



TATA CARA MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH

Dosen:

Dr. Suryanti T. Arief, SH., MKn., MBA

TATA CARA MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH

Mengenai tata cara memperoleh hak atas tanah, Hukum Tanah Nasional (HTN) menyediakan berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha (bisnis) dan pembangunan.

HAL-HAL YANG HARUS DIPERHATIKAN

Hal-hal yang harus diperhatikan untuk menentukan cara memperoleh hak atas tanah, yaitu:

- a. Status tanah yang tersedia
- b. Status subyek atau pihak yang membutuhkan tanah
- c. Proyeknya
- d. Rencana Tata Guna Tanahnya (Lokasi)

“STATUS TANAH YANG TERSEDIA”

Status tanah yang tersedia:

1. **Tanah Negara**, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara
2. **Tanah Hak Pengelolaan**, yaitu menyediakan tanah (bagian-bagiannya) bagi keperluan pihak lain
3. **Tanah Hak Milik**, yaitu tanah yang dapat digunakan sendiri oleh pemiliknya atau digunakan oleh pihak lain atau dipindahkan haknya kepada pihak lain
4. **Tanah hak lainnya**, yaitu tanah yang dikuasai perorangan atau badan hukum: HGU, HBG, Hak Pakai

SISTEM PEROLEHAN TANAH

Sistem perolehan tanah disusun sbb:

1. Jika tanah yang tersedia **Tanah Negara** atau **Tanah Hak Pengelolaan** → dapat diperoleh dengan cara Permohonan Hak dan apabila memenuhi persyaratan dapat ditindak lanjuti dengan Pemberian Hak
2. Jika tanah yang tersedia **Tanah Hak** (dimiliki Perorangan atau Badan Hukum), dapat digunakan lebih dari satu cara:

SISTEM PEROLEHAN TANAH

(lanjutan)

- a. Jika yang tersedia **Tanah Hak Milik** →
Pemilik tanah dapat memberikan hak baru
kepada pihak lain sebagai pemegang hak baru.
Hak baru yang dapat diberikan atas tanah non-
pertanian:
- ✓ di Perkotaan → HGB, Hak Pakai. Hak Sewa Bangunan
 - ✓ di Pedesaan → Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, hak Menumpang, Hak Sewa atas Tanah pertanian

SISTEM PEROLEHAN TANAH

(lanjutan)

b. Jika yang tersedia **Tanah Hak Lainnya** (yang berstatus Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai) → dapat diperoleh melalui Pemindahan Hak

Misalnya:

- ✓ Jual-beli
- ✓ Tukar-menukar
- ✓ Hibah
- ✓ Pemasukkan dalam perusahaan
- ✓ dll

“STATUS SUBYEK YANG MEMBUTUHKAN TANAH”

- a. *Pelepasan Hak*** diikuti dengan Permohonan hak dan Pemberian hak. Diatur dalam Perpres No.36/2005 tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

- b. *Pemberian HGB/Hak Pakai diatas Hak Milik***

STATUS SUBYEK YANG MEMBUTUHKAN TANAH (lanjutan)

c. *Pemindahan Hak*

- Jika pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan subyek hak atas tanah → jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, lelang
- Jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi persyaratan subyek hak atas tanah. → didahului dengan perubahan hak yang dapat dimiliki oleh pihak yang memerlukan tanah. Dalam hal PT. PMA memerlukan tanah, sedang tanah yang tersedia berstatus Hak Milik

STATUS SUBYEK YANG MEMBUTUHKAN TANAH (lanjutan)

→ Sebelum dilakukan jual-beli, dapat dilakukan perubahan hak, dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atau dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Guna Bangunan atau dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan.

(PMNA/KBPN No.21/1994 jo PMNA/KBPN No.21/1999 jo PP No.40/1996 jo PMNA/KBPN No.9/1999, PKBPN No.1/2011, PKBPN No.2/2011, PP No.13/2010)

STATUS SUBYEK YANG MEMBUTUHKAN TANAH (lanjutan)

d. *Pencabutan Hak*, merupakan upaya terakhir jika musyawarah tidak dapat dicapai, dan untuk kepentingan umum tanah yang diperlukan tersebut tidak dapat diganti dengan tanah lain.

(UU No.20/1961 jo PP No.39/1973)

“PROYEKNYA”

Perlu dibedakan proyek untuk kepentingan:

1. Pribadi calon pemegang hak
2. Kegiatan Usaha (bisnis)
3. Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang tidak mencari untung (sebagaimana ditetapkan dalam SK Presiden No.35 tahun 1993)

“RENCANA TATA GUNA TANAHNYA (Lokasi)”

- Lokasi proyek ditentukan berdasarkan RTRW yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah yang merupakan pedoman untuk memakai tanah.
- RTRW menetapkan peruntukkan tanahnya:
 - Tanah pertanian
 - Tanah non-pertanian

JENIS TATA CARA PEROLEHAN TANAH

Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal 3 jenis tata cara memperoleh tanah, yaitu:

1. Permohonan Hak atas tanah
2. Pemberian hak Baru
3. Pemindahan Hak

PEMBEBASAN HAK

Khusus bagi Badan Hukum yang tidak boleh membeli tanah Hak Milik, dapat memperoleh tanah hak tsb melalui **Pembebasan Hak**, yaitu:

Perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemilik dan tanahnya berdasarkan musyawarah dengan disertai pembayaran ganti rugi yang layak (yang besarnya sama dengan harga tanah tsb jika dijual) kepada bekas pemiliknya.

Dengan demikian, tersedianya Tanah Negara adalah melalui Pembebasan Hak atau Pelepasan Hak dan kemudian ditindak lanjuti dengan Permohonan Hak Baru yang sesuai dengan keperluannya.

PENCABUTAN HAK


Pada hakekatnya merupakan:

pengambilan tanah secara paksa sebagai upaya terakhir untuk memperoleh tanah yang diperlukan apabila melalui musyawarah tidak berhasil mencapai kata sepakat atas besarnya ganti kerugian dan kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya.

Terhadap Tanah-tanah Negara tsb setelah diperoleh Wajib ditindak lanjuti dengan Permohonan Hak Baru yang sesuai dengan keperluannya supaya dapat dikuasai secara legal.

PENCABUTAN HAK (lanjutan)

Jadi, apabila secara musyawarah tidak berhasil memperoleh tanah yang diperlukan, padahal tanah tsb diperlukan untuk proyek yang menyangkut kepentingan umum dan kepentingan bersama dari rakyat, maka hak atas tanah dapat dicabut melalui Pencabutan Hak dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut tata cara yang diatur UU (Pasal 18 UUPA)



➤ Atas dasar pertimbangan bahwa Pembebasan Hak dan Pencabutan Hak hanya berakibat pada tersedianya Tanah Negara yang perlu ditindak lanjuti dengan permohonan hak baru agar tanah tsb dapat dikuasai secara legal dan digunakan sesuai dengan keperluannya, maka:

Pembebasan Hak dan Pencabutan Hak bukanlah jenis tata cara memperoleh tanah.

CARA PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

Pemberian hak dapat dilakukan secara:

- a. Individual
- b. Kolektif
- c. Umum

ad. a. PEMBERIAN HAK SECARA INDIVIDUAL

- Merupakan:

pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau suatu badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama-sama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak

ad. b. PEMBERIAN HAK SECARA KOLEKTIF

- Merupakan:

pemberian hak atas tanah beberapa bidang tanah, masing-masing kepada seorang atau suatu badan atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Catatan:

- Dalam rangka Pemberian Hak secara Individual dan Pemberian Hak secara Kolektif, sepanjang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak, maka dalam penerbitan SK pemberian haknya harus mencantumkan persyaratan izin peralihan hak, dan mencatatnya dalam sertipikat, khususnya mengenai:
 - ✓ Hak Milik yang dipunyai badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk Pemerintah
 - ✓ HGU dan Hak Pakai tanah pertanian di atas Tanah negara dan hak-hak lainnya

ad. c. PEMBERIAN HAK SECARA UMUM

- Merupakan:

pemberian hak atas tanah yang memenuhi kriteria tertentu yang dilaksanakan melalui suatu penetapan pemberian hak sebagaimana diatur dalam Pasal 76 s/d 102 PMNA/KA-BPN/No.9 tahun 1999, misalnya:

- Perubahan HGB/Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik
- Perubahan Hak Milik menjadi HGB/Hak Pakai
- Perubahan HGB menjadi Hak Pakai

PEMBERIAN HAK ATAS TANAH YANG PRIMER

Pemberian Hak yang dimaksud adalah:

- Pemberian Hak Milik
- Hak Guna Usaha
- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Pengelolaan

KEWENANGAN DALAM PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK

- Pemberian dan Pembatalan hak dilakukan oleh Menteri dan dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.

PEROLEHAN HAK ATAS TANAH NEGARA

Untuk memperoleh hak atas tanah di atas Tanah Negara :

- Tanah Negara dikuasai secara fisik
- Dilakukan melalui Permohonan hak kepada Kepala BPN melalui Kantor Pertanahan setempat sesuai prosedur dan tata cara yang diatur di dalam PMNA /Ka BPN No.9 tahun 1999.

TATA CARA PERMOHONAN HAK

A. Pemohon Hak

- Mengajukan Permohonan Hak:
 - mengisi formulir Permohonan Hak
 - melampirkan surat-surat yang diperlukan mengenai pemohon dan surat-surat tanah yang dimohonkan hak atas tanah

- Surat Permohonan tsb diajukan kepada Pejabat yang berwenang memberikan Hak, sesuai dengan:
 - Jenis Hak yang dimohon
 - Peruntukkan tanahnya (tanah pertanian atau tanah non-pertanian)
 - Luasnya

TATA CARA PERMOHONAN HAK (lanjutan)

B. Kegiatan Kantor Pertanahan:

- Kepala Kantor Pertanahan memeriksa surat-surat dan kelengkapan datanya tentang tanah yang dimohon dan pemohonnya, dibantu Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau Panitia B),
- Dibuat Berita Acara Pemeriksaan Tanah
- Surat Rekomendasi (dikabulkan atau ditolak) permohonan hak disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberikan hak.
- Penerbitan SK Pemberian Hak (SKPH) oleh Pejabat yang berwenang memberikan Hak dan disampaikan kepada Penerima Hak dan kepala Kantor Pertanahan dimana bidang tanah tsb terletak

TATA CARA PERMOHONAN HAK (lanjutan)

C. Penerima Hak

- Berdasarkan SKPH yang diterima, Penerima Hak harus memenuhi kewajiban sbb:
 - Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Uang pemasukkan kepada Negara
 - Mendaftarkan Hak ybs di Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kotamadya)

TATA CARA PERMOHONAN HAK (lanjutan)

- Kewajiban Penerima Hak sehubungan dengan penguasaan tanahnya adalah sbb:
 - Memelihara tanda-tanda batas
 - Menggunakan tanahnya secara optimal
 - Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
 - Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup
 - Kewajiban yang tercantum dalam sertipikatnya

TATA CARA PERMOHONAN HAK (lanjutan)

D. Proses Pendaftaran Hak

Penerima Hak wajib untuk mendaftarkan haknya di Kantor Pertanahan setempat untuk memenuhi syarat lahirnya hak atas tanah ybs.

F. Permasalahan Hukum

- Kapan lahirnya hak yang diperoleh melalui pemberian hak?
- Apa fungsi Pendaftaran Hak tersebut?

Pembahasan Permasalahan Hukum

- Hak atas tanah yang dimohon dan diperoleh karena Pemberian Hak, “lahir (terjadi)” pada saat:

Sejak saat didaftar dalam Buku Tanah oleh Pejabat Kantor Pertanahan, yaitu:

dicatat jenis haknya dan nama pemegang haknya secara yuridis, ditetapkan tanggal lahirnya hak secara pasti yaitu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak surat-surat untuk keperluan Pendaftaran Hak ybs dinyatakan lengkap oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan setempat dan untuk maksud tsb diberikan Surat Tanda Terima olehnya.

Pembahasan Permasalahan Hukum

- Fungsi Pendaftaran Tanah:
 - a. Untuk keperluan pembuktian (dibuatkan Buku Tanah dan Tanda Bukti Haknya)
 - b. Sebagai syarat konstitutip (syarat yang harus dipenuhi) untuk lahirnya hak atas tanah.

Dengan demikian, kalau tidak didaftarkan ➡ tidak akan lahir hak ybs.

Setelah pemegang hak menerima sertipikat, dia berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah haknya.