan asal menguntungkan
- Penjualan tanpa persetujuan debitur apabila diperjanjikan dalam APHT

Penjualan obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan secara tertulis, diumumkan dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Diatur juga bahwa *titel eksekutorial* ada pada sertipikat Hak Tanggungan. Janji dikukuhkan menjadi hak kreditur sebagai perwujudan kemudahan eksekusi yg disediakan bagi kreditur tanpa melalui gugatan di Pengadilan Negeri / permohonan perintah eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Apabila telah dilunasi kredit yang merupakan perjanjian hutang piutang sehingga menimbulkan terjadinya Hak Tanggungan, maka dilakukan royas (pencoretan) dengan dicatat pada sertipikat Hak Tanggungan, sertipikat hak atas tanah dan buku tanah ybs. Jika sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat dikembalikan, dibuat dengan akta notaris. Jika kreditur tidak bersedia membuat royas, dapat dilakukan dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri

Ditentukan juga bahwa Hak Tanggungan juga dapat hapus dengan cara sebagai berikut :

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan (dengan pernyataan tertulis),
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri (terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar dibersihkan dari beban Hak Tanggungan;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan (tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin).

Oleh karena perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak lepas dari kegiatan administrasi, maka ada pengenaan biaya yang harus disetorkan ke kas Negara, dengan mempedomani ketentuan yang berlaku. Adapun biaya/tarif dalam pembebanan Hak Tanggungan tersebut antara lain :

- 1) Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2002, yaitu :
 - a) Biaya cek bersih (Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997) sebesar Rp. 25.000,-;
 - b) Pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebesar Rp. 25.000,-
 - c) Royas Hak Tanggungan sebesar Rp. 25.000,-
- b) Jasa / honor PPAT dan saksi tidak boleh lebih 1% dari harga transaksi (Psl 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998) .

Sungguhpun dalam kenyataannya, biaya tersebut hanya biaya resmi saja dan masih ada biaya tidak resmi yang harus disediakan oleh Pemohon pendaftaran Hak Tanggungan yang besarnya bervariasi di tiap Kantor Pertanahan.

Berdasarkan penelitian, biaya pendaftaran Hak Tanggungan tersebut besarnya lebih dari 100 % atau sekitar Rp. 200.000,- s/d Rp. 300.000,- dan ada

Kantor Pertanahan yang menerapkan tarif tambahan tidak resmi tersebut berdasarkan jumlah agunan.¹³

b. Pemberian/Pembabanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik

Pembebanan hak ini tidak diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tetapi terdapat pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyebutnya dengan istilah "pemberian", sedangkan pada Pasal 120 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 disebut dengan istilah "pembebanan". Dalam hal ini istilah yang tepat adalah pembebanan, sebab lahirnya hak tersebut didahului dengan suatu perjanjian sedang istilah "pemberian" biasanya dibuktikan dengan suatu keputusan/penetapan oleh pejabat yang berwenang.

Ketentuan formal dari pendaftaran pembebanan hak tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 120 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 ditentukan sebagai berikut :

- (1) Pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat oleh pemegang Hak Milik atau Penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan melampirkan :
 - a) Surat permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik.
 - b) Sertipikat Hak Milik yang dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
 - c) Akta PPAT yang bersangkutan;
 - d) Identitas penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
 - e) Surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain;
 - f) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal Bea tersebut terhutang;
 - g) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang.
- (2) Pendaftaran pembebanan hak dimaksud dicatat dalam buku tanah Hak atas tanah pada kolom yang telah disediakan, dengan kalimat sebagai berikut:

“ Hak atas tanah ini dibebani dengan Hak Guna Banngunan / Hak Pakai NomorTanggal atas nama. yang dibuat oleh PPAT dan didaftar Hak Guna Bangunan / Hak Pakai Nomor”,

Yang dibubuhi tanda tangan pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan dan cap dinas Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

¹³ Nila Kusuma Wati, *Dilema Pemberlakuan Pembatasan Jangka Waktu Pendaftaran Hak Tanggungan, Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan*, Tesis, Program Magister Kenotariatan PPS USU Medan, 2006, halaman 65

- (3) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuatkan buku tanah, surat untuk tersendiri dan diterbitkan sertipikat atas nama pemegang haknya.

c. Pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.

Pembebanan hak juga dapat terjadi dengan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan.

Untuk menjelaskan pembebanan hak tersebut terlebih dahulu diuraikan mengenai hak yang menjadi dasar/alas dari hak-hak yang akan dilekatkan di atas hak tersebut, yakni Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan itu sendiri tidak ada pengaturan yang tegas dalam UUPA hanya secara tersirat dicantumkan dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA, namun secara substansi Hak Pengelolaan tersebut telah pernah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 dengan menyebut Hak Penguasaan. Istilah Hak Pengelolaan baru muncul dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan Nomor 9 Tahun 1999

Ditinjau dari sejarahnya, Hak Pengelolaan yang sesungguhnya dapat diberikan kepada instansi Pemerintah baik di Pusat maupun di Daerah terutama kepada Pemerintah Kotapraja dan Kabupaten, semula pada zaman Hindia Belanda dapat diberikan dengan Hak Eigendom.

Setelah merdeka, instansi Pemerintah tidak dibenarkan lagi mempunyai Hak Eigendom seiring dengan pemberlakuan ketentuan konversi, tetapi disesuaikan haknya menjadi Hak Pakai dengan jangka waktu selama dipergunakan yang dalam literatur disebut juga Hak Pakai Publik atau Khusus.

Pengaturan untuk hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh instansi Pemerintah tersebut kemudian ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 yang mengatur bahwa diberikan Hak Penguasaan (*beheersrecht*) kepada Pemerintah Otonom untuk merencanakan peruntukan, penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dan menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang Hak Penguasaan, serta menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Namun dalam UUPA, kelihatannya tidak ada ketentuan atau kelupaan mengatur mengenai Hak Penguasaan tersebut. Pasal 2 ayat (4) memang ada menyebutkan bahwa Hak Menguasai Negara pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah Swatantra dan masyarakat Hukum Adat, sekedar diperlukan, tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 ditentukan bahwa Hak Penguasaan dikonversi menjadi Hak Pakai apabila dipergunakan untuk keperluan sendiri, namun apabila dimaksudkan penggunaannya selain untuk instansi itu sendiri tetapi dapat juga untuk diberikan kepada pihak ketiga, maka Hak Penguasaan dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Kemudian Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 jo. Nomor 1 tahun 1977 diatur bahwa Hak Pengelolaan substansinya sama dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1983.

Berikutnya dengan terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo. Nomor 9 tahun 1999, Hak Pengelolaan diartikan sebagai Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak Pengelolaan bukanlah hak atas tanah sesuai Pasal 4 dan 16 UUPA, hanya berupa pendelegasian kewenangan pelaksanaan dari Hak Menguasai Negara

Adapun subyek Hak Pengelolaan tersebut adalah instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, PT Persero, Badan Otorita, Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah, dengan syarat sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Saat ini terdapat beberapa contoh lembaga Pemerintah sebagai subyek Hak Pengelolaan, antara lain Departemen Transmigrasi untuk tanah transmigrasi, Pemerintah Daerah untuk pasar tradisional, Kawasan Industri, BUMN seperti PT. Pelindo untuk pelabuhan, Perumnas untuk perumahan rakyat, Badan otorita seperti Otorita Batam (Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973).

Sementara Obyek dari Hak Pengelolaan tersebut adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, bekas tanah Hak Penguasaan (konversi), bekas tanah partikelir yang diberikan kepada Kotapraja (ada di Jawa), tanah hak ulayat (belum ada aturan pelaksanaannya)

Hak Pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan, kalau terpaksa beralih dan dialihkan, harus dengan izin dari pemberi Hak Pengelolaan tersebut.

Hak Pengelolaan juga tidak dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan, sedang jangka waktu Hak Pengelolaan adalah selama dipergunakan oleh Pemegang Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan tersebut harus didaftarkan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 jo. Nomor 1 tahun 1966), namun dalam proses pemberian haknya tidak dikenakan Uang Pemasukan ke Kas Negara dan juga BPHTB.

Formalitas dari penerbitan Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, adalah diajukan secara tertulis melalui Kantor Pertanahan, diteruskan kepada Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan diusulkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, dengan syarat kelengkapan berupa :

- Fotokopi identitas pemohon,
- Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang,
- Izin lokasi/izin penunjukan penggunaan tanah/izin pencadangan,
- Tanah sesuai RUTRWK,
- Bukti perolehan tanah,
- Surat rekomendasi dari instansi lain,
- Surat ukur,
- Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa Hak Pengelolaan tersebut dapat dibebankan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai kepada pihak ketiga.

Kemudian Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 jo. Nomor 1 tahun 1977 diatur bahwa dari Hak Pengelolaan dapat diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai kepada pihak ketiga, dengan syarat, terlebih dahulu harus ada perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan penerima hak,

pemberian hak kepada pihak ketiga diproses melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 jo. Nomor 5 tahun 1973, hubungan antara pemegang Hak Pengelolaan dengan penerima Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tidak putus.

Jangka waktu hak kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan haknya, apabila berakhir, statusnya kembali menjadi bagian dari Hak Pengelolaan.

Akan tetapi dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, maka semua pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan untuk memberikan keputusan pemberian haknya.

Dengan demikian jelas bahwa Hak Pengelolaan dapat dibebani dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dengan ketentuan sebagaimana asas dari pembebanan hak bahwa apabila Hak Pengelolaan hapus maka secara hukum hak-hak atas tanah yang dibebaninya akan hapus juga. Patut dicatat juga bahwa bila dari Hak Pengelolaan diterbitkan Hak Milik, maka tanah dengan Hak Milik tersebut secara hukum terlepas dari Hak Pengelolaan karena status dari Hak Milik sebagai hak yang terkuat dan terpenuh lebih tinggi dari Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan yang diterbitkan dengan Hak Milik misalnya untuk tanah perumahan rakyat yang diterbitkan di atas tanah Hak pengelolaan oleh Perum Perumnas dan untuk tanah para transmigran di atas Hak Pengelolaan Departemen Transmigrasi.

d. Bagi Hasil

Sungguhpun istilah bagi hasil ini telah lama dikenal dalam literatur di bidang keagrariaan/pertanahan bahkan telah diatur dalam Undang Undang-undang Nomor 2 tahun 1960, namun jika diteliti ternyata ketentuan tentang Bagi Hasil ini tidak ada pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sehingga tidak dikenal adanya pendaftaran atas tanah berdasarkan Perjanjian Bagi Hasil.

Bagi Hasil ini dapat dikategorikan sebagai pembebanan hak karena petani penggarap diberi legitimasi oleh Pemerintah melalui prosedur tertentu untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah milik orang lain yang didahului dengan suatu perjanjian.

Perjanjian Bagi Hasil tersebut menurut Undang Undang Nomor 2 tahun 1960 harus dibuktikan dengan suatu bentuk tertulis antara petani penggarap dengan pemilik tanah yang dibuat di hadapan Kepala Desa/Kelurahan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing dari pihak penggarap dan pihak pemilik tanah, selanjutnya perjanjian tersebut diumumkan Kepala Desa/Lurah di setiap ada kerapatan desa dan pada setiap bulan harus dilaporkan kepada Camat untuk memperoleh pengesahan dan selanjutnya setiap 3 (tiga) bulan oleh Camat dilaporkan kepada Panitia Landreform Kabupaten/Kota.¹⁴

Obyek tanah untuk bagi hasil tersebut adalah tanah pertanian berupa sawah dan atau tanah kering dengan komoditas tanaman muda (palawija), dengan luas tanah yang dapat dikuasai hanya seluas 3 (tiga) Ha. Perjanjian bagi hasil tersebut hanya berlaku untuk tanah sawah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan tanah kering sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun.

¹⁴ Tampil Anshari Siregar, *Pendalaman Lanjutan Undang Undang Pokok Agraria* (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2005), halaman 138

Perjanjian bagi hasil tersebut hanya merupakan salah satu dari program landreform di Indonesia yang dulu sangat gencar dilaksanakan dalam membantu masyarakat ekonomi lemah terutama para petani penggarap atau tunakisma (tidak punya tanah) karena pada saat corak perekonomian bangsa masih bersifat agraris, sementara untuk saat ini perjanjian bagi hasil kurang diminati bahkan secara faktual tidak ditemukan lagi sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 1960 serta secara formal tidak ada aturan pelaksanaannya, hal ini disadari karena telah terjadinya pergeseran paradigma pembangunan yang memprioritaskan pembangunan di sektor industri dan jasa dan "menganaktirikan" sektor pertanian, sehingga wajar jika dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tidak ada pengaturan untuk pendaftarannya. Apalagi tindakan ini dalam konsepsinya adalah tindakan yang berhubungan dengan tanah bukan tindakan terhadap tanah. Dengan demikian dirasakan sebagai yang belum perlu dilakukan pendaftarannya seperti tindakan Hak Tanggungan .

e. Sewa

Secara formal, sewa termasuk sabagai salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, bahkan pengaturan yang lebih rinci diatur dalam Pasal 44 UUPA, yakni :

- (1) Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemilik sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. satu kali pada tiap-tiap waktu tertentu
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dalam penjelasan UUPA dinyatakan bahwa hak sewa merupakan Hak Pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri Hak Sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1). Persewaan ini adalah bersifat perorangan artinya menyewa dari seseorang yang telah mempunyai sesuatu hak atas tanah, sehingga tidak dimungkinkan persewaan tanah yang dikuasai oleh Negara, oleh karena Negara bukan pemilik tanah.¹⁵

Dengan demikian, apabila perjanjian bagi hasil diterapkan untuk tanah pertanian dan keperluan bercocok tanam, maka untuk perjanjian sewa ini diterapkan untuk tanah non-pertanian (perumahan) untuk keperluan bangunan.

Sewa dapat dikategorikan dalam pembebanan hak karena dilekatkan hak baru kepada hak atas tanah yang sudah ada yang didahului dengan suatu perjanjian antara penyewa dengan pemilik tanah yang mempunyai sesuatu hak atas tanah.

Dalam gerak pelaksanaannya, maka Hak Sewa ini hampir sama nasibnya dengan bagi hasil, ada pengaturannya dalam perundang-undangan namun tidak diterbitkan peraturan pelaksanaannya, termasuk dalam hal pendaftarannya yang sama sekali Hak Sewa tersebut tidak disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997.

¹⁵ AP. Parlindungan, *Komentor Atas Undang Undang Pokok Agraria, Op.cit.*, halaman 181

Padahal menurut AP Parlindungan, Hak Sewa ini harus didaftarkan untuk kepentingan pengawasannya jangan sampai timbul unsur-unsur pemerasan, apalagi di Negara lain dikenal adanya sewa-menyewa yang terdaftar dan tidak terdaftar.¹⁶

Jika Hak Sewa tidak dilakukan pendaftarannya tentu akan menghalangi perkembangan hak sewa tersebut di masyarakat, namun jika keadaannya dirasakan sebagai hal yang tidak lagi dikembangkan lebih baik Hak Sewa tanah ini dihapus saja, sehingga tidak merepotkan pertanahan kelak.

9. Putusan/Penetapan Pengadilan

Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengatur bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, maka Kepala Kantor Pertanahan mencatat perubahan data tersebut pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya, setelah ada pemberitahuan resmi dari pengadilan atau ada permintaan pihak-pihak yang berkepentingan dengan lampiran salinan resmi putusan/penetapan pengadilan dimaksud.

Apabila putusan pengadilan memerintahkan penghapusan hak atas tanah, maka pencatatan hapusnya hak atas tanah tersebut baru dapat dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Dalam Memori Penjelasan Pasal ini diuraikan bahwa yang dimaksudkan dengan Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama. Dijelaskan juga bahwa Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Maksudnya, apabila putusan pengadilan dalam amarnya menyatakan bahwa sesuatu hak atas tanah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum (peradilan umum) atau menyatakan batal sertifikat hak atas tanah nomor tertentu (peradilan tata usaha Negara), maka dengan putusan tersebut tidak secara otomatis batalnya hak atas tanah dimaksud, tetapi masih diperlukan tindakan administratif oleh Pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah dimaksud, selanjutnya diperintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya.

Berdasarkan Pasal 125-128 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 ditentukan bahwa pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasar putusan pengadilan atau penetapan Hakim / Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Pencatatan tersebut dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a. Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;

¹⁶ *Ibid.*, halaman 182

- b. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun yang bersangkutan;
- c. Identitas Pemohon;

Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan. Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.

Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan *status quo* atas hak atas tanah yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah. Catatan (blokir) mengenai perintah *status quo* tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta kalau mungkin, pada sertipikatnya, berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Catatan mengenai penyitaan tersebut dihapus setelah sita tersebut dibatalkan / diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan yang berlaku atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan. Pencatatan lain yang dimaksud dalam Pasal 125, 126, dan 127 dalam rangka gugatan di depan pengadilan dan penuntutan perbuatan pidana hanya dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila permintaan untuk itu disampaikan melalui dan disetujui oleh Menteri.

AP. Parlindungan berkomentar bahwa dilaksanakannya perubahan data pendaftaran tanah karena putusan atau penetapan pengadilan tersebut karena segala masalah yang menyangkut pertanahan, maka instansi Badan Pertanahan Nasional wajib tunduk kepada keputusan pengadilan tentang hak dan kewajiban maupun kebenaran dari sesuatu hak.¹⁷

10. Perubahan Nama

Perubahan nama pemegang hak dapat juga mengakibatkan perubahan data pendaftaran tanah dan untuk kepentingan pemeliharaan data agar mutakhir, maka dapat dilakukan tindakan administratif dengan mencatat perubahan nama tersebut melalui pencoretan nama lama dan pencatatan nama baru.

Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengakomodir apabila ada pemegang hak atas tanah yang mengganti namanya dengan mengubah data yang ada dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya dengan nama

¹⁷ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah*, Op.cit, halaman 155

yang baru dari si pemegang hak, dengan melampirkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam perubahan nama tersebut tentunya pemegang hak yang ganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.

Berdasarkan Pasal 129 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 ditentukan bahwa permohonan pendaftaran perubahan nama pemegang suatu hak, karena yang bersangkutan berganti nama, diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan bukti adanya perubahan nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pendaftaran perubahan nama tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan pada kolom yang telah disediakan untuk perubahan data dengan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan Cap Dinas Kantor Pertanahan. Dalam Daftar-daftar lainnya nama yang lama dicoret dan diganti dengan nama yang baru dari pemegang haknya.

11. Hapusnya Hak Atas Tanah

Hapusnya Hak atas Tanah ini menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dapat disebabkan oleh beberapa hal, antara lain, karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan, karena melanggar prinsip nasionalitas (haknya jatuh kepada warga negara asing), tanahnya musnah, jangka waktunya berakhir dan dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, termasuk karena putusan pengadilan.

Hapusnya hak atas tanah menyebabkan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang pengaturan selanjutnya diberikan kewenangannya kepada Pemerintah, dalam hal ini instansi Badan Pertanahan Nasional RI.

Apabila haknya dinyatakan hapus dan demi hukum statusnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, maka tindakan administratif dalam sistem pendaftaran tanah harus didaftar/dicatat dalam buku tanah daftar umum lainnya.

Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengatur bahwa pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :

- a. Data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
- b. Salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
- c. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

Apabila sertipikat hak atas tanah yang dihapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan dapat mengumumkan hapusnya hak yang sertipikatnya tidak diserahkan kepadanya untuk mencegah

dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah tidak ada haknya tersebut.

Dijelaskan bahwa khusus terhadap pencatatan hapusnya hak atas tanah yang dibatasi masa berlakunya (seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai) dan diperlukan penegasan dari Pejabat yang berwenang. Dalam acara melepaskan hak, maka selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan.

Jika hak atas tanah yang dilepaskan tersebut dibebani Hak Tanggungan, maka diperlukan persetujuan dari kreditur yang bersangkutan. Demikian juga ia tidak berwenang untuk melepaskan haknya, jika tanah yang bersangkutan berada dalam status sita oleh Pengadilan atau ada beban-beban lain.

Berdasarkan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 ditentukan bahwa pendaftaran hapusnya hak atas tanah yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan.

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a. Salinan Keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, dan
- b. Sertipikat hak atau, apabila sertipikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertipikat tersebut;

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah yang disebabkan oleh dilepaskan hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

- a. Akta Notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan;
- c. Sertipikat hak yang bersangkutan

Apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak, maka permohonan dari pemegang hak untuk memperoleh pembaharuan atau perubahan hak tersebut berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak.

Apabila pemegang Hak Milik mewakafkan tanahnya, maka Akta Ikrar Wakaf berlaku sebagai surat keterangan melepaskan Hak Milik yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya Hak Milik tersebut untuk selanjutnya tanahnya didaftarkan sebagai tanah wakaf.

Untuk melakukan tindakan administratif berupa pencatatan hapusnya hak dilakukan sebagai berikut :

- a. Di dalam buku tanah dan, apabila sertipikat diserahkan, di dalam sertipikat, nomor hak yang bersangkutan dicoret dengan tinta hitam;

- b. Selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan:
- “ Hak atas tanah hapus berdasarkan :
- berakhir jangka waktu tanggal*)
 - keputusan pembatalan / pencabutan hak Notanggal*)
 - akta NotarisNomortanggal*)
 - surat pelepasan Hak No tanggaldibuat oleh pemegang hak di hadapan dan disaksikan oleh*)
 - permohonan pembaharuan / perubahan hak tanggal..... dan menjadi Hak.....Nomor.....*)
 - Akta Pejabat Ikrar Wakaf Nomortanggal dan tanahnya menjadi tanah wakaf nomor.....*)”
- *) ditulis yang diperlukan.
- c. Dalam daftar nama, surat ukur dan petanya, nomor hak yang telah hapus dicoret.

Buku tanah dan sertipikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali dalam hal hapusnya hak karena dilepaskan pemegang haknya dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak.

Dalam praktek, pelepasan hak atas tanah biasanya dilakukan oleh yang bersangkutan di hadapan Kantor Pertanahan yang disaksikan oleh dua orang Kepala Seksi. Kecuali pelepasan hak atas tanah dalam rangka penurunan hak, maka untuk membuat Akta Pelepasan Hak sekaligus peralihan hak dan ganti ruginya, maka akta pelepasan haknya biasanya dibuat di hadapan pejabat umum seperti Notaris.

12. Penggantian Sertipikat

Penggantian sertipikat juga dapat mengakibatkan terjadinya perubahan data pada buku tanah dan daftar umum lainnya, minimal ada catatan mengenai pergantian sertipikat tersebut dalam buku tanah yang bersangkutan. Penggantian sertipikat dapat terjadi karena sertipikatnya rusak atau hilang dan lain-lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diatur bahwa atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, atau akta peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, atau surat tanda bukti beralihnya piutang dalam Hak Tanggungan.

Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Dalam penjelasan pasal ini diuraikan bahwa untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan, di waktu yang lampau telah beberapa kali dilakukan penggantian blanko sertipikat. Sehubungan dengan itu apabila dikehendaki oleh pemegang hak, sertipikatnya boleh diganti dengan sertipikat yang menggunakan blanko baru.

Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan oleh Kantor Pertanahan.

Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan. penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman, tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.

Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan, misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak hilang melainkan dipegang olehnya berdasarkan persetujuan pemegang hak dalam rangka suatu perbuatan hukum tertentu, maka Kepala Kantor Pertanahan harus menolak menerbitkan sertipikat pengganti.

Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru tersebut dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat.

Penggantian sertipikat hak atas tanah karena sertipikat yang lama tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi, didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkan sertipikat tersebut kepada pemenang lelang. Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah tersebut dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Pengumuman tersebut perlu dilakukan dengan maksud agar masyarakat tidak melakukan perbuatan hukum mengenai tanah berdasarkan sertipikat yang telah tidak berlaku. Sertipikat yang lama dengan sendirinya tidak berlaku lagi, karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku hak yang bersangkutan telah berpindah kepada pembeli lelang dengan telah dimenangkannya lelang serta telah dibayarnya harga pembelian lelang.

Selanjutnya dalam Pasal 137 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 ditentukan bahwa permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak atau karena masih menggunakan blanko sertipikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan atau sisa sertipikat yang bersangkutan.

Sertipikat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut.

Penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blanko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan sertipikat tersebut dapat diganti dengan yang baru.

Hal yang perlu ditegaskan juga bahwa untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak

diubah, karena data untuk penerbitan sertipikat tersebut telah ada dalam buku tanah, daftar surat ukur dan daftar umum lainnya