

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERALIHAN HAK-HAK ATAS TANAH, ASET PEMERINTAHAN DAERAH DAN PERALIHAN ASET PEMERINTAHAN DAERAH, SERTA PENDAFTARAN TANAH

A. Tinjauan Pustaka Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah-wasiat.

1. Warisan

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

2. Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam Hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi. Pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

3. Tukar menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan

suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

4. Penghibahan

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

5. Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya. Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama *Legaat*.

B. Tinjauan Pustaka Mengenai Aset Pemerintahan Daerah Dan Peralihan Hak Aset Pemerintahan Daerah

1. Aset Pemerintahan Daerah

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Sedangkan Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Pengertian Barang Milik Daerah itu sendiri menurut beberapa ahli, antara lain:²⁸

“Aset/barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur, atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya.”

Sedangkan pengertian Barang Milik Daerah menurut Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah menyatakan bahwa:

²⁸ Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Fokusmedia, Bandung, 2010, hlm. 180.

“Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau perolehan lainnya yang sah.”

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa Barang Milik Daerah merupakan kekayaan yang dibeli dan/atau diperoleh dari beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) serta perolehan lainnya yang sah untuk dimanfaatkan oleh pemerintah ataupun masyarakat.

Kata pengelolaan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sendiri adalah sebagai berikut:

- a. Proses, cara, perbuatan mengelola;
- b. Proses melakukan kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain;
- c. Proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi;
- d. Proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terkait dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan.

Perolehan Barang Milik Daerah melalui APBD dialokasikan ke dalam belanja daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003, belanja daerah dirinci menurut organisasi, fungsi, dan jenis belanja. Secara lebih rinci, yaitu di dalam Permendagri No. 16 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Permendagri No. 59 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah. Belanja daerah dikelompokkan

dalam urusan pemerintah daerah, organisasi, program, kegiatan, kelompok, jenis, objek, dan rincian objek belanja. Pengelompokan belanja daerah dibedakan dalam 2 (dua) jenis kelompok belanja, yaitu: Belanja Langsung Dan Belanja Tidak Langsung.

2. Peralihan Hak Aset Pemerintahan Daerah

Doli Siregar, menyatakan bahwa:²⁹

“Aset merupakan *thing* (barang) atau *anything* (sesuatu barang) yang memiliki *economic value* (nilai ekonomi) atau *exchange value* (nilai tukar) yang dipunyai oleh suatu badan usaha, instansi atau perorangan (individu).”

Kata barang atau properti sering menjadi sebutan lain guna memberi status hukum yang lebih jelas, yaitu *real estate* dan *real property*. Antara kedua istilah tersebut memiliki makna yang tidak sama meskipun terkadang dianggap bersinonim dalam keadaan tertentu. Real estate bersifat immobile atau tidak bergerak dan tangibel atau berwujud. Contohnya adalah aset golongan tanah, pepohonan, bangunan yang dibangun oleh manusia, termasuk juga barang mineral.

Pada tanggal 30 September 2014 lahir Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mengatur tentang pembagian urusan pemerintahan antara pemerintah pusat, pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota akan menyebabkan terjadinya

²⁹ Doli Siregar, *Management Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional Dalam Konteks Kepala Daerah Sebagai CEO's Pada Era Globalisasi Dan Otonomi Daerah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hlm. 178.

perubahan pada organisasi pemerintah daerah di Indonesia. Perubahan ini terjadi terkait adanya pelimpahan kewenangan dari pemerintah kabupaten/kota ke pemerintah provinsi pada sub urusan pengelolaan pendidikan menengah, urusan kehutanan, urusan energi dan sumber daya mineral (ESDM), urusan kelautan dan perikanan, pengelolaan terminal, kewenangan metrologi dan kewenangan ketenagakerjaan. Penerapan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah ini tentu akan berdampak terhadap sistem informasi pengelolaan aset daerah khususnya terjadi pada pelimpahan kewenangan urusan pengelolaan pendidikan menengah (Sekolah Menengah Atas Negeri dan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri) karena pelimpahan kewenangan ini juga menyebabkan adanya pelimpahan aset dari pemerintah kabupaten/kota ke pemerintah provinsi. Kewenangan pengelolaan aset sebagai akibat pembagian urusan konkuren, akan diikuti dengan integrasi sistem informasi pengelolaan aset daerah pada seluruh SMAN dan SMKN yang akan dialihkan dari pemerintah kabupaten/kota.

Roger Smith, menyatakan bahwa:³⁰

“Mobilisasi tanah yang semula merupakan barang milik daerah kabupaten/kota menjadi barang milik daerah provinsi. Tanah yang semula bersertifikat atas nama pemerintah kabupaten/kota harus dipindahtangankan atau dialihkan kepada pemerintah provinsi. Pemindahtanganan atau pengalihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Dengan kata lain sertifikat tanah harus dibalik nama atas nama pemerintah provinsi, untuk sebuah jaminan kepastian hukum.”

³⁰ Roger Smith, Land Registration: Rectification and Purchasers, *The Cambridge Law Journal*, Volume 74 Nomor 1, 2015. hlm. 10-13.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 membagi urusan pemerintahan menjadi 3 urusan, yaitu urusan pemerintahan absolut, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum. Urusan pemerintahan absolut adalah urusan pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah pusat, urusan pemerintahan konkuren adalah urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintah pusat dan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota, dan urusan pemerintahan umum adalah urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan presiden sebagai kepala pemerintahan. Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke daerah inilah yang menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Bab X Pasal 329 ayat (1) dan (2), disebutkan bahwa barang milik daerah dapat dipindahtangankan dengan cara:

- a. Penjualan;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah; dan
- d. Penyertaan modal pemerintah daerah.

Pelaksanaan pelimpahan aset kali ini mengikuti ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang penekanannya terdapat pada Pasal 404. Sebagai tindak lanjut, pemerintah pusat dalam hal ini Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Edaran

Menteri Dalam Negeri Nomor: 120/253/SJ tanggal 16 Januari 2015 Perihal Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan setelah ditetapkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, kemudian Surat Edaran Menteri Dalam Negeri yang kedua Nomor 120/5935/SJ tanggal 16 Oktober 2015 tentang Percepatan Pelaksanaan Pengalihan Urusan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Pasal 404 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa serah terima Personel, Pendanaan, Sarana dan Prasarana, serta Dokumen sebagai akibat pembagian urusan pemerintahan antara Pemerintah Pusat, Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, dilakukan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 diundangkan. Kemudian dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 120/5935/SJ tanggal 16 Oktober 2015 disebutkan bahwa proses Inventarisasi Personel, Sarana dan Prasarana, Pendanaan dan Dokumen sebagai akibat pengalihan urusan pemerintahan konkuren paling lambat dilaksanakan tanggal 31 Maret 2016.

Proses balik nama sertifikat SMA/SMK dari atas nama pemerintah kabupaten/kota menjadi atas nama pemerintah provinsi atau pendaftaran tanah atas nama pemerintah provinsi, dilakukan oleh pemerintah provinsi ketika proses pengalihan kewenangan telah selesai dilaksanakan. Ditandai

dengan penyerahan seluruh alas hak tanah yang dimiliki oleh pemerintah kabupaten/kota disertai dengan penandatanganan berita acara penyerahan antara pemerintah kabupaten/kota (bupati/walikota).

Pada saat hendak mengajukan proses balik nama aset pemerintah kabupaten menjadi aset pemerintah provinsi maupun proses persertifikatan tanah yang belum bersertifikat hal-hal yang harus dipersiapkan antara lain:

- a. Berita acara serah terima aset;
- b. Berita acara pelepasan hak dari kabupaten/kota;
- c. Surat pernyataan dari gubernur melalui sekretaris daerah yang menerangkan bahwa aset yang dimaksud telah beralih kepemilikan dari aset kabupaten/kota menjadi aset provinsi dan aset tersebut telah tercatat pada buku aset provinsi;
- d. Alas hak sebagai bukti kepemilikan yang ada;
- e. Surat pernyataan penguasaan fisik yang ditandatangani oleh bupati/walikota yang disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi untuk tanah SMA/SMK yang belum bersertifikat;
- f. Setelah itu pemerintah provinsi membuat permohonan balik nama ke kantor BPN kabupaten/kota setempat untuk dapat diterbitkan sertifikat maupun merubah data kepemilikan lainnya, dan juga mendaftarkan tanah-tanah yang belum bersertifikat (tanah mentah) dengan atas nama pemerintah provinsi.

Peralihan pengelolaan aset ini dapat dilaksanakan karena merupakan perintah undang-undang. Walaupun pada Pasal 37 ayat (1) yang

menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1855/15.1/IV/2016 tanggal 22 April 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Instansi Pemerintah, sehingga instansi pemerintah dalam hal ini pemerintah Provinsi mempunyai kekhususan (*Lex Specialis Derogat Legi Generalis*) dan kemudahan dalam rangka pengurusan hak dan penyelesaian sertifikat tanah-tanah yang menjadi asetnya.

C. Tinjauan Pustaka Mengenai Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, menyatakan bahwa:³¹

³¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 15.

“Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah.”

Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang hanya meliputi:

“Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, menyatakan bahwa:³²

“Pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut *Capistratum*, di Jerman dan Italia disebut *Catastro*, di Perancis disebut *Cadastre*, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah *Kadastrale* atau *Kadaster*.”

Capistratum atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan

³² *Ibid.*

kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.

Hasan Wargakusumah, menyatakan bahwa:³³

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.”

Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur yaitu antara lain:

- a. Adanya kewajiban bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah miliknya;
- b. Adanya kepastian hukum dan jaminan hukum terhadap pemegang tanah yang mendaftarkan tanahnya; dan
- c. Adanya lembaga penyelenggara tanah.

2. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Urip Santoso, menyatakan bahwa:³⁴

“Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104-TLNRI Nomor 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).”

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Ketentuan tentang kewajiban bagi

³³ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria: Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1992, hlm. 80.

³⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 75.

Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yaitu:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 6 meliputi:
 - 1) Pegukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut; dan
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria; dan
- d. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 23 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

- a. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut

ketentuan-ketentuan yang termaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan tersebut;

Pasal 32 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

- a. Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19; dan
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

- a. Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19;
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Muhammad Fauzi Rijal, menyatakan bahwa:³⁵

“Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut.”

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Adrian Sutedi, menyatakan bahwa:³⁶

“Peraturan Pemerintah yang dimaksud Pasal 19 ayat (1) sudah dibuat yaitu, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.”

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Boedi Harsono, menyatakan bahwa:³⁷

³⁵ Muhammad Fauzi Rijal, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*, Universitas Sebelas Maret, Solo, 2017, hlm. 24.

³⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 112.

³⁷ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djembatan, 1999, hlm. 155.

“Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.”

Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan lanjutan dari Pasal 12, 23, 32 dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur hal pendaftaran tanah secara terperinci dan disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagai peraturan pelaksanaannya.

3. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar. Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah meliputi:

a. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,

dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia; dan
- 2) Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

b. Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

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

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka

waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia; dan
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah;

- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 6) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia; dan
- 7) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.

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

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya,

menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

f. Tanah Wakaf

Pasal 49 ayat (3) UUPA, Tanah wakaf adalah perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

h. Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

i. Tanah Negara

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang mempunyai dengan sesuatu hak atas tanah.