

**HUKUM PERTANAHAN
DI BELANDA DAN INDONESIA**

SERI UNSUR-UNSUR PENYUSUN BANGUNAN NEGARA HUKUM

HUKUM PERTANAHAN DI BELANDA DAN INDONESIA

Editor

Arie Sukanti Hutagalung

Leon C.A. Verstappen

Wilbert D. Kolkman

Rafael Edy Bosko



Universiteit Leiden



university of
groningen



UNIVERSITAS INDONESIA
veritas, probitas, iustitia



Hukum pertanahan di Belanda dan Indonesia/ Penulis: Arie S. Hutagalung dkk.
-Ed.1. -Denpasar: Pustaka Larasan; Jakarta:Universitas Indonesia, Universitas
Leiden, Universitas Groningen, 2012

xx, 298 hlm. : ill. : 24x16 cm.
ISBN 978-979-3790-xx-x

Hukum pertanahan di Belanda dan Indonesia

© 2012

All rights reserved

Penulis:

Arie S. Hutagalung
Wilbert D. Kolkman
Leon C.A. Verstappen
Ida Nurlinda
Hendriani Parwitasari
Marliesa Qadariani
Suparjo Sujadi
Fokke Jan Vonck

Editor

Arie Sukanti Hutagalung
Leon C.A. Verstappen
Wilbert D. Kolkman
Rafael Edy Bosko

Penerjemah:

Eddy Riyadi Terre

Pracetak:

Team PL

Edisi Pertama: 2012

Penerbit:

Pustaka Larasan

Jalan Tunggul Ametung IIIA/11B

Denpasar, Bali 80117

Telepon: +623612163433

Ponsel: +62817353433

Pos-el: pustaka_larasan@yahoo.co.id

Laman: www.pustaka-larasan.com

Bekerja sama dengan
Universitas Indonesia
Universitas Leiden
Universitas Groningen

PENGANTAR

Proyek “the Building Blocks for the Rule of Law” (Bahan-bahan pemikiran tentang Pengembangan Rule of Law/Negara Hukum) diprakarsai oleh Universitas Leiden dan Universitas Groningen dari Belanda, serta Universitas Indonesia. Proyek ini dimulai pada Januari 2009 dan sesuai jadwal akan diakhiri pada September 2012. Keseluruhan rangkaian kegiatan dalam proyek ini terselenggara berkat dukungan finansial dari the Indonesia Facility, diimplementasikan oleh NL Agency, untuk dan atas nama Kementerian Belanda untuk Urusan Eropa dan Kerjasama Internasional (*Dutch Ministry of European Affairs and International Cooperation*).

Tujuan jangka panjang dari proyek ini adalah memperkuat ikhtiar pengembangan negara hukum (*rule of law*) Indonesia, membantu Indonesia mengembangkan tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) dan memajukan pembangunan ekonomi (*economic development*) dan keadilan sosial (*social justice*).

Sejak awal proyek dirancang rangkaian pelatihan terinci yang mencakup bidang-bidang telaahan hukum perburuhan, hukum pidana, hukum keperdataan dan studi sosio-legal. Sebagai perwujudan rencana tersebut antara Januari 2010 dan Juli 2011, tigabelas lokakarya yang mencakup bidang-bidang kajian di atas diselenggarakan di sejumlah lokasi berbeda di Indonesia. Lokakarya-lokakarya demikian melibatkan pengajar-pengajar hukum terkemuka, baik dari Universitas Leiden dan Groningen maupun dari fakultas-fakultas hukum di Indonesia. Peserta lokakarya adalah staf pengajar dari kurang lebih delapanpuluh fakultas hukum dari universitas-universitas di seluruh Indonesia. Proyek ini akan dituntaskan dengan penyelenggaraan pada pertengahan 2012 konferensi internasional di Universitas Indonesia.

Rangkaian buku pegangan dengan judul ‘*Building Blocks for the Rule of Law*’ yang merupakan kumpulan tulisan dari para instruktur dari pihak Belanda dan Indonesia serta masukan-masukan berharga dari peserta kursus merupakan hasil konkret dari proyek tersebut di atas.

PENGANTAR PENULIS

Secara lahiriah, manusia tidak bisa dipisahkan dari tanah; oleh karena itu, bagaimana tanah itu dikuasai oleh manusia baik sebagai individu maupun kelompok, bagaimana negara mengatur dan mengelola penguasaan tanah, dan bagaimana penguasaan tersebut dijamin oleh hukum, menjadi isu yang sangat penting dalam sejarah peradaban manusia. Tanah tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga bernilai politis, sosial dan magis religius — sebagaimana masih berlaku di berbagai daerah di Indonesia.

Buku ini menyajikan dan membahas isu-isu penting seputar hukum yang mengatur mengenai tanah itu. Untuk hukum Belanda, misalnya, kepada pembaca dihadirkan pembahasan tentang hak-hak atas tanah, alas (titel) hak, cara perolehan hak, peralihannya, pendaftaran tanah, peranan notaris, pemerintah dan makelar dalam proses peralihan dan pendaftaran tanah, kebijakan penataan ruang dan pengambil-alihan tanah. Topik-topik tersebut juga dibahas dalam bab-bab tentang hukum Indonesia, setelah terlebih dahulu diberikan gambaran ringkas tentang latar belakang historis hukum agraria di Indonesia.

Sebagian besar isi buku ini berasal dari bahan yang disajikan dalam International Workshop on Land Law yang diselenggarakan pada tanggal 20 – 25 Februari 2011 di Fakultas Hukum UGM. Mengambil tema “Good Land Governance from the Perspective of Indonesia and the Netherlands,” Lokakarya ini diikuti oleh 25 peserta yang merupakan pengajar-pengajar senior yang dipilih dan diundang dari berbagai Fakultas Hukum di Indonesia.

Bahan-bahan yang disajikan dalam Workshop selama seminggu itu, oleh para penulis diperkaya dengan hasil diskusi dengan para peserta, sehingga menjadi bab-bab buku yang sekarang berada di hadapan pembaca.

Buku yang menghadirkan perspektif perbandingan antara hukum Belanda dan hukum Indonesia di bidang pertanahan ini diharapkan dapat memperkaya bahan bacaan di bidang hukum, dan khususnya memperkaya bahan ajar yang bisa digunakan dalam pendidikan hukum di Fakultas-Fakultas Hukum di Indonesia.

Para penulis buku ini mengucapkan terima kasih kepada Eddy Riyadi Terre yang telah menerjemahkan bab-bab hukum Belanda dari bahasa Inggris ke bahasa Indonesia.

DAFTAR ISI

Kata pengantar ~ v
Pengantar penulis ~ vi
Daftar isi ~ vii
Singkatan ~ viii

BAGIAN I Hukum Belanda ~ 1

Oleh Wilbert D. Kolkman, Leon C.A. Verstappen, dan Fokke Jan Vonck

1. Sistem dasar transaksi tanah dalam teori ~ 3
2. Sistem dasar transaksi tanah dalam praktik ~ 53
3. Konsekuensi hukum dari pendaftaran ~ 83
4. Kebijakan tata ruang melalui perencanaan tata ruang dalam sebuah pendekatan yang holistik ~ 89
5. Pengambilalihan: kepentingan publik yang wajar dan kompensasi yang adil di wilayah perkotaan ~ 111

BAGIAN II Hukum Indonesia ~ 125

Oleh Arie S. Hutagalung, Suparjo Sujadi, Hendriani Parwitasari, Marliesa Qadariani, dan Ida Nurlinda

6. Pengertian dan ruang lingkup hukum agraria ~ 127
7. Garis-garis besar perkembangan hukum tanah di Indonesia ~ 133
8. Pembentukan UUPA dan pembangunan hukum tanah nasional ~ 149
9. Hak-hak penguasaan atas tanah menurut hukum tanah nasional ~ 161
10. Konversi hak-hak perorangan atas tanah ~ 187
11. Penyediaan tanah untuk pembangunan ~ 195
12. Pendaftaran tanah ~ 233
13. Tanah sebagai jaminan kredit ~ 245
14. Land reform di Indonesia ~ 255
15. Rumah susun di Indonesia ~ 269
16. Kebijakan penataan ruang di Indonesia: Pendekatan holistik ~ 275

Daftar pustaka ~ 289
Indeks ~ 291
Tentang penulis ~ 297

SINGKATAN

Bimas	Bimbingan Masyarakat
BPN	Badan Pertanahan Nasional
BTN	Bank Tabungan Negara
BW	<i>Burgerlijk Wetboek</i>
HAM	Hak-hak Asasi Manusia
HGU	Hak Guna Bangunan
Inpres	Instruksi Presiden
IMB	Izin mendirikan bangunan
Kanwil	Kantor wilayah
KEPPRES	Keputusan Presiden
KLHS	Kajian Lingkungan Hidup Strategis
KPR	Kredit Perumahan Rakyat
KUHP	Kitab Undang-undang Hukum Perdata
PBB	Perserikatan Bangsa-Bangsa
Pemda	Pemerintah Daerah
Perda	Peraturan Daerah
PPAIW	Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
RTGT	Rencana Tata Guna Tanah
sarusun	Satuan Rumah Susun
SHM	Sertifikat Hak Milik
SKBG	Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung
SKPH	Surat Keputusan Pemberian Hak
SKPT	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
SPPL	Surat Penunjukan Penggunaan Lahan
TAP MPR	Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
UU	Undang-undang
UUD 1945	Undang-Undang Dasar 1945
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
WNA	warga negara asing
WNI	Warga Negara Indonesia

BAGIAN I HUKUM BELANDA

**Wilbert D. Kolkman
Leon C.A. Verstappen
Fokke Jan Vonck**

SISTEM DASAR TRANSASKSI TANAH DALAM TEORI

1.1 Pengantar umum tentang transaksi tanah dan pendaftaran tanah

1.1.1 Perbedaan antara Indonesia – Belanda

Pertama, Belanda adalah negeri yang agak kecil, datar dan sangat teratur dengan hanya sedikit perbedaan dalam hal geologi dan kepadatan penduduk, sedangkan Indonesia adalah negeri yang sangat luas dengan banyak hutan, sungai, tanah yang tidak/belum dimanfaatkan, dengan lahan subur dan kritis, serta daerah pedesaan dan perkotaan. Keberagaman lanskap dan sumber daya alam sangat besar, demikian juga halnya dengan pemanfaatan tanah. Hal ini membuat peraturan tentang tanah dan pemanfaatan tanah di Indonesia, dibandingkan dengan situasi di Belanda, terutama di daerah pedesaan, menjadi agak sulit.

Kedua, bagaimanapun juga tradisi hukum kita berbeda, meskipun kita berbagi akar yang sama. Perundang-undangan Belanda tentang pendaftaran tanah dimulai ketika KUH Perdata Belanda yang pertama dibuat. Pada saat yang sama pemerintah di bawah Raja William I mulai membangun sistem pendaftaran tanah, yang awalnya hanya untuk keperluan penentuan pajak. Itu semua terjadi pada awal abad ke-19. Sejak saat itu, sistem untuk memperoleh kepemilikan tanah dan untuk melakukan pendaftaran tanah, meskipun dewasa ini secara teknis sudah sangat maju, pada dasarnya tetap sama hingga sekarang ini.

Sesungguhnya, kebutuhan untuk mengatur hak kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Belanda sudah ada sejak lama. Pada abad-abad awal, hal ini dipercayakan kepada lembaga-lembaga pengadilan kuno. Setelah kodifikasi pada awal abad ke-19, fungsi ini diambil alih oleh pemerintah yang dalam hal ini bekerja sama dengan notaris. Arsip-arsip publik (pendaftaran akta) dihubungkan dengan pendaftaran yang dilakukan kadaster (indeks persil, pemilik dan peta). Dengan demikian sistem pembuatan akta dan sistem pemberian hak dalam beberapa cara dikombinasikan menjadi satu sistem hibrida. Meskipun KUH Perdata Belanda diperkenalkan di Indonesia pada masa lalu, namun hukum dan

praktik hukum berkembang secara berbeda dibandingkan dengan di Belanda. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hukum yang paling penting tentang pendaftaran tanah, yang disahkan pada tahun 1960 (UU No. 5/1960).

Terdapat tingkat konsistensi dan kontinuitas yang sangat tinggi dalam menjaga semua sertifikat hak atas tanah dan dokumen-dokumen tanah lainnya, sementara tidak ada perbedaan regional dalam hal bagaimana sertifikat-sertifikat itu dibuat dan didaftar. Melihat latar belakang sejarahnya, tidaklah mengherankan bahwa kantor pendaftaran tanah Belanda (yang biasa disebut Dinas Arsip [atau Pencatatan] Publik dan Pendaftaran Tanah, yang juga dikenal dan selanjutnya disebut sebagai Kadaster) dianggap sebagai lembaga pemerintah yang independen dan netral. Politisi dan para pembuat kebijakan lainnya tidak mempengaruhi cara Kadaster bekerja.

Ketiga, latar belakang sosial-ekonomi Eropa sangat jauh berbeda dengan Indonesia. Hal ini membawa konsekuensi pada sudut pandang yang digunakan para pembuat kebijakan menyangkut kepemilikan tanah dan pemanfaatan tanah. Ada perbedaan antara cara bagaimana posisi individu dalam masyarakat dipandang dan dimaknai. Hampir semua sistem pendaftaran tanah di Eropa didasarkan pada konsep kepemilikan pribadi, bukan hak atas pemanfaatan tanah (kecuali Inggris).

Tapi sekali lagi, sebagian besar masalah yang melibatkan pendaftaran tanah bersifat universal dan diselesaikan dalam sistem yang berbeda, meskipun tidak selalu dengan cara yang sama. Sangat penting untuk menyadari bahwa setiap sistem dari pendaftaran tanah didasarkan pada beberapa prinsip atau titik awal tertentu. Walaupun mungkin belum mencakup seluruhnya, sejumlah pertanyaan mendasar dapat dimasukkan di sini:

- a. Hak manakah yang dapat diterapkan atas tanah?
- b. Bagaimana memperoleh hak-hak atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah (hak-hak yang nyata)?
- c. Kapan akuisisi atau pengambilalihan berlangsung (dengan sistem tradisional atau sistem konsensus/musyawarah)?
- d. Apakah keabsahan pengalihan tergantung pada keabsahan hak atas pengalihan tersebut (sistem abstrak atau kausal)?
- e. Apakah arti dari pendaftaran (pendaftaran sertifikat vs. pendaftaran akta; pendaftaran positif vs. pendaftaran negatif)?
- f. Apa posisi pihak ketiga yang mempercayai arsip publik?
- g. Apa peran pemerintah dalam proses pendaftaran?
- h. Informasi apa yang dipublikasikan?

Berikut pertanyaan-pertanyaan di atas akan dijawab dan dibahas.

1.1.2 Keuntungan dari pendaftaran tanah

Dalam sistem pendaftaran tanah di Belanda, notaris memiliki peran yang sangat penting. Dia memiliki monopoli untuk menyelenggarakan transaksi tanah atau bangunan, misalnya mengalihkan atau menetapkan hak atas suatu harta tak bergerak berupa tanah milik. Kadaster mengurus semua pengungkapan kepada publik dari hampir semua transaksi yang terkait dengan tanah. Ada pengungkapan yang penuh untuk hak atas tanah. Hal ini menawarkan kepada publik semua informasi mengenai tanah. Sangat mudah untuk mencari tahu tentang informasi dalam arsip publik dan di kantor pendaftaran tanah. Sistem ini mampu menangani sejumlah besar transaksi tanah dengan cepat. Dalam satu hari setelah penandatanganan akta pengalihan, pembeli menjadi pemilik dan penjual mendapat uangnya. Perselisihan tentang transaksi tanah relatif hanya sedikit. Sistem ini aman dan dapat dipercaya berkat kualitas pekerjaan baik dari notaris maupun Kadaster.

Berkat teknik modern, pendaftaran akta tanah relatif murah, akurat dan sangat cepat dibandingkan dengan negara-negara lain. Sistem pendaftaran tanah ini menawarkan hampir 100% kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Ada pengungkapan yang penuh untuk semua hak atas tanah dan informasi tentang pendaftaran tanah tersedia untuk berbagai pelayanan publik seperti statistik nasional, perencanaan kebijakan, perpajakan dan sebagainya. Dalam beberapa hal dan cara, negara menjadi sangat diuntungkan oleh adanya sistem pendaftaran tanah yang berfungsi dengan baik ini.

1.1.3 Aspek-aspek yang berbeda

Seseorang harus menyadari bahwa pemahaman yang penuh tentang pendaftaran tanah hanya mungkin jika seseorang mempertimbangkan bahwa ada berbagai aspek yang berbeda-beda berkaitan dengan pendaftaran tanah. Setidaknya ada tiga aspek yang perlu diingat-ingat dalam pikiran kita:

- a. Aspek hukum: apa sistem hukum dari suatu sistem pendaftaran tanah?
- b. Aspek organisasi: organisasi apa atau kaum profesional seperti apakah yang terlibat dalam pendaftaran tanah dan apa saja tugas mereka?
- c. Aspek teknis: sistem survei dan informasi data.

1.1.4 Sasaran

Selanjutnya kita harus menyadari apa tujuan utama yang ingin dicapai pemerintah dengan sistem pendaftaran tanah. Orang bisa membedakan sasaran-sasaran yang saling berkaitan sebagai berikut:

- a. jaminan keamanan atas kepemilikan tanah;
- b. pengaturan atas pasar tanah dan bangunan;
- c. informasi tentang tanah dan tentang kepemilikan tanah bagi publik dan bagi layanan publik seperti statistik;
- d. perpajakan.

Aspek hukum itu penting untuk mencapai keamanan hukum yang diperlukan untuk kepemilikan tanah. Sangat penting untuk memiliki kerangka hukum yang jelas atas kepemilikan tanah, pendaftaran tanah dan transaksi tanah. Siapa pemilik tanah? Hak-hak apa saja yang dapat dilaksanakan dan bagaimana hak-hak tersebut ditetapkan? Siapa yang bertugas mengurus pendaftaran? Dapatkah hak-hak tersebut dialihkan? Pengaturan pasar yang sehat pertama-tama membutuhkan keamanan akan kepemilikan. Karena semua informasi yang dikumpulkan memiliki konsekuensi terhadap keamanan hukum atas kepemilikan tanah, terhadap perpajakan dan terhadap pelayanan publik lainnya, maka informasinya harus benar, lengkap dan akurat. Tapi itu juga mensyaratkan bahwa pengalihan hak atas tanah dan penetapan hak atas tanah dijalankan secara sederhana, cepat, dan semurah mungkin. Selanjutnya, sebuah sistem pendaftaran tanah harus transparan, sehingga setiap transaksi yang terdaftar cepat dapat dikumpulkan dari sistem tersebut.

1.2 Hak-hak kebendaan: Aspek-aspek umum

1.2.1 Hak-hak yang manakah yang dapat diterapkan untuk tanah?

Sebagian besar negara mengakui sejumlah terbatas hak-hak mutlak yang seseorang dapat miliki atas tanah. Hak-hak ini juga disebut sebagai "hak-hak kebendaan". Sebuah hak kebendaan adalah sebuah hak yang seseorang bisa gunakan dalam melawan siapa pun yang mencoba melanggarnya. Hak kebendaan yang paling penting adalah kepemilikan. Ini adalah hak paling komprehensif yang seseorang dapat miliki. Pelanggaran terhadap hak atas kepemilikan dapat terjadi karena hak orang lain, tertulis atau tidak tertulis.

Semua hak kebendaan atas tanah dan bangunan adalah barang-barang yang terdaftar. Sebuah hak kebendaan adalah:

- a. Sebuah hak yang mengikuti objek ("*droit de suite*")
- b. Sebuah hak yang memiliki prioritas terhadap hak-hak kebendaan ("*in rem*": perihal sesuatu) yang lebih muda ("*droit de priorité*", *prior tempore potior iure*)
- c. Sebuah hak yang memiliki prioritas terhadap hak-hak perorangan ("*in personam*": perihal seseorang) secara umum ("*droit de preference*")

1.2.2 Hak-hak kebendaan vs. hak-hak perorangan

Jenis hak atas tanah yang berbeda-beda semuanya memiliki fungsi yang berbeda-beda pula, tetapi mereka semua memberikan hak untuk menggunakan tanah yang sudah dimiliki oleh orang lain. Menurut hukum Belanda, perlu untuk membuat perbedaan antara hak-hak kebendaan dan hak-hak perorangan. Hak-hak kebendaan memberikan orang yang memiliki hak tersebut kekuasaan untuk menggunakan haknya terhadap orang lain, sementara hak-hak perorangan hanya dapat digunakan terhadap orang yang memberikan hak perorangan tersebut. Bayangkan misalnya bahwa seseorang memiliki hak untuk menggunakan jalan yang terletak di atas tanah orang lain. Hak ini dapat menjadi hak perorangan atau hak kebendaan. Jika itu adalah hak perorangan, maka ia hanya dapat digunakan terhadap orang yang memberi hak ini, misalnya pemilik tanah [A] yang mengizinkan seseorang [B] untuk menggunakan tanahnya. Setelah pemiliknya mengalihkan tanahnya itu ke seorang pembeli [C] yang oleh karena itu menjadi pemilik baru, hak tersebut tidak dapat digunakan lagi [oleh si B], karena pemilik baru tidak setuju akan hak ini. Namun, pemilik baru harus menghormati hak-hak kebendaan yang ditetapkan di atas tanah tersebut. Ini berarti bahwa jika hak atas jalan itu adalah suatu jenis hak kebendaan, maka pemilik baru dari tanah tersebut juga akan diwajibkan untuk mentoleransi bahwa orang lain dapat menggunakan jalan di atas tanah tersebut. Jika ada beberapa hak kebendaan, yang ditetapkan di atas sebidang tanah, yang tertua menempati peringkat prioritas tertinggi. Jadi, jika pemilik sebidang tanah telah menetapkan dua hak kebendaan di atas tanahnya, orang yang berhak atas hak kebendaan yang tertua, dalam kasus terjadi bentrokan antara kedua hak kebendaan tersebut, tidak wajib menghormati hak kebendaan yang lebih muda. Seperti yang dapat Anda lihat, ada perbedaan besar antara hak kebendaan dan hak perorangan tentang tanah. Sementara orang yang berhak atas sebuah hak kebendaan diperbolehkan untuk menggunakan haknya terhadap orang lain mana pun, orang yang berhak atas hak perorangan, hanya dapat menggunakan haknya terhadap orang yang memberi hak padanya.

Sebagian besar hak kebendaan atas tanah bersifat dapat dialihkan. Jadi orang-orang yang memiliki hak kebendaan secara umum diperbolehkan untuk mengalihkan hak mereka kepada orang lain lagi. Untuk membuatnya agak sedikit lebih sulit, dalam beberapa kasus juga dimungkinkan bahwa orang yang berhak mendapatkan hak kebendaan biasanya diperbolehkan untuk menetapkan hak-hak kebendaan yang baru.

Karena hak-hak kebendaan dapat digunakan terhadap semua orang lain, termasuk misalnya pemilik baru dari tanah yang bersangkutan,

maka baik penetapan maupun keberadaan dari hak-hak kebendaan diatur dengan sangat hati-hati di bawah hukum Belanda. Penting bagi setiap orang untuk dapat mengetahui keberadaan hak kebendaan yang terkait dengan bidang-bidang tanah tertentu, karena ada kemungkinan bahwa hak tersebut akan digunakan terhadap (melawan) mereka, misalnya jika mereka membeli kepemilikan atas sebuah tanah. Dalam kasus seperti itu perlu untuk membuat transparan apakah ada hak-hak kebendaan yang berkaitan dengan tanah tersebut dan, jika demikian, apa dampak spesifik dari hak atau hak-hak yang ditetapkan itu. Karena hal itulah maka hukum memberikan beberapa perlindungan.

Pertama adalah apa yang disebut "*numerus-clausus*" [Latin: jumlah yang dibatasi]. Itu berarti bahwa jumlah hak kebendaan dibatasi oleh hukum. Sangatlah tidak mungkin untuk menetapkan hak-hak kebendaan dari jenis yang tidak disebutkan dalam hukum. Tidak mungkin untuk membuat sebuah hak kebendaan oleh Anda sendiri; hanya jenis yang disebutkan dalam undang-undang atau hukum – sekitar sembilan jenis – yang bisa ada. Pengamanan kedua yang disediakan oleh hukum adalah kewajiban untuk membuat akta tentang pembentukan dan pengalihan hak kebendaan dalam arsip publik. Hak-hak kebendaan tidak dapat dibentuk atau ditentukan tanpa akta notaris di mana mereka ditetapkan. Akta ini menggambarkan dengan hati-hati isi dari hak-hak kebendaan dan hubungan antara pemilik tanah dan orang yang berhak atas hak kebendaan tersebut. Untuk setiap hak kebendaan yang dapat dibentuk, hukum menetapkan aturan-aturan yang paling penting, tetapi di samping itu, beberapa aturan khusus ditetapkan dalam setiap akta pembentukan, yang terdaftar di arsip publik. Peraturan khusus dapat misalnya mengatur soal pemeliharaan tanah. Apakah pemilik berkewajiban untuk memelihara tanah, ataukah orang yang berhak mendapatkan hak kebendaan itu yang berkewajiban untuk memelihara tanah tersebut? Apakah orang yang berhak mendapatkan hak kebendaan harus membayar biaya tahunan kepada pemilik? Dan sebagainya. Seorang notaris terlibat dalam prosedur pembentukan hak kebendaan karena, antara lain, untuk memastikan bahwa peraturan dalam akta pembentukan ditulis dengan sangat jelas. Keterlibatannya dimaksudkan untuk meningkatkan transparansi "peraturan buatan sendiri".

1.2.3 Ringkasan pendek tentang sistem hak atas tanah di Belanda

Jadi, singkatnya, sistem Belanda tentang hak atas tanah adalah sebagai berikut. Setiap bagian kecil tanah di Belanda memiliki pemilik yang sah secara hukum. Dia diperbolehkan untuk menggunakan sendiri tanah tersebut, tapi dia juga diperbolehkan untuk memberikan hak atas tanah tersebut kepada orang lain. Dia dapat mengalihkan kepemilikannya,

tetapi juga dimungkinkan bahwa ia menawarkan hanya sebagian dari kekuasaannya kepada orang lain. Dalam kasus terakhir, ia bisa menyetujui adanya pelaksanaan hak perorangan, yang mengikat dia, tapi bukan orang lain lagi. Ia juga dapat menetapkan hak kebendaan. Hak-hak kebendaan dapat digunakan terhadap (berhadapan dengan) siapa pun juga, begitu juga terhadap misalnya pemilik baru dari tanah tersebut. Jadi, dalam banyak kasus lebih baik untuk memiliki hak-hak kebendaan karena hak-hak perorangan secara umum tidak akan mengikat pemilik baru dari tanah yang bersangkutan selama mereka tidak setuju akan keberadaan hak perorangan tersebut oleh diri mereka sendiri. Dalam hal pengalihan kepemilikan, orang yang memiliki hak perorangan sebagian besar akan kehilangan kekuasaan untuk menggunakan harta miliknya. Karena hak-hak kebendaan dapat digunakan dalam berhadapan dengan orang lain, maka baik pembentukan maupun keberadaan hak-hak kebendaan telah diatur dengan cukup baik dalam hukum Belanda. Pertama, hanya hak kebendaan dari jenis yang sudah disebutkan dalam hukum yang dapat ditetapkan. Ini dinyatakan demikian agar keberadaan dan isi dari hak-hak kebendaan lebih transparan. Kedua, akta pembentukan harus didaftar dalam arsip publik untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki kemungkinan untuk mengetahuinya atau memperhatikannya. Ketiga, seorang notaris dilibatkan dalam prosedur pembentukan untuk menggambarkan dengan sangat jelas isi yang tepat dari setiap hak kebendaan.

1.2.4 Tinjauan sekilas tentang hak-hak kebendaan

Pada bagian ini, semua hak kebendaan dalam sistem hukum Belanda dijelaskan secara singkat. Pada bagian-bagian berikutnya, pembahasan yang lebih mendalam tentang beberapa dari hak-hak kebendaan itu akan dilakukan.

- Hak dari seorang pemilik, kepemilikan ("*ownership*", "*eigendom*"): hak yang paling komprehensif atas sebuah barang yang tidak bergerak.
- Hak atas pengabdian pekarangan ("*servitude*", "*erfdienstbaarheid*"): ini merupakan hak kebendaan yang lebih kurang dibandingkan hak atas kepemilikan; pengabdian pekarangan memberikan beban atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat bagi pekarangan milik orang lain. Sebuah contoh yang terkenal adalah hak atas jalan.
- Hak sewa atau *emphyteusis* ("*erfpacht*") memberikan suatu hak atas penikmatan untuk menguasai dan menggunakan tanah orang lain. Dalam kenyataannya, hak ini sangat dekat dengan kepemilikan. [*Emphyteusis* adalah hak yang berasal dari pelimpahan atau karena pewarisan berdasarkan keturunan atas sebuah harta kekayaan yang

produktif. Hak ini memungkinkan orang untuk menikmati secara bersyarat atas sebuah barang atau tanah. Orang ini harus merawat barang atau tanah tersebut dan membayar pajak atau sewa setiap tahun. Tambahkan penjelasan dari penrj.]

- Sebuah hak guna bangunan ("*superficies*", "*opstal*") memberikan hak untuk memperoleh kepemilikan atas bangunan atau konstruksi yang terpisah dari kepemilikan atas sebuah tanah. Hak guna bangunan memberikan pengecualian terhadap aturan "*superficies solo cedit*" [Latin: permukaan memberi jalan ke bagian dasar; maksudnya, hak atas permukaan mencakupi juga hak atas bagian dalam dari tanah yang bersangkutan; penrj.]
- Hak menikmati hasil ("*usufruct*"): ini adalah hak kebendaan untuk menggunakan, menikmati dan menerima keuntungan dari properti yang dimiliki orang lain. Pemilik hak menikmati hasil adalah pemilik atau penerima manfaat dari keuntungan-keuntungan tersebut. Hak-hak ini berakhir ketika penerima manfaat meninggal, meskipun hak menikmati hasil masih dapat dialihkan, dengan risiko penjual meninggal (segera) sebelum pembeli. Hak-hak ini tidak dilihat sebagai bagian dari genus hak atas pengabdian pekarangan di Belanda. Sebuah variasi dari hak ini adalah "hak atas usus *et habitatio*" [Latin: hak atas penggunaan/pemakaian dan tempat tinggal]. Perbedaan utamanya adalah bahwa hak kebendaan ini adalah bersifat sangat pribadi dan tidak dapat dialihkan.
- Hak atas hipotek atau hak tanggungan: ini adalah hak jaminan atas properti yang terdaftar. Pihak pemegang hipotik (*mortgagee*) dapat menjual properti ini jika pihak pemberi hipotik (*mortgagor*) tidak memenuhi kewajibannya. Dia (kreditur) memiliki hak eksekusi: ini adalah hak untuk secara terbuka menjual properti yang dijadikan sebagai agunan/jaminan dan tanggungan tanpa campur tangan hakim dan untuk menutup piutang dari hasil penjualan.
- Hak atas kewajiban kualitatif: ini adalah suatu ketentuan kontraktual yang berkaitan dengan properti yang terdaftar, yang menjamin pelimpahan kewajiban pribadi tertentu untuk mentoleransi atau menahan diri dari tindakan-tindakan tertentu pada orang-orang yang kemudian mendapatkan barang tak bergerak tersebut dengan hak tertentu, atau yang memperoleh hak perorangan atau hak sisa atas harta itu.
- Perhatian khusus perlu diberikan untuk suatu bentuk khusus dari kepemilikan bersama ("*co-ownership*"): kepemilikan atas sebuah apartemen. Sistem Belanda untuk kepemilikan apartemen dalam sebuah gedung dibangun melalui asumsi dasar bahwa pemilik apartemen adalah pemilik bersama dari seluruh bangunan dengan hak mutlak khusus atas penikmatan bagian tertentu dari bangunan

tersebut, yaitu apartemennya.

- Ada juga bentuk lain dari kepemilikan bersama antara tetangga, yang disebut "*mandeligheid*" [Belanda: kepemilikan bersama/ umum]. Ini adalah bentuk kepemilikan bersama atas sebidang tanah (misalnya jalan keluar untuk umum) yang dilekatkan pada kepemilikan harta atau tanah dalam hidup bertetangga. Selain *mandeligheid*, yang harus ditetapkan oleh pemilik bersama atas tanah yang bersangkutan, ada dinding atau tembok pemisah bersama dan pagar bersama, dll.; *mandeligheid* ini dalam KUH Perdata Prancis dikenal dengan sebutan *mitoyenneté*.

1.2.5 Hak milik (*Eigendom*)

Hak kebendaan atas tanah yang paling penting di Belanda adalah hak milik. Setiap bagian tanah di Belanda dimiliki oleh seseorang. Yang dimaksudkan dengan "seseorang" itu bisa berupa satu orang individu yang memiliki sebidang tanah, beberapa orang dapat memiliki sebidang tanah bersama-sama, sebuah perusahaan dapat memiliki tanah, pemerintah dapat memiliki tanah, itu semua mungkin. Dalam hal seseorang tidak dapat memulihkan dirinya sebagai pemilik sebidang tanah tertentu maka Negara akan memiliki tanah tersebut. Pemilik memiliki hak paling komprehensif yang diakui oleh hukum, dalam hubungan dengan tanahnya. Selama kekuasaannya tidak dibatasi oleh hukum, dia diperbolehkan untuk melakukan apa saja yang diinginkannya di atas tanah yang bersangkutan. Namun kemudian akan ditunjukkan bahwa kekuasaan pemilik sebenarnya dibatasi dalam banyak hal.

Dalam banyak kasus bukan hanya pemilik yang berhak atas bagian tertentu dari sebuah tanah. Hak-hak lainnya atas tanah juga dapat dibayangkan. Dalam kasus tersebut pemilik dan orang yang mempunyai hak lainnya atas tanah sama-sama berhak atas tanah tersebut, dan kewenangan mereka dibatasi oleh hak masing-masing dari mereka. Hak-hak lainnya itu sebagian besar ditentukan oleh pemilik. Seperti disebutkan sebelumnya, kewenangan pemilik dibatasi oleh kewenangan pemegang hak lainnya atas tanah dan persis demikian juga sebaliknya. Jadi pembentukan hak lain atas tanah tidak mengakhiri kepemilikan; ia tidak berarti lebih dari sebuah pembatasan – kadang-kadang besar – terhadap kekuasaan pemilik, menyangkut tanah yang bersangkutan. Setiap orang yang diperbolehkan untuk memperoleh hak milik juga diperbolehkan untuk memiliki hak lain atas tanah. Jadi hak lain atas tanah juga dapat dimiliki oleh orang perorangan, oleh beberapa orang individu bersama-sama, oleh pemerintah, oleh perusahaan dan sebagainya.

Apa saja yang menjadi cakupan dari hak milik? Sejauh mana seseorang dapat menggunakan hak-hak dari seorang pemilik? Aturan

superficies solo cedit (asas pelekatan/accessie vertikal) adalah salah satu dari prinsip-prinsip utama hukum tanah di Belanda. Dia yang memiliki tanah, memiliki pula apa yang melekat padanya (Pasal 5:20 BW). Pengecualian hanya mungkin jika diizinkan oleh hukum: KUH Perdata atau undang-undang khusus. Contoh dari yang disebutkan terakhir adalah Undang-Undang tentang Telekomunikasi (Pasal 5.6: jaringan telekomunikasi dimiliki oleh pihak pembangun, dan dapat dialihkan ke operator baru) dan Undang-Undang Pertambangan (pemegang konsesi adalah pemilik atas pelbagai mineral dalam tanah, juga sebelum ekstraksi).

Dalam KUH Perdata Belanda, hanya dua pengecualian yang bisa diterapkan terhadap asas accessie vertikal ini. Pertama adalah aturan accessie horizontal, juga disebutkan dalam KUH Perdata Pasal 5:20: "kepemilikan tanah terdiri dari (...) bangunan dan konstruksi yang membentuk bagian permanen dari tanah tersebut, entah secara langsung atau melalui penggabungan dengan bangunan atau konstruksi lain, sejauh bangunan dan struktur tersebut bukan merupakan bagian dari benda yang tidak bergerak dari orang lain."

Misalnya jika ruang bawah tanah adalah bagian konstruktif dari rumah Anda, maka Anda memilikinya, bahkan jika itu melampaui batas dari properti Anda sehingga berada di bawah properti milik orang lain. Aturan tersebut dapat menyebabkan kerumitan, dan baru-baru ini memang telah menyebabkan hal seperti itu sehubungan dengan jaringan utilitas. Tidak jelas apakah aturan tersebut dapat berlaku untuk seluruh konstruksi seperti itu.

Pengecualian kedua yang diperbolehkan oleh KUH Perdata adalah hak guna bangunan. Hak guna bangunan: ini adalah hak kebendaan yang kurang dari hak milik di mana pemilik tanah tertentu menyerahkan semua hak yang diperlukan untuk membangun di atas tempat itu kepada pihak lain. Jika pemilik tanah yang bersangkutan tidak melakukan ini, bangunan di atas tanah itu akan menjadi miliknya karena akses. Hak ini memungkinkan pemegangnya untuk memiliki sebuah bangunan pada (di bawah atau di atas) tanah orang lain (Pasal 5:101 KUH Perdata). Sejak tahun 1992, hak ini juga digunakan untuk menghadapi situasi di mana pemilik tanah memperbolehkan pemasangan kabel dan pipa melalui tanahnya.

1.2.6 Hak sewa (*Erfpacht*)

Salah satu hak kebendaan yang disediakan hukum adalah hak sewa tanah. Hak sewa memberikan hak penikmatan untuk menguasai dan menggunakan tanah milik orang lain. Dalam kenyataannya, hak ini sangat dekat dengan hak milik. Pada saat hak sewa itu timbul atau

berlaku, pemiliknya tidak diperbolehkan untuk menggunakan sendiri tanahnya itu. Akan tetapi, pemilik memiliki kemungkinan untuk memberikan pengaruh tentang bagaimana tanah tersebut digunakan oleh penyewanya. Akta pembentukan hak sewa, yang menggambarkan hubungan antara penyewa dan pemilik tanah, dapat misalnya menetapkan bahwa penyewa hanya diperbolehkan untuk menggunakan tanah tersebut untuk mendirikan rumah. Ini berarti, penyewa tersebut tidak diperbolehkan untuk melakukan sebuah usaha pertanian di sana. Selain itu, selama keberadaan hak sewa tersebut, penyewa sering diwajibkan untuk membayar biaya sewa secara berkala kepada pemilik. Setelah jangka waktu tertentu yang telah ditetapkan, hak sewa itu pun berakhir, dan kemudian pemilik akan kembali mendapatkan secara penuh hak atas penikmatan tanah tersebut.

Hak sewa banyak digunakan oleh pemerintah kota yang memiliki banyak tanah. Mereka tidak menjual hak milik mereka kepada warga, tetapi sebagai gantinya menetapkan hak sewa, dalam rangka memberikan pengaruh yang besar dalam hal bagaimana tanah tersebut digunakan. Hukum atau undang-undang memberikan 16 pasal tentang hak sewa ini. Hukum tersebut mengatur aspek-aspek utama tentang hubungan antara pemilik tanah dan penyewa. Jadi, dapat dikatakan bahwa penyewa tersebut diizinkan untuk menggunakan tanah, bahwa adalah mungkin untuk menyebutkan suatu penggunaan dengan tujuan khusus dalam akta pembentukan, bahwa penyewa wajib membayar biaya berkala yang telah ditetapkan, bahwa pemilik diperbolehkan untuk mengakhiri hak sewa jika penyewa menolak untuk membayar biaya sewa selama sekurangnya dua tahun dari masa yang sudah berjalan, bahwa penyewa wajib menjaga dan memelihara properti atau tanah yang bersangkutan, dan sebagainya.

Semua aspek umum seperti itu diatur oleh hukum. Setiap akta pembentukan mengandung isi yang lebih tepat dari setiap hak kebendaan. Akta itu menggambarkan misalnya pemanfaatan dengan tujuan tertentu: apakah tanah itu dimaksudkan untuk digunakan sebagai tempat di mana di atasnya akan dibangun tempat tinggal atau perumahan, untuk keperluan pertanian atau apakah, misalnya, di sana tidak diperbolehkan untuk mendirikan apa pun lagi selain dari sebuah pabrik gula? Juga lama atau jangka waktu sewa ditetapkan dalam akta pembentukan. Apakah hak sewa itu akan berakhir setelah 5 tahun, 50 tahun, atau berapa lama? Kadang-kadang bahkan kemungkinan untuk memperpanjang sewa setelah berakhirnya masa sewa juga ditetapkan. Dalam sebagian besar akta pembentukan, juga biaya berkala diatur dengan sangat hati-hati. Berapa banyak uang yang harus dibayar, kapan penyewa harus membayar, apakah mungkin untuk meningkatkan biaya berkala selama waktu sewa itu berlaku, dan jika demikian, dalam keadaan apa saja hal itu dibolehkan?

Aspek-aspek ini harus ditulis dengan cermat oleh notaris, karena mereka akan mengikat para penyewa berikutnya dan juga pemilik real estate atau tanah dan bangunan di tempat yang bersangkutan.

1.2.7 Pembentukan hak-hak kebendaan (contoh: hak sewa)

Lebih lanjut tentang prosedur. Bagaimana membentuk sebuah hak kebendaan, misalnya hak sewa? Prosedur ini hampir sama dengan prosedur untuk mengalihkan hak milik. Ketika pemilik yang sekarang dan yang akan datang perlu membuat suatu kesepakatan tentang pengalihan atau pemindahtanganan tanah, pemilik dan penyewa yang akan datang itu perlu membuat suatu kesepakatan tentang pembentukan sewa-menyewa tersebut. Dalam tahap prosedur ini, mereka juga akan mencapai kesepakatan tentang isi spesifik dari kesepakatan penyewaan itu. Sebagian besar hal ini dilakukan dengan bantuan seorang notaris yang tahu persis bagaimana menuliskan keinginan-keinginan spesifik dari kedua belah pihak. Notaris akan menjamin bahwa isi digambarkan sehati-hati mungkin dalam akta pembentukan perjanjian sewa-menyewa itu. Namun, setelah ini tetap tidak ada yang lebih dari kesepakatan antara pemilik dan calon penyewa itu. Pihak ketiga belum terikat. Oleh karena itu, ada keperluan untuk “mengalihkan”, mirip dengan pengalihan harta. Notaris akan memeriksa apakah pembentuk atau pembuat perjanjian hak sewa itu diperbolehkan untuk melakukannya: apakah dia benar-benar pemilik tanah itu? Apakah dia sudah membuat kesepakatan hak sewa lain yang menguntungkan orang lain itu? Dalam kasus tersebut, hak sewa yang lebih tua atau lebih dahulu akan mendapat prioritas pada peringkat yang tertinggi, sehingga hak sewa yang baru itu akan sia-sia. Serupa dengan pengalihan hak milik, penyewa yang akan datang itu juga harus membayar untuk pembentukan haknya. Uang tersebut akan dibayar melalui rekening bank notaris. Jika semuanya berjalan sebagaimana mestinya, notaris akan menetapkan hak-hak kebendaan dengan memasukkan akta pembentukannya ke dalam arsip publik. Seperti yang Anda lihat, prosedur ini sangat mirip dengan pengalihan hak milik. Sebagian besar hak kebendaan juga dapat dialihkan. Misalnya hak sewa dapat dialihkan. Prosedur ini persis sama dengan prosedur untuk mengalihkan hak milik.

1.2.8 Hak guna bangunan (*Opstal*)

Hak kebendaan lain yang mirip dengan hak sewa adalah hak guna bangunan. Perbedaan utama antara hak sewa tanah dan hak guna bangunan adalah bahwa sewa berfokus pada pemanfaatan tanah sementara hak guna bangunan berfokus pada pemanfaatan bangunan atau gedung-gedung infrastruktur di atas atau – dalam hal jaringan pipa

misalnya – dalam tanah itu. Sebuah hak guna bangunan memberikan hak untuk memperoleh kepemilikan atas bangunan atau gedung-gedung pabrik yang terpisah dari kepemilikan atas tanah. Itu berbeda dari situasi normal, sejak hukum Belanda mengadopsi aturan “superficies solo cedit”. Menurut aturan itu, pemilik tanah otomatis menjadi pemilik tanah dan bangunan yang didirikan di atas dan di dalamnya. Hak guna bangunan memberikan pengecualian untuk aturan itu. Dalam banyak situasi, baik hak milik maupun hak guna bangunan saling sesuai satu sama lain. Dalam kebanyakan kasus, penyewa tanah diperbolehkan untuk menggunakan bangunan juga dan di sisi lain, kepemilikan bangunan tidak bermakna apa-apa tanpa kekuasaan untuk menggunakan tanah di bawahnya, sehingga sebagian besar akta pembentukan hak guna bangunan juga akan memberikan kekuasaan atas tanah di bawahnya. Jadi dalam banyak kasus baik penyewa maupun pemilik hak guna bangunan tersebut diperbolehkan untuk menggunakan tanah dan sekaligus bangunan di atasnya. Kemudian satu-satunya perbedaan adalah bahwa pemilik hak guna bangunan adalah pemilik sah atas bangunan. Pada kenyataannya, perbedaan tersebut tidak lebih dari sebuah kata yang berbeda saja [dengan makna yang tetap sama], karena pemilik hak guna bangunan tetap akan kehilangan haknya ketika hak guna bangunan itu berakhir dan karena kekuasaan pemilik hak guna bangunan dapat dibatasi dalam akta pembentukan, misalnya dengan menetapkan suatu tujuan pemanfaatan dari hak guna bangunan tersebut. Dalam hal itu, posisinya tidak jauh berbeda dari posisi penyewa yang juga memiliki hak atas penikmatan yang dapat dialihkan atau dipindahtangankan dan hak penikmatan yang terbatas pada saat hak sewa itu ada. Kenyataannya, hanya dalam beberapa kasus hak sewa lebih cocok daripada hak guna bangunan atau, sebaliknya, sebuah hak guna bangunan lebih cocok daripada hak sewa tanah. Hak sewa tanah lebih cocok jika hanya ada sebidang tanah, tanpa bangunan di atasnya, sementara hak guna bangunan lebih cocok jika penikmatan yang akan datang itu difokuskan pada konstruksi/bangunan, tanpa perlu banyak menggunakan tanah di atas atau di bawahnya. Misalnya dalam kasus saluran pipa dalam tanah yang digunakan oleh orang lain atau dalam hal pendirian tiang transmisi.

1.2.9 Hak menikmati hasil (*Usufruct/Vruchtgebruik*)

Jadi, kecuali kenyataan bahwa hak sewa berfokus pada tanah, sementara hak guna bangunan berfokus pada bangunan dan konstruksi/prasarana di atas dan di dalam tanah, ada banyak kesamaan antara kedua hak tersebut. Hak sewa ini juga sangat dekat dengan sebuah hak kebendaan yang lain, yaitu hak menikmati hasil. Ada banyak kesamaan di antara mereka.

Sebagaimana halnya dengan hak sewa, hak menikmati hasil

memberikan hak penikmatan tanah dengan kemungkinan pembatasan yang berkenaan dengan tujuan pemanfaatan. Ada dua perbedaan utama. Pertama, hak menikmati hasil juga dapat memberikan hak untuk menikmati sesuatu yang lain dari tanah, misalnya barang bergerak seperti mobil dan barang-barang antik. Yang lebih penting adalah perbedaan kedua antara hak sewa dan hak menikmati hasil, yaitu yang terkait dengan durasi hak. Hak sewa berlangsung selama waktu yang dikatakan dalam akta pembentukan, sementara hak menikmati hasil tidak dapat bertahan lebih lama dari usia pemilik hak menikmati hasil tersebut. Setelah ia meninggal, hak menikmati hasil yang dimilikinya pun berakhir. Untuk itu hak menikmati hasil ini sangat cocok dipakai pada kasus warisan. Sangat mudah untuk memutuskan bahwa setelah kematian Anda, pasangan Anda menjadi pemegang hak menikmati atas tanah sementara pada saat yang bersamaan anak Anda menjadi pemilik sah atas tanah tersebut. Konsekuensinya adalah bahwa pasangan Anda akan memiliki hak yang sangat kuat atas penikmatan harta warisan tersebut, bahkan jika anak Anda – yang adalah pemilik sah warisan tersebut – mengalihkan kepemilikannya kepada orang lain. Setelah pasangan Anda meninggal juga, anak Anda menjadi apa yang disebut sebagai “pemilik penuh”, termasuk memiliki hak atas penikmatan. Karena lama waktu hak menikmati hasil tergantung pada lamanya usia kehidupan si pemilik hak menikmati hasil, maka sebuah pengalihan hak tersebut tidak dapat memperpanjang durasinya. Bahkan jika hak menikmati hasil tersebut dipindahkan ke pemegang kedua, jadi ke pemegang hak menikmati hasil yang baru, hak menikmati hasil tetap akan berakhir segera setelah pemegang hak menikmati hasil pertama – yaitu sebagaimana dalam kasus kehidupan pasangan suami-istri atau kehidupan bersama yang terdaftar – mati. Namun, adalah mungkin untuk menetapkan bahwa hak menikmati hasil diberikan kepada dua orang. Dalam hal itu, hak tersebut akan berakhir bila yang terakhir dari kedua orang itu meninggal dunia juga.

1.2.10 Pengabdian pekarangan (*Servitude/Erfdienstbaarheid*)

Hak atas pengabdian pekarangan adalah sebuah hak atas penikmatan dari jenis yang berbeda. Sebuah pengabdian pekarangan adalah beban yang ditimbulkan di atas sebidang tanah, yang menguntungkan suatu bidang tanah yang lain. Apa artinya itu? Pertama, untuk tanah di mana di atasnya pengabdian pekarangan tersebut ditimpakan, setelah menetapkan hak atas pengabdian pekarangan, pemilik tanah tersebut memiliki tugas untuk mengabaikan atau mentoleransi sesuatu, yang menguntungkan pemilik dari sebidang tanah yang lain. Misalnya, pemilik dari sebidang tanah harus mentoleransi bahwa pemilik tanah lain menggunakan jalan

yang terbentang di atas tanahnya. Atau dia harus merobohkan bangunan yang terletak di atas tanahnya, misalnya dalam rangka memastikan bahwa pemilik tanah yang lain bisa mendapatkan pemandangan yang bagus. Itu bisa apa saja, selama bebannya berarti tugas untuk mengabaikan atau untuk mentoleransi sesuatu – jadi bukan kewajiban untuk melakukan sesuatu – yang menguntungkan pemilik dari sebuah tanah yang lain. Hak atas pengabdian pekarangan sama sekali tidak dapat dialihkan. Pengabdian pekarangan ini terhubung dengan kedua tempat yang terkait itu. Itu berarti bahwa jika pemilik tempat/tanah di mana di atasnya pengabdian pekarangan tersebut dibebankan mengalihkan tanahnya, pemilik baru akan terikat oleh ketentuan yang ditetapkan dalam akta pembentukan. Jadi, setelah pengalihan, pemilik baru akan diwajibkan misalnya untuk mentoleransi bahwa pemilik tanah yang lain boleh menggunakan jalan, atau dia akan diwajibkan untuk merobohkan bangunan di atas tanahnya.

Di sisi lain, jika pemilik tempat/tanah yang lain mengalihkan kepemilikan atas tanahnya, pemilik baru akan mendapatkan kekuasaan untuk menggunakan jalan atau untuk melewati bangunan atau gedung di atas tanah yang dibebankan hak atas pengabdian pekarangan itu.

1.2.11 Kepemilikan apartemen (*Appartementsrecht*)

Hak kebendaan terakhir yang akan disebutkan secara singkat di sini adalah kepemilikan apartemen, yang juga merupakan jenis khusus dari hak kebendaan. Seperti sudah diketahui dari namanya, itu adalah jenis khusus kepemilikan. Hak itu adalah kepemilikan bersama dari seluruh bangunan, dengan hak eksklusif untuk menggunakan hanya bagian tertentu dari bangunan itu, yaitu sebuah unit apartemen.

Hak ini pada umumnya digunakan pada bangunan-bangunan flat atau apartemen. Banyak orang memiliki keseluruhan bangunan flat bersama-sama dan setiap orang dari mereka memiliki hak eksklusif atas penikmatan dari salah satu flat atau apartemen di dalamnya. Selain itu, mereka semua memiliki hak bersama atas penikmatan bagian-bagian umum dari bangunan tersebut, seperti pintu masuk dan tangga. Sebuah hak kepemilikan dapat dibagi menjadi hak kepemilikan apartemen dengan apa yang disebut sebagai “akta pembagian” dari notaris. Jika bangunan itu mempunyai satu pemilik, maka pemilik tersebut dapat menetapkan kepemilikan apartemen dan mengalihkan satu atau lebih hak kepada orang lain, dan jika bangunan tersebut sudah mempunyai lebih dari satu pemilik, mereka dapat menetapkan kepemilikan apartemen bersama-sama dan kemudian setelahnya mempunyai apartemen “sendiri” yang dapat dipindahtangankan. Sebuah akta pembagian dibuat oleh notaris dan pembagiannya ke dalam hak-hak atas apartemen hanya berlaku jika

akta tersebut telah terdaftar dalam arsip publik.

1.2.12 Ringkasan

Setiap bagian dari tanah mempunyai satu atau lebih pemilik, dan adalah mungkin untuk menetapkan hak-hak kebendaan lain pada tanah yang sama, membatasi kekuasaan pemilik. Sebuah hak sewa dapat ditetapkan, dalam rangka memberikan hak penikmatan tanah kepada penyewa untuk jangka waktu tertentu; hak menikmati hasil dapat ditetapkan untuk memberikan hak penikmatan tanah kepada pemegang hak menikmati hasil pada suatu pemegang hak menikmati hasil yang pertama masih hidup. Juga memungkinkan untuk membentuk hak guna bangunan, untuk memberikan kepemilikan atas bangunan atau infrastruktur lainnya, selain dari kepemilikan tanah, kepada orang lain. Selanjutnya, sebuah pengabdian pekarangan dapat ditetapkan, yang menempatkan beban pada sebidang tanah untuk keuntungan bagi pemilik tanah yang lain. Hak kebendaan terakhir yang perlu disebutkan adalah kepemilikan apartemen. Ini berarti kepemilikan bersama atas tanah dan bangunan dengan para pemilik apartemen yang lainnya, dengan – untuk setiap pemilik apartemen – hak eksklusif untuk menikmati bagian tertentu dari bangunan tersebut, misalnya sebuah flat.

1.3 Hak-hak kebendaan: Uraian lebih mendalam

1.3.1 Fokus: Hak sewa

Sekarang saatnya untuk lebih memberikan fokus perhatian pada hak kebendaan yang paling penting. Pertama adalah hak sewa. Sewa dapat dibentuk oleh pemilik sebidang tanah, yang menguntungkan orang lain. Orang lain itu, yaitu penyewa tersebut, memperoleh hak eksklusif atas penikmatan tanah. Jadi, sekali sewa telah ditetapkan, pemilik tanah telah kehilangan hak atas penikmatan tanah tersebut oleh dirinya sendiri. Tapi, ia akan menerimanya kembali ketika hak sewa tersebut berakhir. Sebagian besar, penyewa harus membayar sejumlah uang untuk memperoleh haknya. Di samping pembayaran untuk mendapatkan hak sewa, sering kali ada juga biaya tahunan yang harus dibayar.

Selama sewa, kebanyakan terdapat dua jenis “manfaat” bagi pemiliknya. Pertama, dia menerima pembayaran tahunan dan kedua ia memiliki kekuasaan untuk memberikan pengaruh tentang bagaimana tanah tersebut digunakan sebaiknya oleh penyewa tersebut. Besarnya manfaat tersebut khususnya sangat tergantung pada ketentuan yang diatur dalam akta pembentukan. Hal-hal utama yang diatur di sana adalah tujuan pemanfaatan, durasi sewa dan biaya.

Pertama, pemanfaatan yang dimaksudkan atau tujuan pemanfaatan. Ini adalah cara yang paling penting memberikan pengaruh tentang

bagaimana tanah tersebut digunakan oleh penyewa tersebut. Tidak diperbolehkan untuk menggunakan tanah dengan cara lain di luar cara yang telah ditetapkan dalam akta pembentukan. Kadang-kadang, cara pemanfaatan yang diizinkan sangat terbatas, misalnya sebuah “hotel bintang lima dengan restoran bintang empat sesuai dengan standard organisasi tertentu”. Pada umumnya, tujuan pemanfaatan dijelaskan secara lebih umum, misalnya untuk “rumah” atau “pemanfaatan pertanian”.

Kedua, jangka waktu sewa diatur dalam akta pembentukan. Beberapa hak sewa benar-benar bertahan selamanya, tetapi kebanyakan dari hak sewa ini berakhir setelah jangka waktu tertentu. Periode itu perlu ditetapkan dalam akta pembentukan.

Selanjutnya, akta pembentukan berisi aturan mengenai hubungan antara pemilik dan penyewa setelah berakhirnya hak sewa tersebut. Sebagian besar pemilik tanah wajib, misalnya, membayar kompensasi kepada penyewa untuk bangunan yang didirikan di atas tanahnya. Setelah berakhirnya sewa tersebut, pemilik tanah akan memiliki hak untuk menikmati bangunan-bangunan tersebut, karena dia adalah pemilik, tetapi sebaliknya, dia harus membayar kompensasi kepada penyewa yang telah berakhir haknya itu.

Ketiga, biaya tahunan diatur dengan sangat cermat dalam akta pembentukan. Berapa jumlah yang penyewa harus bayar? Apakah mungkin untuk menaikkan biaya tahunan tersebut selama berlakunya sewa itu? Misalnya, karena atau sesuai dengan depresiasi mata uang? Anda akan mengerti bahwa pertanyaan-pertanyaan tersebut sangat penting dalam setiap hak sewa per orang. Peraturan tersebut penting dan rumit. Ini menggarisbawahi arti penting dari keterlibatan notaris dalam menyusun akta pembentukan dan mendaftarkan akta ini dalam arsip publik. Bagaimanapun, juga orang-orang yang membeli sebuah hak sewa akan terikat oleh ketentuan dalam akta pembentukan tersebut.

1.3.1.1 Pengalihan hak sewa; Perlu izin?

Pembentukan sebuah hak sewa sebenarnya berarti pengalihan hak penikmatan kepada penyewa selama hak sewa itu berlangsung. Selama sewa, pemilik tanah tidak diperbolehkan untuk menggunakan sendiri tanahnya.

Kedua, ada hak penyewa untuk mengalihkan hak sewanya kepada orang lain. Mengenai ini, hal yang penting adalah kemungkinan untuk mengatur haknya untuk mengalihkan atau memindahtangankan dalam akta pembentukan. Salah satu fungsi dari hak sewa adalah memberikan pengaruh tentang bagaimana tanah Anda digunakan oleh orang lain. Dalam hal pemilik tanah ingin menggunakan pengaruh seperti itu, sering tidak hanya penting untuk melakukan pengaruh pada bagaimana tanah

tersebut digunakan, tetapi juga tentang siapa yang menggunakan tanah. Untuk itu, hukum Belanda mengandung kemungkinan untuk mengatur pengalihan sewa juga. Dimungkinkan untuk menetapkan bahwa penyewa tidak diperkenankan untuk mengalihkan hak sewanya tanpa izin yang diberikan oleh pemilik tanah. Jika akta pembentukan menyediakan peraturan semacam itu, notaris tidak akan bekerja sama dalam pengalihan itu jika dokumen izin yang dimaksud tidak ditunjukkan atau dibawa kepada. Penyewa perlu mendapatkan izin agar bisa diperbolehkan untuk mengalihkan hak sewa atas sebuah tanah kepada orang lain lagi.

Bagaimana jika pemilik tanah menolak untuk memberikan izin bagi penyewa yang telah meminta agar hak sewanya dapat dialihkan ke penyewa yang lain lagi? Konsekuensinya akan tergantung pada alasan untuk menolak. Dalam hal penolakan, penyewa dapat menggugat penolakan tersebut di pengadilan. Hakim akan memeriksa apakah pemilik tanah memiliki argumen yang masuk akal untuk menolak memberikan izin tersebut. Oleh karena itu, ia akan menyeimbangkan kepentingan pemilik tanah dan kepentingan penyewa yang ingin mengalihkan hak sewanya. Pemikiran dasar dalam keputusan tersebut adalah bahwa tidak diperbolehkan untuk membuat pengalihan sewa yang hampir tidak mungkin, karena sewa adalah dan harus tetap merupakan hak yang dapat dialihkan.

1.3.1.2 Muatan lain dari hak sewa (bangunan/pemeliharaan)

Sebagian besar akta pembentukan juga mengandung peraturan yang diperluas berkaitan dengan kewenangan untuk membangun di atas tanah yang disewa. Apakah penyewa diizinkan untuk membangun di atas tanah tersebut, apakah dia perlu mendapatkan izin dari pemilik tanah yang disewa itu untuk membangun, dan sebagainya? Kadang-kadang penyewa tersebut bahkan diwajibkan untuk membangun, misalnya dalam kasus bidang tanah yang belum digarap sama sekali dengan tujuan pemanfaatannya adalah mendirikan pabrik. Sebagian besar, dalam hal kewajiban untuk membangun di atas bidang tanah terkait, pemilik tanah di sisi lain akan diwajibkan untuk membayar kompensasi setelah akhir masa sewa ketika ia akan mendapatkan kembali hak atas penikmatan tanahnya bersama-sama dengan gedung atau bangunan yang telah didirikan di atas tanahnya itu. Selanjutnya, peraturan sewa sebagian besar mengandung beberapa ketentuan mengenai pemeliharaan tanah. Sebagian besar penyewa bertanggung jawab untuk pemeliharaan tanah dan konstruksi yang dibangun di atasnya.

1.3.1.3 Fungsi sewa; terkait urusan pertanian

Sedikit lebih lanjut tentang fungsi dari hak kebendaan atas sewa. Hak

kebendaan ini memiliki asal usulnya dalam konsep hukum yang dikenal dengan hukum Romawi, lebih dari dua ribu tahun yang lalu. Pada periode itu, sewa sudah merupakan suatu hal yang penting bagi pemilik lahan tidur dan untuk para petani yang agak miskin. Para pemilik tanah tidak mampu mengolah tanah, sementara di sisi lain para petani tidak mampu membeli tanah sendiri. Solusi untuk masalah seperti ini ditemukan dalam hak sewa. Para pemilik tanah membentuk suatu hak sewa yang memberikan keuntungan bagi para petani, yang mana mereka hanya perlu membayar biaya tahunan yang jumlahnya agak kecil untuk pemanfaatan tanah yang mereka sewa itu. Sebagai imbalan atas biaya kecil yang mereka keluarkan itu, mereka memiliki hak yang besar untuk menggunakan tanah yang mereka sewa itu untuk tujuan pertanian dan mempunyai kewajiban untuk mengolah tanah tersebut. Setelah akhir masa sewa, yang sebagian besar berakhir setelah waktu yang cukup lama, pemilik tanah menerima kembali tanah yang telah diolah tersebut. Jadi, berkat hak sewa itu para petani miskin memiliki kemungkinan untuk memperoleh hak atas penikmatan tanah sedangkan pemilik tanah memiliki kemungkinan untuk mendapatkan tanah yang telah diolah [dalam hal tanah yang di-sewa kepada para petani itu sebelumnya merupakan tanah yang belum pernah digarap, hutan, tak terawat, dsb.].

1.3.1.4 Fungsi sewa; sewa dari pemerintahan kota/kabupaten

Sewa tanah yang diuraikan sebelumnya di atas telah memainkan peranan penting dalam jangka waktu yang lama. Pada saat ini, hak sewa merupakan sebuah hak kebendaan yang penting untuk alasan-alasan lain. Sekarang hak sewa sangat penting untuk pemerintahan-pemerintahan kota seperti Amsterdam. Pada waktu kota Amsterdam bertumbuh sangat pesat, penyelenggaraan pemerintahan kota merasakan ada juga peningkatan nilai tanah seiring pertumbuhan kota itu. Sebagai konsekuensi dari pertumbuhan populasi, permintaan untuk tanah meningkat dan sebagai akibatnya nilai atau harga tanah pun meningkat tajam. Para pemilik tanah per orang berhak atas manfaat atau keuntungan tersebut. Menurut pendapat pemerintah kota, hal itu tidak adil: manfaat atau keuntungan yang disebabkan oleh peningkatan populasi ini harus menjadi milik para penduduk itu sendiri, demikian pemikiran pemerintah kota tersebut. Untuk itu, pemerintah kota memutuskan untuk menghentikan pengalihan atau pemindahtanganan hak kepemilikan pada tahun 1896. Sejak saat itu, tidak mungkin lagi bagi penduduk untuk membeli atau mendapatkan kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh pemerintah kota. Sebagai gantinya, orang dapat memperoleh hak sewa. Peraturan sewa, yang ditetapkan dalam akta pembentukan, berisi kewajiban bagi penyewa untuk membayar biaya tahunan. Setelah sewa berakhir, penyewa memiliki kemungkinan untuk memperpanjang haknya atas penikmatan

tanah tersebut dengan syarat-syarat yang baru, terutama terkait dengan biaya tahunan yang lebih tinggi, yang disesuaikan dengan nilai atau harga terbaru tanah. Dengan cara ini, peningkatan nilai tanah diketahui pemerintah kota, sementara mereka menerima biaya tahunan yang sesuai dengan nilai atau harga yang berlaku pada masa yang bersangkutan. Mereka akan menginvestasikan uang yang mereka peroleh dengan cara sewa ini untuk mendukung kehidupan seluruh warga negara atau warga kota yang terkait.

Ketika menggunakan jenis hak sewa ini, sangat penting untuk merancang prosedur yang seimbang untuk mengubah biaya tahunan setelah berakhirnya sewa tersebut. Biasanya tiga penilai akan ditunjuk. Ketiga penilai ini akan menentukan nilai baru dari tanah secara bersama-sama. Dalam hal terjadi konflik, ada kemungkinan untuk menggugat keputusan yang telah diambil itu di pengadilan dan meminta hakim untuk mengeluarkan keputusan yang baru.

1.3.1.5 Sewa; pelanggaran terhadap kewajiban

Pemegang hak sewa memiliki banyak kewajiban yang harus dipenuhi selama penyewaan tersebut. Mereka harus merawat tanah dan konstruksi yang dibangun di atasnya, kadang-kadang mereka harus membangun sesuatu di atas tanah, dan mereka dilarang melakukan sesuatu yang bertentangan dengan tujuan pemanfaatan tanah yang bersangkutan dan mereka biasanya harus membayar biaya sewa secara berkala. Banyak kewajiban, tetapi bagaimana jika mereka begitu saja menolak untuk memenuhinya? Pertama, dalam kasus kerusakan atau kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan tidak memenuhi kewajiban, misalnya dalam kasus penyewa menolak untuk memelihara atau merawat tanah dan bangunan yang ada di atasnya, maka kemudian pemilik tanah diperbolehkan untuk mengklaim pembayaran atas kerusakan tersebut di pengadilan. Di samping itu, dalam kasus penyewa tidak memenuhi kewajibannya, pemilik tanah selalu diperbolehkan untuk mengklaim pelaksanaan di pengadilan. Dalam kasus tersebut, hakim juga dapat memutuskan bahwa pelanggaran lebih lanjut terhadap kewajiban yang bersangkutan akan mengakibatkan bahwa penyewa bertanggung jawab untuk membayar sejumlah uang, yang merupakan denda, kepada pemilik tanah. Solusi yang paling radikal adalah tentu saja mengakhiri hak sewa tersebut. Pembubaran semacam itu, menurut hukum Belanda, hanya mungkin terjadi dalam kasus pelanggaran berat. Dalam kasus wanprestasi lainnya, pemilik tanah tidak bisa melakukan sesuatu yang lebih dari menuntut ganti rugi atas kerusakan dan menuntut adanya pelaksanaan dengan baik.

1.3.1.6 Sewa; Pelanggaran berat

Tapi, jika ada pelanggaran berat, pemilik tanah diperbolehkan untuk membubarkan hak sewa tersebut. Apakah pelanggaran cukup parah atau tidak tergantung penilaian hakim yang memutuskannya. Dalam hal tak adanya pembayaran biaya sewa secara berkala, hukum menetapkan bahwa ketiadaan pembayaran selama dua tahun dari waktu penyewaan dapat dianggap sebagai pelanggaran berat. Setelah terjadi pembubaran yang sah secara hukum, penyewa harus meninggalkan tanah dalam jangka waktu satu bulan sejak pembubaran tersebut. Jika waktu tersebut terlewati, pemilik tanah dapat memohon ke pengadilan untuk mengeluarkan surat perintah pengadilan, yang memberinya hak untuk mengosongkan tanah tersebut, jika perlu dengan bantuan polisi.

1.3.1.7 Sewa: Ringkasan

Jadi, untuk memberikan ringkasan tentang sewa atau hak sewa: hak ini merupakan sebuah hak kebendaan atas penikmatan hal tertentu dengan dampak yang cukup besar. Perbedaan utama antara sewa dan kepemilikan adalah bahwa hak sewa sebagian besar mempunyai waktu akhir, bahwa para penyewa sebagian besar terikat dengan suatu tujuan pemanfaatan tertentu dan bahwa para penyewa kebanyakan harus membayar biaya sewa secara berkala ke "pemilik asli" dari tanah yang disewa itu. Tergantung pada ketentuan yang ditetapkan dalam akta pembentukan, perbedaan antara sewa dan kepemilikan dapat lebih kecil atau agak besar. Sebuah sewa yang tidak akan berakhir kapan saja, tanpa batasan mengenai cara menggunakannya dan tanpa kewajiban untuk membayar biaya sewa secara berkala kepada pemilik, pada dasarnya persis sama dengan hak kepemilikan.

Dalam hal penyewa tidak memenuhi kewajiban yang telah ditimpakan ke atasnya terkait dengan hak sewa tersebut, sesuai dengan akta pembentukan hak sewa itu, pemilik tanah dapat mengklaim kerugian atau menuntut pelaksanaan kewajiban di pengadilan. Dalam kasus terjadinya pelanggaran berat, adalah mungkin untuk membubarkan hak sewa. Setelah terjadi pembubaran yang sah berdasarkan hukum, penyewa harus meninggalkan tanah itu dalam waktu sebulan. Jika ia tidak mau pergi, pemilik tanah dapat mengosongkan tanah tersebut dengan bantuan polisi segera setelah hakim memberinya surat perintah pengadilan untuk melakukan tindakan tersebut.

1.3.2 Fokus: Pengabdian pekarangan

Pengabdian pekarangan terkait erat dengan dua bidang tanah. Ia mendatangkan beban pada salah satu tanah tersebut, yang berarti

mendatangkan keuntungan pada tanah lainnya. Tanah pertama, yaitu tanah yang di atasnya beban tersebut ditimpakan, adalah “tanah bawahan”. Pemilik bidang tanah ini wajib untuk membiarkan perbuatan tertentu tidak dilakukan atau wajib untuk mentoleransi beberapa perilaku, yang mendatangkan keuntungan bagi pemilik bidang tanah yang lainnya, yaitu tanah yang disebut “tanah atasan”.

Sebagaimana seseorang bisa bayangkan, pemilik sebidang tanah memiliki kekuasaan yang besar terhadap tanahnya. Selama itu tidak dilarang oleh hukum, atau selama ia tidak menyalahgunakan haknya atas kepemilikan – misalnya jika ia menjalankan kekuasaannya tanpa alasan lain selain untuk mengganggu tetangganya – pada prinsipnya pemilik tanah yang bersangkutan diperbolehkan untuk melakukan apa saja yang dia inginkan di tanahnya itu. Ada beberapa pembatasan lain lagi, tetapi pada akhirnya – dan itu yang paling penting untuk saat ini – pemilik tanah memiliki kekuasaan yang besar berkaitan dengan tanah mereka.

Seperti yang dapat Anda bayangkan, bertindak dalam batas-batas kekuasaan ini bisa sangat menyenangkan untuk orang lain, misalnya untuk para tetangga. Pemilik sebidang tanah dapat memutuskan misalnya untuk mendirikan bangunan yang tinggi di atas tanahnya, yang berakibat menghilangkan pandangan yang bagus untuk tetangganya atau dengan kata lain menghalangi tetangganya untuk menikmati pandangan yang bagus. Atau, bayangkan tetangga Anda memiliki jalan yang bagus yang terletak di atas tanahnya, yang merupakan jalan potong terpendek ke supermarket. Akan sangat berguna jika tetangga itu memperbolehkan Anda untuk menggunakan jalan itu, tetapi ia tidak wajib melakukannya.

Sepertinya tak akan ada masalah jika ada kemungkinan untuk membuat kesepakatan dengan tetangga itu. Ada kemungkinan untuk mengatur bersama-sama bahwa Anda akan diizinkan untuk menggunakan jalan yang di atas tanah tetangga Anda itu atau bahwa ia tidak akan mendirikan bangunan di atas tanahnya yang berakibat menghilangkan pandangan yang bagus untuk Anda. Jika kedua orang yang hidup bertetangga ini menyetujui pengaturan tersebut, tidak ada yang salah dengan itu dan kesepakatan itu pun akan mengikat secara hukum. Tetapi apa yang terjadi jika tetangga Anda kemudian mengalihkan bidang tanahnya kepada orang lain? Tetangga baru ini tidak memberikan izin kepada Anda untuk menggunakan jalan ke supermarket, jadi dia tidak akan terikat oleh kontrak yang telah Anda buat dengan tetangga Anda yang sebelumnya. Dia, tetangga baru yang menggantikan tetangga lama Anda itu, bisa menolak akses ke jalan potong tersebut. Seperti yang Anda lihat, dalam kasus pengalihan terhadap sebuah tanah, perjanjian semacam ini cukup lemah. Oleh karena itu, hak kebendaan tentang pengabdian pekarangan kemudian dirancang oleh hukum, yang berhubungan dengan kedua bidang tanah terkait. Jika perjanjian tersebut dibuat dalam

hubungannya dengan sebuah pelayanan tertentu, pemilik baru dari salah satu bidang tanah itu akan memiliki kewajiban yang sama atau, di sisi lain, hak yang sama dengan pemilik sebelumnya.

Ditetapkannya sebuah pengabdian pekarangan mengakibatkan dibebankannya sebidang tanah dengan kewajiban untuk membiarkan jenis perbuatan tertentu tidak dilakukan demi keuntungan bagi tanah lain, misalnya mendirikan bangunan tertentu, atau untuk mentoleransi beberapa perilaku tertentu demi keuntungan atau kepentingan dari sebuah tanah lain, misalnya bahwa pemilik sebidang tanah mengizinkan tetangganya atau pemilik tanah yang lain untuk menggunakan jalan yang terletak di atas tanahnya. Hal itu menjadi mungkin selama beban yang ditimpakan ke atas sebuah tanah adalah kewajiban untuk membiarkan perbuatan tertentu tidak dilakukan atau kewajiban untuk mentoleransi perilaku tertentu.

1.3.2.1 Pembentukan pengabdian pekarangan

Pembentukan sebuah pengabdian pekarangan dapat dengan mudah dibandingkan dengan pembentukan sebuah hak sewa. Kedua belah pihak, yaitu pemilik tanah bawahan dan pemilik tanah atasan harus menyetujui persyaratan-persyaratan pengabdian pekarangan tersebut, yang ditetapkan dalam akta pembentukan yang dirancang oleh notaris. Sekali lagi, tugas notarislah untuk menggambarkan secara cermat isi dari pengabdian pekarangan tersebut dan untuk mendaftarkan akta pembentukannya dalam arsip publik. Biasanya sebuah hak atas pengabdian pekarangan memberikan kekuasaan untuk menggunakan bagian tertentu dari tanah bawahan, misalnya jalan ke supermarket. Persyaratan-persyaratan detail yang diatur dalam akta pembentukan menangani misalnya soal cara bagaimana pemilik tanah atasan diperbolehkan untuk menggunakan jalan di atas tanah bawahan. Misalnya, apakah hanya diperbolehkan untuk berjalan kaki atau apakah juga diperkenankan untuk melalui jalan itu dengan mengendarai mobil? Selain itu, kebanyakan akta pembentukan akan mengatur tanggung jawab untuk pemeliharaan jalan.

Mengenai contoh lain, di mana pemilik tanah bawahan tidak boleh membangun sesuatu di bagian-bagian tertentu di atas tanahnya, persyaratan-persyaratan yang lebih rinci juga diperlukan. Misalnya tentang bagian tanah di mana di atasnya bangunan tidak boleh didirikan, apakah semua jenis bangunan dilarang ataukah hanya bangunan yang sangat besar, dan sebagainya.

1.3.2.2 Pengabdian pekarangan; Biaya berkala

Pembentukan sebuah hak atas pengabdian pekarangan berarti menimpakan sebuah beban kepada pemilik bagian tanah bawahan, yang sebagian

besar juga berarti mengurangi kaplingnya juga. Hal ini karena beban tersebut juga akan mengikat pemilik berikutnya. Sebagian besar pemilik tanah bawahan tidak akan setuju dengan pengabdian pekarangan secara gratis. Oleh karena itu, pemilik tanah atasan harus membayar sejumlah uang sebagai gantinya atau imbalan atas pengabdian pekarangan yang didapatkannya. Dalam hal ditetapkan adanya biaya berkala, kewajiban untuk membayar biaya tersebut juga akan mengikat pemilik berikutnya berturut-turut.

1.3.2.3 Pengabdian pekarangan: Ringkasan

Jadi, untuk meringkas hak kebendaan atas pengabdian pekarangan, hak tersebut menempatkan beban pada satu tempat tertentu di atas tanah seseorang, yang memberikan keuntungan bagi bidang tanah yang lain, biasanya tanah tetangga atau yang berdekatan. Pemilik tempat pertama harus membiarkan beberapa tindakan untuk tidak dilakukan atau harus mentoleransi beberapa tindakan pemilik tempat atau tanah yang lain. Sebuah pengabdian pekarangan terkait erat dengan kedua tempat atau tanah yang terkait dalam hubungan pengabdian pekarangan itu, sehingga tidak dapat dipindahtangankan begitu saja. Akan tetapi, ketika pemilik dari salah satu tanah tersebut mengalihkan tanahnya kepada orang lain, maka pemilik baru menjadi terikat pada kesepakatan pengabdian pekarangan itu atau – dalam kasus pengalihan tanah bawahan – pemilik baru akan terikat oleh kewajiban untuk memberikan pengabdian pekarangan.

Hak atas pengabdian pekarangan juga dapat secara sempurna menggambarkan perbedaan utama antara hak kebendaan dan hak perorangan. Hak-hak kebendaan dapat dilakukan terhadap orang lain, sementara hak-hak perorangan hanya dapat mengikat orang-orang yang sepakat untuk berkontrak.

Hal yang juga memungkinkan adalah memasukkan isi dari pengabdian pekarangan di dalam sebuah kontrak “normal”. Secara hukum, tidak ada yang salah dengan menyepakati suatu kewajiban untuk tidak membangun sesuatu di atas suatu tempat atau suatu kewajiban untuk mentoleransi seseorang lain yang memanfaatkan tanah Anda. Namun kontrak tersebut hanya dapat memberikan hak perorangan, yang berarti bahwa tak seorang pun selain orang-orang yang menyepakati kontraknya akan terikat olehnya. Jika pemilik tanah bawahan mengalihkan kapling tanahnya kepada orang lain, pemilik baru tanah tersebut memiliki kekuasaan sebagai pemilik “normal”, yang berarti ia tidak berkewajiban untuk mentoleransi siapa pun yang menggunakan tanahnya [atau ia tidak berkewajiban untuk tidak boleh membangun sesuatu di atas tanahnya karena alasan menghalangi pemandangan yang bagus bagi orang lain yang tanahnya berdekatan dengannya].

Itu berbeda dalam kasus hak kebendaan. Hak kebendaan juga mengikat pemilik baru [dari tanah yang sebelumnya di atasnya telah ditimpakan sebuah beban pengabdian pekarangan]. Orang yang memiliki hak kebendaan dapat menggunakan haknya itu terhadap orang lain, termasuk kepada pemilik baru dari tanah lainnya. Untuk memastikan bahwa pembeli tanah bisa mendapatkan pemberitahuan tentang keberadaan dan isi dari hak-hak kebendaan ini, pembentukan hak tersebut tidak mungkin tanpa mendaftarkan akta pembentukannya ke dalam arsip publik.

1.3.3 Fokus: Kepemilikan apartemen

Kepemilikan apartemen dirancang untuk menciptakan kemungkinan untuk memiliki hak kebendaan dari penikmatan terhadap hanya bagian tertentu dari sebuah bangunan, seperti sebuah flat.

Menurut hukum Belanda, kepemilikan atas rumah atau bangunan terutama difokuskan pada tanah di mana di atasnya bangunan tersebut terletak. Setiap bagian dari tanah dimiliki oleh seseorang, dan seseorang itu memiliki bangunan yang melekat di bagian tanahnya secara otomatis. Dia bisa menetapkan hak-hak kebendaan pada tanahnya untuk diberikan kepada orang lain, misalnya kepada penyewa dan adalah mungkin untuk memisahkan kepemilikan atas tanah dari kepemilikan atas bangunan dengan membentuk sebuah hak guna bangunan.

Untuk kepemilikan terhadap hanya bagian tertentu dari bangunan, seperti apartemen, hak guna bangunan tidak cocok. Untuk itu, hak atas kepemilikan apartemen kemudian dirancang. Kepemilikan apartemen berbeda dari hak sewa dan pengabdian pekarangan yang disebutkan sebelumnya, karena ia tidak dapat dianggap sebagai suatu pembatasan terhadap kekuasaan pemilik menyangkut tanahnya sendiri. Menetapkan hak atas kepemilikan apartemen sama sekali tidak berarti pembatasan terhadap hak kepemilikan, melainkan itu berarti pembagian hak kepemilikan.

Setelah pembentukan hak atas kepemilikan apartemen, salah satu bagian dari tanah bersama-sama dengan bangunan yang melekat di atasnya dapat dimiliki oleh orang yang berbeda, semua memiliki apartemen sendiri-sendiri dalam satu gedung. Akta pembentukan mengatur hubungan antara para pemilik apartemen yang berbeda-beda dalam satu gedung tersebut.

Sebenarnya, pemilik apartemen tidak hanya memiliki apartemennya semata. Secara hukum, pelbagai pemilik apartemen yang berbeda-beda dalam satu gedung itu menjadi pemilik atas tanah dan bangunan bersama-sama. Hal khusus mengenai kepemilikan apartemen adalah bahwa setiap hak kepemilikan apartemen berisi hak eksklusif atas penikmatan

terhadap salah satu dari apartemen-apartemen yang ada di gedung yang bersangkutan. Jadi, kepemilikan apartemen berarti sebenarnya kepemilikan bersama atas bangunan dan tanah, yang berisi hak eksklusif untuk menggunakan salah satu apartemen yang terletak di dalamnya. Hak tersebut dapat dialihkan, sehingga sangat mungkin untuk menjual hak eksklusif Anda atas apartemen, bersama dengan saham Anda dalam kepemilikan atas bangunan secara keseluruhan, kepada orang lain.

Di samping hak eksklusif atas penikmatan apartemen Anda sendiri, setiap pemilik apartemen memiliki hak bersama atas penikmatan terhadap bagian-bagian umum dalam gedung apartemen yang bersangkutan, seperti pintu masuk, tangga dan lift. Jadi, singkat kata, secara hukum para pemilik apartemen yang berbeda-beda dalam satu gedung yang sama adalah pemilik atas seluruh bangunan secara bersama-sama, tapi setiap pemilik apartemen hanya memiliki hak untuk menikmati apartemennya dan bagian-bagian umum dari bangunan apartemen tersebut. Meskipun secara hukum ia juga sebenarnya adalah pemilik yang sah dari apartemen-apartemen lain dalam bangunan yang sama itu, namun setiap pemilik apartemen harus tetap menjaga diri untuk tidak memasuki atau menggunakan apartemen dari pemilik lain. Dia harus menghormati hak-hak eksklusif para pemilik apartemen lain atas penikmatan terhadap apartemen mereka masing-masing. Secara bersama-sama, para pemilik apartemen bertanggung jawab atas pemeliharaan seluruh bangunan.

1.3.3.1 Kepemilikan apartemen: Akta pembagian

Sebuah pembagian hak atas kepemilikan menjadi hak kepemilikan atas apartemen merupakan sebuah masalah yang cukup kompleks. Unsur utama dari pembagian menjadi hak-hak apartemen adalah akta pembagian, yang dibuat oleh notaris atas perintah pemilik bangunan. Sebagian besar, pada waktu itu, hanya ada satu pemilik tunggal dari seluruh bangunan. Akta pembagian harus terdaftar dalam arsip publik bersama-sama dengan draft atau rancangan bangunan, termasuk rencana pembagian setiap lantai. Dalam akta pembagian, notaris secara hati-hati akan menjelaskan di mana bangunan tersebut terletak dan bagian mana dari bangunan tersebut dimaksudkan untuk digunakan sebagai apartemen-apartemen tunggal. Oleh karena itu, ia akan sebagian besar merujuk pada draft atau rancangan yang terlampir.

Dalam akta pembagian, hak-hak atas kepemilikan apartemen kemudian diciptakan. Jumlah hak atas kepemilikan apartemen yang akan dibentuk tergantung pada jumlah apartemen yang akan terletak di dalam gedung yang bersangkutan. Setiap hak atas kepemilikan apartemen pasti memberikan hak eksklusif atas penikmatan setidaknya salah satu apartemen di gedung itu. Secara hukum, hak atas kepemilikan apartemen

memberikan satu bagian dari hak kepemilikan atas seluruh bangunan. Jadi, dalam kasus empat apartemen, pada prinsipnya setiap pemilik apartemen memiliki 25 persen hak kepemilikan atas seluruh bangunan.

Namun demikian, tidak setiap apartemen memiliki ukuran yang sama dan tidak setiap apartemen ini terletak di bagian terbaik dari bangunan apartemen yang bersangkutan. Bisa terdapat alasan untuk tidak memberikan kepada setiap pemilik apartemen bagian atau saham dengan ukuran yang sama dalam hak kepemilikan. Jadi, tidak setiap hak kepemilikan apartemen berarti 25 persen saham atas hak kepemilikan, melainkan misalnya, salah satu hak kepemilikan apartemen memberikan hak sampai 40 persen dan yang lainnya sampai 20 persen. Ukuran dari saham-saham yang berbeda juga dapat diatur dalam akta pembagian. Para pemilik apartemen menjadi pemilik sah dari seluruh bangunan bersama-sama, sebanding dengan ukuran saham yang berbeda-beda pula. Akta pembagian menjelaskan saham yang mana dari kepemilikan terkait dengan hak untuk menggunakan apartemen yang mana, yang sebagian besar dengan mengacu pada draft. Setelah pembentukan hak-hak atas apartemen, pemilik bangunan, yaitu orang yang memutuskan untuk membagi kepemilikannya menjadi hak-hak atas apartemen, menjadi berhak atas seluruh hak kepemilikan atas apartemen yang telah diciptakan itu. Hak-hak tersebut dapat dialihkan secara terpisah kepada orang yang berbeda-beda, yang kemudian akan menjadi pemilik sah atas gedung tersebut secara bersama-sama.

1.3.3.2 Akta pembagian: Piagam

Sebagaimana dapat kita bayangkan, ketika banyak orang hidup bersama dalam sebuah bangunan, ada banyak peraturan yang dibutuhkan untuk mengatur hal-hal seperti pemanfaatan bersama atas bagian-bagian umum dalam bangunan tersebut, pemeliharaan gedung, asuransi kebakaran, gangguan bagi pemilik apartemen lain, dan sebagainya. Peraturan-peraturan ini ditetapkan dalam akta pembagian juga, terutama dalam bagian yang disebut "piagam".

Piagam tersebut berisi peraturan-peraturan tentang pemanfaatan, manajemen dan pemeliharaan bangunan. Dalam banyak kasus, piagam ini terutama berfokus pada bagian umum bangunan, tetapi ia juga dapat membatasi kekuasaan para pemilik apartemen untuk memanfaatkan apartemen mereka "sendiri", misalnya dengan peraturan tentang volume musik yang diperbolehkan, tentang apakah diperbolehkan untuk menaruh hewan peliharaan di dalam gedung, dan sebagainya. Selanjutnya, peraturan tentang utang-utang dan biaya-biaya umum dicatat dalam piagam juga. Apakah utang dan biaya umum itu? Hanya biaya menyangkut pembersihan, pemeliharaan dan asuransi bangunan

atau lebih? Dan pemilik apartemen manakah harus membayar bagian mana dari biaya umum tersebut? Jawaban atas pertanyaan terakhir sangat tergantung pada ukuran dari bagian atau saham dalam hak kepemilikan bangunan.

Jadi piagam berisi peraturan-peraturan penting yang mengikat para pemilik apartemen yang berbeda-beda dalam satu gedung yang sama, seperti akta pembentukan hak sewa mengikat orang yang menjadi penyewa dan seperti akta pembentukan pengabdian pekarangan mengikat orang-orang yang menjadi pemilik satu salah dari bidang atau kapling tanah yang bersangkutan. Karena pemilik apartemen yang baru akan terikat dengan ketentuan yang diatur dalam akta pembagian, terutama oleh bagian dari akta tersebut yang disebut “piagam”, peraturan-peraturan ini dibuat oleh notaris dan harus terdaftar dalam arsip publik.

1.3.3.3 Akta pembagian: Perubahan

Kekuasaan pemilik apartemen yang berbeda-beda dalam satu gedung yang sama itu dibatasi dan diatur dalam akta pembagian. Jadi, sebenarnya, akta pembagian mengatur kepemilikan bersama atas gedung apartemen tersebut. Kadang-kadang, pemilik apartemen ingin mengubah peraturan-peraturan tersebut di kemudian hari. Jika semua pemilik apartemen setuju akan hal itu, perubahan tersebut tidak menjadi masalah sama sekali. Atas perintah semua pemilik apartemen secara bersama-sama, notaris akan membuat akta perubahan pembagian dan dia akan mendaftarkannya di arsip publik.

Namun demikian, seringkali terjadi bahwa tidak semua pemilik apartemen menyetujui perubahan tersebut. Untuk kasus seperti itu, hukum menetapkan bahwa akta pembagian dapat diubah dengan delapan puluh persen suara yang setuju, kecuali ditetapkan lain dalam akta yang asli atau yang pertama. Jadi jika akta pembagian mengatur bahwa hanya enam puluh persen suara sudah cukup untuk mengubahnya, maka ketentuan tersebut menggantikan peraturan tentang delapan puluh persen suara yang diatur dalam hukum Belanda.

Delapan puluh persen suara sebagian besar berarti, kecuali akan dinyatakan lain lagi, para pemilik memiliki saham minimal delapan puluh persen dari hak total kepemilikan bersama. Jadi, menurut aturan ini, tidak mungkin bagi setiap pemilik apartemen untuk menentang perubahan akta pembagian. Namun demikian, perubahan akta pembagian sebenarnya dapat menyebabkan pembatasan kekuasaan para pemilik apartemen yang tidak setuju dengan perubahan itu juga. Untuk itu, hukum menyediakan kemungkinan untuk menantang atau menggugat perubahan yang tidak adil itu di pengadilan. Para pemilik apartemen yang tidak setuju dengan perubahan akta pembagian dapat mengklaim

pembatalan atas perubahan itu, atau mengklaim pembayaran kerusakan yang disebabkan oleh perubahan itu, di pengadilan.

Jadi, akta pembagian, yang terdaftar di arsip publik, mengatur hubungan antara para pemilik apartemen. Akta pembagian berisi peraturan tentang penggunaan bagian-bagian umum bangunan, kadang-kadang tentang penggunaan bagian pribadi juga, dan menetapkan aturan mengenai utang dan biaya umum yang ditanggung bersama-sama oleh seluruh pemilik apartemen. Selanjutnya, selain peraturan tersebut, setiap gedung apartemen membutuhkan sesuatu seperti manajemen, untuk mengurus pelaksanaan dan keberlanjutan dari akta pembagian dan kepentingan bersama dari para pemilik apartemen. Sebuah manajemen untuk mengurus persoalan hari demi hari, kira-kira seperti itu. Untuk itu, setiap akta pembagian harus berisi penentuan atau penetapan tentang sebuah asosiasi para pemilik apartemen yang bersangkutan.

1.3.3.4 Kepemilikan apartemen: Asosiasi para pemilik

Para pemilik apartemen memiliki tanggung jawab bersama untuk penggunaan, pemeliharaan dan pengelolaan gedung yang mereka miliki bersama. Peraturan utama yang berkaitan dengan hal-hal tersebut ditetapkan dalam bagian piagam dari akta pembagian. Namun demikian, masih banyak keputusan yang harus diambil sehubungan dengan hal-hal tersebut. Untuk itu, setiap akta pembagian berisi pembentukan sebuah asosiasi para pemilik. Asosiasi ini dapat dianggap sebagai “badan hukum” sendiri, sama seperti misalnya perusahaan perseroan terbatas. Ini berarti bahwa sebuah asosiasi para pemilik dapat memperoleh kewajiban dan hak-haknya sendiri. Ia dapat, misalnya, menandatangani kontrak-kontrak dengan pihak ketiga untuk urusan pemeliharaan bangunan, tentang membersihkan bagian-bagian bangunan yang menjadi perhatian bersama atau tentang asuransi.

Asosiasi-asosiasi ini memiliki anggota untuk memutuskan bersama-sama tentang tindakan yang mana yang akan dilakukan asosiasi, jadi misalnya kontrak yang mana yang akan ditandatangani oleh asosiasi. Para anggota asosiasi para pemilik adalah, sebagaimana telah digambarkan di depan, para pemilik apartemen. Perolehan hak atas kepemilikan apartemen datang secara otomatis bersama dengan perolehan keanggotaan asosiasi para pemilik. Jadi, secara bersama-sama para pemilik apartemen harus menangani urusan asosiasi. Untuk melakukan hal ini, pertemuan dapat diselenggarakan, yang untuk itu setiap pemilik apartemen harus diundang. Dalam pertemuan ini, para anggota dapat mengadopsi atau mengesahkan peraturan mengenai hal-hal yang disebutkan di atas dengan keputusan mayoritas anggota secara keseluruhan atau oleh mayoritas terbatas dari anggota yang hadir. Apakah diperlukan mayoritas normal atau mayoritas terbatas, hal itu tergantung

pada peraturan yang ditetapkan dalam akta pembagian, terutama dalam bagian akta yang berisi klausul tentang penetapan asosiasi para pemilik.

Pertemuan-pertemuan ini sebagian besar terjadi setahun sekali. Keputusan utama yang ada di sana adalah penunjukan sebuah badan administratif. Badan ini harus memastikan bahwa keputusan yang diambil oleh asosiasi akan dilakukan. Mereka berhak juga untuk mengambil keputusan untuk jenis yang lebih bersifat "sehari-hari".

1.3.3.5 Aturan-aturan rumah (bangunan)

Selanjutnya, asosiasi para pemilik sebagian besar akan menetapkan beberapa aturan rumah (bangunan). Aturan-aturan ini terutama berisi peraturan mengenai penggunaan bagian-bagian umum dari bangunan atau gedung apartemen, misalnya tentang kerai penahan sinar matahari yang mungkin dipasang oleh para pemilik apartemen di bagian luar apartemen mereka, dan tentang jenis penutup lantai di tangga-tangga gedung.

Peraturan-peraturan umum yang berkaitan dengan penggunaan bagian umum bangunan juga dapat diatur dalam akta pembagian itu sendiri, yang terdaftar dalam arsip publik.

Mari kita lihat perbedaan utama antara kedua jenis aturan ini. Secara singkat dapat dikatakan bahwa aturan-aturan utama dalam hal pemanfaatan bangunan harus ditetapkan dalam piagam akta pembagian. Aturan-aturan ini mengikat pemilik apartemen secara berturut-turut. Peraturan-peraturan yang lebih rinci ditetapkan dalam aturan rumah (bangunan) yang disusun oleh asosiasi para pemilik apartemen. Aturan-aturan rumah (bangunan) dapat diubah jauh lebih mudah daripada piagam. Dalam kebanyakan kasus aturan-aturan rumah ini dapat diubah dengan kurang dari delapan puluh persen suara anggota asosiasi. Selain itu, aturan rumah tidak perlu didaftarkan dalam arsip publik. Sebagai konsekuensi dari aspek terakhir, aturan-aturan rumah tidak secara otomatis mengikat pemilik apartemen berikutnya. Jadi, aturan rumah lebih mudah dibuat dan diubah, tetapi di sisi lain mereka kurang kuat dibandingkan dengan piagam. Dalam kasus terjadi bentrokan antara aturan rumah dan piagam, piagam menempati peringkat paling tinggi dalam prioritas.

Dalam rangka meningkatkan dampak dari aturan rumah, asosiasi para pemilik dapat memutuskan untuk mendaftarkan aturan rumah di arsip publik terlepas dari fakta bahwa mereka tidak diwajibkan untuk melakukannya. Jika aturan rumah tercatat dalam arsip publik, mengubah aturan-aturan itu kemudian akan menjadi sedikit lebih sulit karena perubahan itu pun harus didaftarkan. Di sisi lain pemilik apartemen berikutnya menjadi terikat dengan aturan-aturan rumah yang terdaftar itu.

Ada juga kemungkinan lain untuk meningkatkan kekuatan dari aturan-aturan rumah. Ada kemungkinan untuk menetapkan dalam akta pembagian bahwa pemilik apartemen hanya diperbolehkan untuk menggunakan apartemen mereka jika asosiasi para pemilik memberi mereka izin. Dalam akta pembagian kebanyakan telah ditetapkan juga bahwa asosiasi para pemilik akan menolak memberikan izin jika pemilik apartemen menolak untuk menerima aturan-aturan rumah yang telah ditetapkan.

Item ketiga adalah biaya berkala. Asosiasi para pemilik adalah subjek atau badan hukum dalam dirinya. Asosiasi dapat memperoleh kewajiban-kewajiban dan hak-haknya sendiri. Ia juga dapat memiliki hutang dan properti sendiri. Dalam rangka membayar utang-utangnya, misalnya mengenai pemeliharaan dan pembersihan bagian umum bangunan, setiap pemilik apartemen wajib membayar biaya berkala kepada asosiasi para pemilik. Jumlah uang yang para pemilik harus bayar kebanyakan tergantung pada ukuran saham atau bagian mereka dalam hak total kepemilikan. Seseorang dengan saham 25 persen dari hak kepemilikan akan membayar kurang dari seseorang yang memiliki saham 40 persen hak kepemilikan.

Sebuah asosiasi para pemilik membutuhkan uang ini untuk membayar biaya dan untuk membuat dana cadangan agar mampu membayar biaya lain-lain, misalnya untuk pemeliharaan atap yang mahal. Jumlah biaya tersebut ditetapkan oleh asosiasi para pemilik dalam pertemuan tahunan mereka, tetapi jika asosiasi tidak dapat membayar utangnya, setiap orang atau setiap pemilik apartemen yang merupakan anggota asosiasi itu harus membayar lebih lagi daripada sebelumnya.

1.3.3.6 Kepemilikan apartemen: Konflik

Bagaimana jika setiap pemilik apartemen tidak bertindak sesuai dengan ketentuan dalam akta pembagian, aturan-aturan rumah atau keputusan-keputusan lain yang diambil oleh asosiasi para pemilik atau badan administratif? Aturan untuk kasus seperti ini hampir sama dengan aturan-aturan yang dibahas dalam konteks pelanggaran kewajiban oleh para penyewa.

Dalam hal salah satu pemilik apartemen melanggar salah satu kewajibannya, setiap pemilik apartemen yang lain yang dirugikan oleh pelanggaran itu, berhak untuk menuntut ganti rugi di pengadilan atau untuk menuntut pelaksanaan di sana. Namun demikian, dalam kebanyakan kasus badan administratif dari asosiasi para pemilik akan menuntut ganti rugi atau pelaksanaan. Mereka berhak untuk mewakili semua pemilik apartemen secara keseluruhan.

Dalam kasus pelanggaran berat, akta pembagian kebanyakan memberikan wewenang untuk mendiskualifikasi pemilik apartemen yang

melanggar dari haknya atas penikmatan apartemennya. Keputusan seperti itu dapat diambil oleh asosiasi para pemilik, tetapi jika pemilik apartemen yang didiskualifikasi itu menolak untuk mematuhi keputusan ini, asosiasi para pemilik memerlukan perintah pengadilan untuk menyingkirkannya. Dalam prosedur judisial itu, hakim juga akan memeriksa dengan cermat apakah diskualifikasi itu sah atau tidak.

1.3.3.7 Kepemilikan apartemen: Pengalihan

Mari kita lihat lebih dekat pada soal pengalihan hak kepemilikan apartemen. Seperti semua hak kebendaan pada tanah dan bangunan, pengalihan semacam itu hanya berlaku jika sudah terdaftar di arsip publik. Kadang-kadang pemilik tanah ingin menggunakan pengaruhnya pada masalah pengalihan. Dalam kasus seperti itu, dapat diatur dalam akta pembentukan bahwa penyewa memerlukan izin yang diberikan oleh pemilik tanah dalam hal dia ingin mengalihkan haknya kepada orang lain lagi. Seperti yang dapat Anda bayangkan, aturan seperti itu dapat berguna dalam kasus kepemilikan apartemen juga. Para pemilik apartemen harus hidup bersama di gedung mereka. Tergantung pada jenis bangunan apartemen, para pemilik apartemen yang berbeda-beda itu lebih atau kurang perlu cocok satu sama lain. Misalnya, dalam kasus sebuah bangunan apartemen untuk orang-orang yang sudah dewasa, maka siswa yang berusia 25 tahun kebanyakan tidak diinginkan untuk tinggal bersama mereka di gedung yang sama itu.

Di bangunan-bangunan semacam itu, akta pembagian kebanyakan memberikan wewenang untuk menggunakan pengaruh tentang siapa yang berhak untuk menggunakan salah satu apartemen. Dalam akta pembagian dapat ditetapkan bahwa pemilik apartemen memerlukan izin yang diberikan oleh asosiasi para pemilik untuk menetap di apartemen mereka; tanpa izin tersebut, Anda tidak memiliki kekuasaan untuk menggunakan apartemen Anda. Sebagian besar, ini berarti sebenarnya sama dengan izin untuk pengalihan, karena tidak akan ada yang membeli apartemen tanpa adanya izin terlebih dahulu.

Dalam hal akta pembagian menyediakan kemungkinan untuk menolak memberikan izin untuk tinggal, peraturan-peraturan tersebut sebagian besar mengandung ketentuan yang mengatakan untuk alasan tertentu apakah asosiasi para pemilik diperbolehkan untuk menolak memberikan izin. Biasanya, asosiasi akan diperbolehkan untuk menolak memberikan izin jika pemilik apartemen menolak untuk menerima aturan-aturan rumah yang telah mereka tetapkan bersama. Selanjutnya, tergantung pada jenis bangunan apartemen, lebih banyak peraturan akan diberikan, misalnya berkaitan dengan usia penghuni yang baru. Dalam kasus adanya penolakan yang tidak adil, seorang calon pemilik apartemen

bisa menuntut untuk mendapatkan izin di dan melalui pengadilan.

1.3.3.8 Pembagian hak sewa

Pembentukan hak atas kepemilikan apartemen sebenarnya berarti pembagian hak atas kepemilikan sebidang tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya menjadi hak-hak kepemilikan yang berbeda-beda. Secara bersama-sama, pemilik apartemen yang berbeda-beda itu adalah pemilik tanah dan bangunan. Semuanya memiliki hak eksklusif atas penikmatan setidaknya atas salah satu unit dari apartemen-apartemen di gedung atau bangunan yang bersangkutan.

Jika pemilik sebuah kapling membentuk hak sewa, penyewalah yang memiliki hak kebendaan atas penikmatan hak tersebut, bukan pemiliknya. Dalam kasus tersebut, penyewa dapat membagi haknya menjadi hak sewa apartemen. Ketika pembagian menjadi kepemilikan apartemen menyebabkan terjadinya kepemilikan bersama atas tanah beserta bangunan bersama di atasnya dengan hak eksklusif untuk menikmati salah satu apartemen, sebuah pembagian menjadi hak sewa apartemen menyebabkan terjadinya hak sewa bersama atas sebidang tanah beserta bangunan bersama di atasnya dengan hak eksklusif untuk menikmati salah satu apartemen.

Dalam kasus-kasus seperti itu, ketentuan dalam akta pembagian tidak dapat berbenturan dengan ketentuan-ketentuan dalam akta pembentukan dari hak sewa tersebut. Selain itu, hak sewa tidak dapat dibagi menjadi hak-hak atas sewa apartemen tanpa izin dari pemilik tanah. Jika akta pembentukan hak sewa melarang untuk mengalihkan sewa tanpa izin dari pemilik tanah, maka mengalihkan sebuah hak atas sewa apartemen di sebidang tanah tersebut tidak mungkin juga, kecuali kalau ketentuan ini ditulis ulang, sebagai pengingat, dalam akta pembagian.

1.3.4 Beberapa hak kebendaan terkait dengan bidang tanah yang sama

Bayangkan bahwa pemilik sebidang tanah, yang sudah menetapkan sebuah hak atas pengabdian pekarangan di atas tanahnya, juga ingin membentuk sebuah hak sewa. Atau, misalnya, bahwa pemilik sebidang tanah yang sudah menetapkan sebuah hak atas pengabdian pekarangan, juga ingin membentuk sebuah pengabdian pekarangan lain demi keuntungan bagi orang lain lagi. Secara hukum, tidak ada yang salah dengan konstruksi-konstruksi seperti ini. Kehadiran satu hak kebendaan yang ditetapkan oleh pemilik tidak membuat pembentukan hak kebendaan yang lain menjadi mustahil.

Aturan utama dalam kasus beberapa hak kebendaan adalah bahwa hak kebendaan yang tertua menduduki peringkat prioritas teratas dalam

kasus terjadi bentrokan. Bayangkan misalnya bahwa pemilik tanah membentuk sebuah hak atas pengabdian pekarangan di atas tanahnya. Kemudian ia memutuskan untuk membentuk sebuah hak sewa juga. Kemudian, pemilik bidang tanah atasan yang menikmati hak pengabdian pekarangan dapat menggunakan haknya juga terhadap penyewa. Jika hak atas pengabdian pekarangan memungkinkan dia misalnya untuk menggunakan jalan yang terletak di atas tanah yang bersangkutan, maka penyewa akan diwajibkan untuk mentoleransinya juga di tanah tersebut. Jadi, meskipun para penyewa biasanya memiliki hak eksklusif atas penikmatan tanah, penyewa harus mentoleransi kekuasaan pemilik bidang tanah atasan yang menikmati hak pengabdian pekarangan, yaitu orang yang diperbolehkan untuk menggunakan jalan tersebut.

Sebaliknya, demikian juga dalam kasus sewa dan pengabdian pekarangan yang kemudian dibentuk, sewa tersebut, yang merupakan hak kebendaan tertua dalam contoh ini, menempati peringkat tertinggi dalam prioritas. Ini berarti bahwa hak eksklusif atas penikmatan penyewa tidak akan terhalang oleh hak atas pengabdian pekarangan yang dibentuk kemudian. Kemudian, penyewa tidak harus mentoleransi pemilik bidang tanah atasan yang menikmati hak pengabdian pekarangan untuk menggunakan tanah. Ini berarti bahwa pengabdian pekarangan yang dibentuk itu sebenarnya tidak berguna tanpa izin dari penyewa itu. Kadang-kadang, hak kebendaan dapat dibentuk oleh orang lain selain oleh pemilik tanah. Misalnya, penyewa diperbolehkan untuk membentuk sebuah pengabdian pekarangan di atas tanah di mana telah didirikan hak sewa. Kemudian, pengabdian pekarangan itu berakhir secara otomatis, segera setelah hak sewa itu pun berakhir.

1.3.5 Fokus: Hipotek

Hak kebendaan penikmatan atas tanah dan bangunan yang telah dikenal dalam hukum Belanda kini telah dibahas. Mari kita sekarang berfokus pada hak jaminan yang paling penting, yaitu hipotek. Pertama penjelasan singkat tentang aturan yang berkaitan dengan tidak membayar utang.

1.3.5.1 Hipotek: Tidak membayar utang (aspek-aspek umum)

Menurut hukum Belanda, jika seseorang tidak memenuhi kewajibannya atas pinjaman yang diberikan oleh kreditornya, kreditor ini diperbolehkan untuk membuat apa yang disebut penyitaan terhadap bagian-bagian tertentu dari milik debitur yang tidak membayar itu. Setelah mendapat izin dari pengadilan, yang akan memeriksa dan menilai apakah debitur memenuhi kewajibannya atau tidak, kreditor diizinkan untuk menjual dan mengalihkan harta benda yang disita itu kepada pihak ketiga dan untuk memulihkan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Prosedur menjual dan pengalihan ini, yang dengan sangat hati-hati telah diatur

oleh hukum, akan dibahas nanti. Untuk saat ini, cukup ingat saja bahwa para kreditur memiliki kemungkinan untuk mendapatkan otorisasi dari pengadilan untuk menjual dan mengalihkan harta benda milik debitur dalam hal debitur ini tidak memenuhi tugas-tugasnya. Ini adalah dalam rangka memulihkan piutangnya dari hasil penjualan harta benda debitur yang disita kreditur.

Seringkali, jika seseorang menolak untuk membayar utang-utangnya, ada lebih dari satu kreditur. Dalam hal krediturnya lebih dari satu, mereka semua bisa membuat penyitaan terhadap harta benda milik debitur mereka. Mereka semua dapat memperoleh otorisasi dari pengadilan untuk diperbolehkan untuk mengalihkan harta benda yang disita pada saat yang sama. Aturan utamanya, dalam kasus lebih dari satu kreditur yang berhak mengalihkan harta benda yang sama dan untuk memulihkan piutangnya dari proses itu, adalah bahwa semua kreditur memiliki hak yang sama untuk hasil proses tersebut, yang sesuai dengan klaim mereka masing-masing.

Contoh. X mempunyai utang kepada kreditur Y dan Z. X berutang 200.000 kepada kreditur Y dan 400.000 kepada Z. Kedua kreditur tersebut melakukan penyitaan kediaman Tuan X dan mereka memperoleh otorisasi dari pengadilan untuk menjual dan mengalihkan tempat tinggalnya, dalam rangka untuk memulihkan piutang mereka dari hasil penjualan barang sitaan tersebut. Mereka menjual dan mengalihkan ke Tuan A dan dia membayar 300.000 untuk rumah tempat tinggal [dari debitur X]. Kreditur Y dan kreditur Z memiliki hak yang sama untuk hasil proses tersebut, sesuai dengan proporsi klaim mereka masing-masing. Jumlah total klaim mereka adalah 600.000, dan jumlah total hasil proses atau penjualan adalah 300.000. Ini berarti bahwa Y dan Z akan sama-sama hanya mendapatkan setengah dari klaim mereka. Ini berarti bahwa Y menerima 100.000 dari jumlah klaimnya yang sebesar 200.000 dan Z menerima 200.000 dari jumlah klaimnya yang sebesar 400.000. X masih akan diwajibkan untuk membayar setengah lainnya, tapi mungkin ia sama sekali tidak mampu melakukannya: ia tidak memiliki cukup uang lagi untuk membayar sisa utangnya dan tidak memiliki harta yang tersisa untuk disita lagi. Sebagai konsekuensi dari hal seperti ini, Z dan Y mungkin tidak akan pernah mendapatkan kembali uang mereka.

1.3.5.2 Tidak membayar utang; dengan atau tanpa hipotek/jaminan?

Hipotek adalah sebuah lembaga hukum yang dirancang untuk menangani risiko-risiko seperti ini. Pemilik tanah dan bangunan dapat memberikan/menetapkan hak hipotek atas tanah dan bangunannya, yang terkait dengan kredit yang diberikan. Kreditur yang memberikan pinjaman kemudian menjadi pemegang hipotek atas tanah dan bangunan tersebut. Pemegang

hipotek memiliki hak untuk menjual dan mengalihkan harta orang lain jika orang lain itu tidak memenuhi tugasnya terkait dengan pinjaman yang diberikan, yaitu pinjaman yang dijamin dengan hipotek tersebut. Ia dapat memulihkan piutangnya dari hasil penjualan dan pengalihan tersebut sebelum kreditur lainnya. Berbeda dengan “kreditur normal”, pemegang hipotek tidak perlu mendapatkan perintah pengadilan terlebih dahulu. Jika kreditur Y dalam dispensasi terakhir telah membuat pinjamannya dijamin dengan hak hipotek yang dibebankan di atas tempat tinggal X, dia akan memiliki hak untuk memulihkan piutangnya sebesar 200.000 sebelum kreditur Z mengklaim bagiannya. Maka, pinjamannya yang sebesar 200.000 akan dibayar sepenuhnya, sementara kreditur Z hanya akan dapat mengklaim 100.000 sisanya dari 300.000 jumlah hasil total penjualan dan pengalihan harta X. Sebaliknya, dalam hal kreditur Z telah membuat pinjamannya dijamin dengan hak hipotek, ia akan dapat memulihkan piutangnya sebesar 400.000 sebelum Y dapat mengklaim piutangnya. Karena tanah dan bangunan yang dijamin itu tidak bernilai lebih dari 300.000, maka 100.000 sisa piutangnya tetap tidak akan dibayar kembali.

1.3.5.3 Ringkasan

Jadi, untuk meringkas, pemegang hipotek adalah kreditur dengan hak atas jaminan yang dibebankan di atas harta berupa tanah dan bangunan milik orang lain. Jika debiturnya tidak memenuhi kewajibannya berkaitan dengan pinjaman yang diberikan, lebih khususnya membayar kembali utangnya, pemegang hipotek diperbolehkan untuk menjual dan mengalihkan tanah dan bangunan yang di atasnya hipotek telah dibebankan dan untuk memulihkan piutangnya dari hasil penjualan dan pengalihan itu sebelum kreditur lain mengklaimnya, tanpa perlu campur tangan hakim.

1.3.5.4 Hipotek: Sebuah hak kebendaan juga

Jadi, tidak seperti hak sewa, hak pengabdian pekarangan dan pemilikan apartemen yang merupakan penikmatan atas tanah, hipotek adalah sebuah hak atas jaminan. Namun demikian, hipotek harus dianggap sebagai hak kebendaan, karena penjamin kredit dapat menggunakan haknya terhadap orang lain siapa pun. Secara teoretis, ini menjadi jelas misalnya jika pemilik tanah dan bangunan mengalihkan tanah dan bangunan itu kepada orang lain. Pengalihan semacam itu tidak mengakhiri hipotek. Setelah pengalihan, pemegang hipotek masih akan diizinkan untuk menjual dan mengalihkan properti itu jika debiturnya, yang masih merupakan mantan pemilik tanah dan bangunan, tidak akan memenuhi kewajibannya berkaitan dengan pinjaman yang dijamin itu.

Bagaimanapun, hal ini pun dalam kenyataannya tidak terjadi. Notaris yang terlibat dengan pengalihan tanah dan bangunan akan memastikan bahwa uang yang dibayarkan untuk memperoleh tanah dan bangunan akan digunakan untuk melunasi pinjaman yang dijaminakan itu. Mantan pemilik tanah dan bangunan tidak akan mendapatkan uang kecuali kalau pinjaman yang terjamin itu dibayar kembali sepenuhnya. Ini akan dibahas secara lebih rinci nanti. Untuk saat ini, cukup ingat saja bahwa secara teoretis pemegang hipotek masih diperbolehkan untuk menggunakan haknya saat tanah dan bangunan yang tunduk pada hipoteknya dialihkan ke pemilik lain. Namun bagaimanapun, kekuasaan ini akan dibatalkan oleh notaris yang terlibat dengan pengalihan semacam itu, yang akan memastikan bahwa pinjaman yang dijamin itu akan dibayar kembali secara penuh. Ketika pinjaman dibayar kembali sepenuhnya, hak atas hipotek berakhir secara otomatis.

Yang lebih penting daripada kemungkinan menggunakan hipotek terhadap pemilik baru dari tanah dan bangunan adalah kemungkinan untuk menggunakan hipotek terhadap kreditor-kreditor lain dari pemilik tanah dan bangunan tersebut. Pemegang hipotek memiliki hak untuk memulihkan piutang yang dijamin dari hasil tanah dan bangunan yang dijual dan dipindahkan sebelum mereka kreditor lainnya melakukan klaim. Ini berarti bahwa pembentukan hipotek mengarah pada pengurangan kemungkinan kreditor lain untuk memulihkan piutang mereka. Untuk itu, akta-akta pembentukan hipotek harus dimasukkan dalam arsip publik kadaster oleh notaris.

1.3.5.5 Hipotek bisa dibuat untuk barang-barang yang dapat dialihkan

Hak hipotek dapat dibuat untuk hak-hak yang dapat dipindahtangankan atas tanah dan bangunan. Jadi, bukan hanya pemegang hak milik yang diperbolehkan untuk membebaskan hak hipotek atas tanahnya. Juga penyewa dapat membebaskan hak hipotek atas objek penyewaannya. Dan pemilik apartemen juga diperbolehkan membebaskan hak hipotek untuk haknya atas apartemennya. Menurut hukum Belanda, semua hak kebendaan pada tanah dan bangunan dapat diakses untuk pembebanan hak hipotek, selama hak-hak ini dapat dialihkan.

Kadang-kadang penyewa tidak diperkenankan untuk mengalihkan haknya tanpa izin yang diberikan oleh pemilik tanah. Sewa seperti itu juga dapat dihipotekkan, dan hukum menetapkan bahwa para penjamin kredit tidak akan terikat oleh ketentuan seperti itu. Jadi, jika penjamin kredit menjual sebuah hak sewa dalam rangka untuk memulihkan piutangnya, ia tidak perlu meminta izin dari pemilik tanah.

1.3.5.6 Hipotek: Bentrokan dengan hak-hak kebendaan lainnya?

Bagaimana jika beberapa hak kebendaan dibuat untuk tanah yang sama? Maka aturan utamalah yang berperan, yang mengatakan bahwa hak-hak kebendaan yang paling tua menempati urutan prioritas paling tinggi dalam hal terjadi bentrokan antara dua hak kebendaan.

Hal ini dapat dijelaskan dengan menunjukkan beberapa contoh. Contoh pertama hadir untuk soal dua hipotik yang dibuat di atas tanah yang sama, untuk kepentingan dua penjamin kredit yang berbeda. Kemudian, keduanya diizinkan untuk menjual dan mengalihkan tanah dan bangunan yang telah dijaminakan itu, tetapi kreditur yang berhak atas hipotek tertua diperbolehkan untuk memulihkan pinjamannya sebelum kreditur yang berhak atas hipotek yang termuda. Kreditur yang berhak atas hipotek termuda diperbolehkan untuk menggunakan haknya terhadap orang lain lagi, kecuali untuk kreditur yang berhak atas hipotek tertua: hak tertua menempati urutan prioritas tertinggi.

Prinsip itu dapat digunakan pada contoh lain. Misalnya, bagaimana jika sebuah hipotek bentrokan dengan hak sewa yang lebih tua (diperoleh lebih dahulu sebelum pembebanan hipotik). Jadi, pemilik tanah pertama kali membuat sebuah hak sewa dan kemudian membuat hak hipotek atas tanahnya. Kemudian, karena sewa adalah hak kebendaan tertua, pembebanan kemudian dengan hak hipotek tidak akan mempengaruhi kekuasaan penyewa tersebut. Ini berarti bahwa, jika pemilik tanah tidak memenuhi kewajibannya terkait dengan pinjaman yang dijamin, peminjam atau debitur hanya dapat menjual dan mengalihkan hak kepemilikan yang dibebani dengan hak sewa tersebut.

Jika sebuah hipotek bentrokan dengan sewa yang lebih muda, maka sebaliknya yang terjadi. Dalam contoh ini, hipotek adalah hak tertua. Jadi kekuasaan pemegang hipotek tidak dapat dibatasi oleh pembentukan selanjutnya dari sebuah hak sewa. Ini berarti bahwa pemegang hipotek bisa menjual dan mengalihkan sebuah hak kepemilikan yang tidak dibebani jika debiturnya tidak memenuhi kewajibannya berkaitan dengan pinjaman yang telah diberikan.

1.3.5.7 Berakhirnya sebuah hipotek

Sebuah hipotek berakhir jika kedua belah pihak, yaitu peminjam/debitur selaku pemberi hipotek dan kreditor selaku pemegang hipotek, sama-sama setuju akan hal itu. Hipotek juga berakhir jika utang itu telah sepenuhnya dilunasi. Itu cukup logis, karena fungsi utama dari hak hipotek adalah untuk pemulihan utang itu. Setelah utang tidak ada lagi, hak hipotek menjadi tak berguna. Untuk itu, hak hipotek berakhir segera setelah utang yang dijamin itu tidak ada lagi. Sebuah hipotek terkait erat dengan pinjaman.

1.3.5.8 Hipotek dalam praktik: Proses hukum

Dalam masyarakat Belanda, hak hipotek sungguh merupakan sebuah hak kebendaan yang penting. Bagi kebanyakan orang, tidak mungkin atau hampir tidak mungkin untuk memperoleh tanah dan bangunan dengan uang mereka sendiri. Kebanyakan orang akan melakukan perjanjian pinjaman untuk itu dengan pihak bank. Bank-bank tidak akan memberikan pinjaman tanpa mendapatkan hipotek yang dibuat untuk tanah dan bangunan yang mereka biayai dengan pinjaman tersebut.

Apa yang sebenarnya terjadi jika seseorang ingin membeli tanah dan bangunan, dimulai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Seseorang yang memiliki tanah dan bangunan ingin menjualnya, orang lain ingin membelinya, dan bersama-sama mereka mencapai sebuah kesepakatan. Salah satu ketentuan dalam perjanjian itu, kebanyakan merupakan sebuah persyaratan resolutif. Menurut persyaratan ini, kontrak penjualan akan dibubarkan jika pembeli tidak akan dapat memperoleh pinjaman untuk membayar harga pembelian tanah dan bangunan.

Kemudian, pada bagian kedua dari proses tersebut, pembeli dari tanah dan bangunan tersebut pergi ke bank untuk mengadakan kesepakatan soal pinjaman yang diberikan oleh bank dan, di sisi lain, hipotek yang dibuat oleh pembeli tanah dan bangunan tersebut.

Kemudian, penjual, pembeli dan bank bersama-sama datang ke notaris. Pertama, sangat penting bagi bank yang memberikan pinjaman bahwa uang yang dipinjamkan benar-benar akan digunakan untuk membeli tanah dan bangunan. Ini karena, bagaimanapun juga, pembeli tanah dan bangunan tidak akan bisa membebaskan hipotek selama ia tidak memiliki tanah dan bangunan. Penjual tanah dan bangunan tidak akan mengalihkan kepemilikannya selama ia tidak yakin bahwa pembeli akan membayar tanah dan bangunannya yang ia jual. Di sisi lain, pembeli tanah dan bangunan tidak ingin membayar kepada penjual, selama ia tidak yakin bahwa penjual benar-benar akan mengalihkan kepemilikannya atas tanah dan bangunan tersebut kepadanya.

Jadi, sebenarnya, banyak tindakan harus dilakukan tepat pada waktu yang sama, yang – tentu saja – mustahil. Untuk itu, seorang notaris independen dan handal dilibatkan dalam seluruh prosedur yang terkait dengan jual beli tanah dan bangunan beserta pembentukan hak hipotek atasnya. Bank tidak membayar uangnya secara langsung ke penjual atau pembeli tanah dan bangunan yang bersangkutan, tetapi sebaliknya, ia membayar ke bank juga. Kemudian, notaris memastikan bahwa tanah dan bangunan akan dialihkan kepada pembelinya, dengan membuat pencatatan pengalihan dalam arsip publik. Dia juga akan memastikan bahwa hipotek akan dibuat untuk kepentingan pihak bank yang memberikan pinjaman.

Pada umumnya, penjual tanah dan bangunan sudah membebaskan hipotek untuk bank lain pada saat ia membeli tanah dan bangunan. Untuk memastikan bahwa mantan pemilik tanah dan bangunan benar-benar akan membayar utang-utangnya, notaris akan menggunakan pinjaman yang diberikan oleh kreditur pihak pembeli tanah dan bangunan itu untuk membayar utang yang dijamin dengan hipotik yang telah dibebankan oleh penjual tanah dan bangunan tersebut. Pembayaran itu akan mengakhiri hipotek yang dibebankan sebelumnya itu, karena hipotek terkait erat dengan pinjaman. Setelah utang tidak ada lagi, hipotek berakhir juga. Sisa uang tersebut akan dibayarkan kepada penjual tanah dan bangunan itu.

1.3.5.9 Eksekusi hipotek

Ketika semua proses ini selesai, tanah dan bangunan sekarang dimiliki pemilik baru, hipotek yang dibebankan oleh mantan pemilik telah berakhir dan sebuah hipotek baru dibentuk oleh pemilik baru. Pemilik baru dan pemegang hipotek yang baru membuat kontrak atau perjanjian pinjaman bersama-sama. Kontrak ini berisi beberapa kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur. Pada umumnya, kewajiban utamanya adalah pembayaran sejumlah uang setiap bulan, yang terdiri dari bunga dan pelunasan pokok pinjaman yang diberikan. Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban ini, pemegang hipotek diperbolehkan untuk menjual dan mengalihkan tanah dan bangunan dalam rangka untuk memulihkan piutang dari proses yang sudah berlangsung sebelumnya.

Eksekusi semacam ini sungguh terjadi menyeluruh, terutama karena ia memaksa pemilik tanah dan bangunan untuk meninggalkan rumahnya. Selanjutnya, pemilik tanah dan bangunan dan kreditur-krediturnya yang lain dengan mudah dapat terkena pengaruh dalam hal kepentingan mereka dengan cara yang lain juga. Yang perlu dipahami adalah bahwa kepentingan penjamin kredit adalah tidak lebih substansial daripada jumlah uang yang menjadi utang dari pemilik tanah dan bangunan kepadanya. Bayangkan misalnya bahwa debitur berutang 200.000 kepada kreditur, maka pemegang hipotek tidak memiliki kepentingan untuk meminta harga beli lebih tinggi dari 200.000, bahkan jika tanah dan bangunan bernilai lebih tinggi lagi dari nilai tersebut.

Untuk menjaga kepentingan orang lain selain penjamin kredit, hukum memberikan prosedur eksekusi yang hati-hati. Pada setiap tahap prosedur ini, debitur dapat membatalkan proses lebih lanjut. Hal ini dapat dilakukan dengan membayar keseluruhan utang bersama-sama dengan ongkos prosedur eksekusi yang sudah dibuat pada saat pembayaran. Mengakhiri prosedur ini dimungkinkan sampai fase terakhir, penjualan publik, telah dimulai.

Untuk semua itu, bagian pertama dari prosedur tersebut adalah permintaan untuk pembayaran. Pemegang hipotek mengirimkan surat yang menuntut pembayaran kepada debiturnya. Dalam surat tersebut ia menjelaskan bahwa prosedur eksekusi akan dimulai, atau benar-benar dilanjutkan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat itu.

Dalam hal debitur tidak memenuhi permintaan ini, bagian kedua dari prosedur dimulai. Dalam bagian itu, pemegang hipotek harus mengirim pemberitahuan kepada semua orang yang terancam kehilangan haknya karena pengalihan oleh pemegang hipotek tersebut. Bukan hanya pemilik tanah dan bangunan yang akan kehilangan miliknya sebagai akibat dari pengalihan oleh pemegang hipotek tersebut. Juga mereka yang berhak atas hak kebendaan atas tanah dan bangunan yang dibuat lebih kemudian daripada pembentukan hipotek. Orang-orang itu harus diberitahu terlebih dahulu oleh pemegang hipotek tersebut. Dalam pemberitahuan yang sama, notaris akan ditunjuk untuk memimpin dalam seluruh prosedur yang tersisa itu. Keterlibatannya dimaksudkan untuk melindungi kepentingan semua orang yang terkait dengan urusan tersebut. Lebih khususnya, adalah tugas dari notaris untuk memastikan bahwa prosedur berjalan dengan benar dan untuk menerima uang sebanyak mungkin untuk tanah dan bangunan. Namun demikian, pemegang hipotek memilih notaris mana yang akan terlibat.

Bagian ketiga dari prosedur ini adalah persiapan penjualan/pelelangan umum tanah dan bangunan yang terkait. Pada fase itu, notaris menentukan tanggal, waktu dan tempat untuk itu. Dalam kebanyakan kasus, notaris akan mencoba untuk mengatur/menyelenggarakan banyak penjualan/pelelangan umum publik di tempat yang sama pada waktu yang sama. Diselenggarakannya penjualan publik yang “besar” seperti itu merayu pembeli untuk datang ke tempat di mana penjualan umum akan berlangsung. Hal ini sering akan menyebabkan hasil atau pemasukan yang lebih tinggi.

Setelah menentukan tanggal, waktu dan tempat, notaris akan memastikan bahwa tanggal, waktu dan tempat yang telah ditentukan itu akan diumumkan di koran lokal. Ini untuk mempengaruhi pihak-pihak yang berkepentingan untuk datang ke tempat penjualan umum tersebut. Meskipun hukum Belanda masih tidak mewajibkan untuk melakukan hal itu – aturan-aturan tersebut sesungguhnya sudah cukup tua – kebanyakan notaris juga biasa mengumumkan tanggal, waktu dan tempat penjualan umum di website khusus di internet.

Setelah fase ini, orang yang ingin membeli tanah dan bangunan sudah memiliki kemungkinan untuk membelinya sebelum datang ke penjualan umum. Oleh karena itu, mereka harus membuat pernyataan minat mereka ke notaris yang ditunjuk. Kemudian, mereka diizinkan

untuk bernegosiasi tentang harga baik dengan pemilik tanah dan bangunan atau dengan pemegang hipotek tersebut. Jika salah satu dari mereka telah mencapai kesepakatan dengan seseorang, para pihak yang terlibat dalam perjanjian atau kontrak itu berkewajiban untuk meminta persetujuan pengadilan. Hakim akan memeriksa dan menilai apakah para pihak telah menyepakati harga yang wajar atau tidak. Dia juga harus menyelidiki apakah orang lain juga sudah membuat pernyataan minatnya ke notaris yang ditunjuk itu, yang menawarkan harga yang lebih tinggi.

Jika tanah dan bangunan tidak terjual dalam tahap prosedur ini, bagian terakhir dari prosedurnya akan dimulai: penjualan/pelelangan umum. Setelah bagian ini sudah dimulai, pemilik tanah dan bangunan tidak lagi memiliki kemungkinan untuk menghentikan prosedur tersebut. Penjualan umum berlangsung sesuai dengan prosedur yang dijelaskan oleh hukum dengan baik. Prosedur ini dimulai dengan tawaran yang meningkat. Pertama, notaris menyebutkan harga minimum yang sangat rendah. Lalu ia menceritakan kepada orang-orang yang hadir dengan berapa banyak uang harga akan naik setiap kali seseorang mengajukan tawaran. Jadi, misalnya harga minimal adalah 5.000 dan kenaikan adalah 1.000 setiap kali penawaran. Orang-orang dapat mengajukan penawaran untuk tanah dan bangunan dengan mengacungkan tangan mereka, sehingga menjadi yang pertama dalam mengacungkan tangan Anda berarti penawaran sudah dimulai dengan 5.000, mengangkat tangan Anda pada urutan kedua berarti penawaran 6.000, mengangkat tangan Anda pada urutan ketiga berarti penawaran 7.000, dan seterusnya. Selanjutnya kemungkinan untuk mengajukan tawaran dengan mengacungkan tangan Anda, orang juga diperbolehkan untuk meneriakkan jumlah yang jauh lebih tinggi. Misalnya jika mereka ingin meningkatkan penawaran dari 7.000 ke 20.000 dengan segera. Bagian dari prosedur penjualan ini berakhir ketika tidak ada satu pun dari orang yang hadir mengacungkan tangan [atau meneriakkan jumlah tertentu] lagi. Bayangkan misalnya bahwa tawaran tertinggi adalah 100.000.

Lalu, bagian kedua dari prosedur dimulai, yang merupakan unsur lelang yang notaris mulai dengan menyebutkan harga yang sangat tinggi, misalnya 500.000. Setelah itu ia menyebutkan harga yang agak lebih rendah, dan lagi, dan lagi. Jadi, ia menyebut harga misalnya seperti 500.000, 490.000 480.000, 470.000, dan seterusnya. Semua orang yang hadir pada penjualan umum diperbolehkan meneriakkan kata "milik saya" jika mereka ingin membayar dengan harga yang disebutkan terakhir oleh notaris. Jika demikian, maka tawaran itu merupakan tawaran yang terakhir. Jika penjamin kredit menerima tawaran ini, tanah dan bangunan pun telah laku terjual. Jika tidak ada yang meneriakkan kata "milik saya", maka tawaran tertingginya adalah tawaran yang dibuat di bagian prosedur sebelumnya, jadi hanya dengan harga 100.000 dalam contoh kita di sini.

Orang yang membuat tawaran tertinggi pada bagian pertama dari prosedur penjualan ini tetap tidak akan pulang dengan tangan hampa meskipun orang lain meneriakkan kata “milik saya” pada bagian prosedur kedua. Prinsipnya adalah bahwa pembeli tanah dan bangunan yang bersangkutan, yaitu orang yang meneriakkan kata “milik saya” pada bagian prosedur kedua wajib membayar satu persen dari tawaran tertinggi pada bagian pertama dari prosedur penjualan; dalam contoh kita di sini berarti $1\% \times 100.000$, yaitu 1.000.

1.3.5.10 Hipotek: Dampak fiskalnya

Kebanyakan orang di Belanda tidak punya cukup uang untuk membeli tanah dan rumah sendiri. Mereka harus mengajukan kontrak pinjaman untuk itu dengan pihak bank. Namun demikian, pemerintah Belanda ingin merangsang rakyatnya untuk memiliki tanah dan rumah tempat tinggal sendiri. Untuk itu, undang-undang tentang pajak penghasilan memberikan insentif pajak yang mendukung atau menguntungkan orang-orang yang mengajukan kontrak pinjaman untuk membeli tempat tinggal mereka. Insentif ini hanya berlaku untuk rumah tinggal utama.

Peraturan ini bekerja sebagai berikut. Bank-bank yang memberikan pinjaman selalu menetapkan bahwa peminjam (debitur) harus membayar bunga secara berkala. Tidaklah cukup untuk membayar kembali dengan jumlah uang sebesar yang telah dipinjamkan oleh bank. Peminjam harus membayar bunga, misalnya 5 persen dari total utang setiap tahun. Hukum Belanda untuk pajak penghasilan mengatur bahwa bunga yang dibayar atas pinjaman yang diajukan dalam kontrak pinjaman untuk membeli tanah dan bangunan untuk tempat tinggal dikurangkan dengan nilai pajak.

Apa sesungguhnya arti dari pernyataan di atas? Orang yang memiliki sebuah pekerjaan atau sebuah perusahaan dikenakan pajak atas penghasilan yang mereka peroleh. Persentase yang cukup besar dari pendapatan mereka harus dibayar kepada pemerintah. Undang-undang tentang pajak penghasilan memungkinkan orang untuk mengurangi angka penghasilan mereka dengan jumlah uang yang mereka harus bayar untuk cicilan pinjaman yang mereka ajukan untuk membeli tanah dan bangunan untuk tempat tinggal mereka.

1.3.5.11 Hipotek: Dampak fiskal (contoh)

Bayangkan, seseorang memperoleh penghasilan tahunan sebesar € 50.000 dan tarif pajak adalah 35 persen. Setiap tahun ia harus membayar cicilan sebesar € 10.000 kepada bank yang telah memberikan kepadanya pinjaman untuk membeli tempat tinggal.

Tanpa insentif pajak, orang ini harus membayar pajak atas penghasilannya yang sebesar € 50.000, jadi ia membayar 35 persen dari € 50.000,

yang adalah sebesar € 17.500. Setelah pembayaran pajak dan pembayaran bunga, total pendapatan bersihnya per tahun adalah € 50.000 dikurangi € 17.500 (pajak penghasilan), dikurangi € 10.000 untuk pembayaran cicilan pinjaman dari bank, sehingga total pendapatan bersih tahunannya adalah € 22.500.

Insentif pajak memungkinkan dia untuk menurunkan penghasilannya dari € 50.000 dengan menguranginya dengan jumlah pembayaran cicilan pinjaman ke bank, yaitu sebesar € 10.000, sehingga ia diperbolehkan membayar pajak atas penghasilan sebesar € 40.000. Ini berarti jumlah pajak yang ia harus bayar bukan lagi € 17.500, melainkan € 14.000 (35% dari € 40.000). Setelah pembayaran pajak dan pembayaran cicilan pinjamannya, total pendapatan bersih tahunannya adalah € 50.000 dikurangi € 10.000 untuk cicilan dan € 14.000 untuk pajak, adalah € 26.000. Jadi sebenarnya, sebagian dari cicilan telah dibayarkan oleh pemerintah, dengan cara ini.

1.3.5.12 Jenis-jenis hak atas tanah yang berbeda-beda: ringkasan

Hukum Belanda yang berkaitan dengan hak kebendaan untuk benda tetap terutama berfokus pada tanah. Setiap bagian dari tanah di Belanda dimiliki oleh seseorang, yang biasanya memiliki bangunan yang terletak di atas sebidang tanah juga. Dia berhak untuk menetapkan beberapa hak kebendaan di atas tanahnya. Kita telah membahas hak sewa, yang merupakan hak yang dapat dipindahtangankan atas penikmatan eksklusif terhadap tanah dan bangunan yang dimiliki oleh orang lain, hak atas pengabdian pekarangan, yang mewajibkan pemilik sebidang tanah untuk mentoleransi beberapa tindakan dari pemilik sebidang tanah lainnya di atas tempat atau tanahnya, atau yang mewajibkan pemilik sebidang tanah untuk membiarkan beberapa perbuatan dibatalkan untuk mendukung atau menguntungkan pemilik tanah di tempat yang lain. Akhirnya, kepemilikan apartemen pun telah ditinjau. Pemilik sebidang tanah berhak untuk membagi haknya atas kepemilikan menjadi hak atas kepemilikan apartemen. Para pemilik apartemen memiliki hak bersama untuk menikmati bagian-bagian umum dari gedung apartemen yang bersangkutan dan mereka semua memiliki hak eksklusif atas penikmatan setidaknya salah satu apartemen yang terletak di gedung itu. Secara bersama-sama, para pemilik apartemen adalah pemilik sah atas tanah dengan bangunan yang melekat di atasnya.

Hak atas jaminan yang paling penting untuk hak yang dapat dipindahtangankan pada tanah dan bangunan adalah hak hipotek. Hipotek memberikan hak kepada pemegang hipotek untuk menjual dan memindahkan properti orang lain jika debiturnya tidak memenuhi kewajibannya berkaitan dengan pinjaman yang diberikan. Ini adalah dalam rangka untuk memulihkan piutang dari pendapatan hasil penjualan

barang yang disita dengan kedudukan prioritas di atas kreditur lainnya. Kebanyakan orang di Belanda perlu mengajukan kontrak pinjaman untuk membeli tanah dan bangunan. Pinjaman tersebut sebagian besar tidak akan diberikan tanpa penetapan pembentukan hipotek sebagai suatu syarat yang diperlukan. Pemegang hipotek diperkenankan untuk menjual dan mengalihkan tanah dan bangunan yang dikenakan hipotek jika peminjam tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjaman. Kemudian penjamin kredit berhak untuk memulihkan piutangnya dari hasil penjualan barang sitaan sebelum kreditur lainnya dari pemilik tanah dan bangunan yang bersangkutan.

Item terakhir adalah insentif pajak penghasilan untuk meminjam uang untuk membeli tanah dan bangunan untuk tempat tinggal. Bunga dan cicilan yang harus dibayar atas pinjaman yang diberikan untuk membeli tempat tinggal utama mengurangi nilai penghasilan yang dikenakan pajak.

1.4 Sistem abstrak vs sistem kausal

Apakah validitas pengalihan tergantung pada validitas hak untuk pengalihan? Belanda memiliki sistem kausal untuk memperoleh properti. Pada dasarnya ada dua sistem yang berbeda untuk memperoleh kepemilikan atau hak: sistem kausal dan sistem abstrak.

Dalam sistem kausal, perolehan hak atas kepemilikan tergantung pada validitas penyebab pengalihan. Misalnya A, pemilik sebidang tanah, menjual tanahnya ke B, pembeli. Mereka pergi ke notaris yang menyiapkan akta pengalihan atau akta pemindahtanganan. Akta tersebut berlaku dan salinannya yang disahkan didaftar dalam arsip publik. Jika perjanjian jual-beli antara A dan B tampaknya batal karena adanya penipuan misalnya, tanah tersebut akan secara otomatis kembali ke penjual, tanpa pembukuan dalam arsip publik. Jadi, biasanya, ini memiliki efek retroaktif: kontrak penjualan dianggap tidak pernah ada (tentu saja secara retrospektif).

Jadi situasi yang terjadi adalah bahwa seseorang terdaftar sebagai pemilik yang sah, tapi secara hukum dia bukan pemilik. Namun jika ia tetap mengalihkan tanah kepada pihak ketiga, maka pihak ketiga ini akan dilindungi oleh hukum jika dia berniat baik; itu untuk mengatakan: jika ia percaya pada arsip publik. Namun bagaimanapun, A dapat mendaftarkan fakta bahwa bukti kepemilikan tersebut adalah tidak sah dan bahwa karena itu, kepemilikan secara otomatis diserahkan kembali kepadanya. Jika fakta itu diterbitkan dalam arsip publik, pihak ketiga tidak akan berniat baik dan karena itu tidak akan dilindungi.

Dalam sistem abstrak, tanah tidak akan secara otomatis kembali ke pemilik sebelumnya jika pengalihan itu tampaknya batal karena adanya penipuan misalnya. Pemilik baru memiliki kewajiban untuk mengalihkan

properti kembali ke pemilik sebelumnya. Efek pada hak dari pembeli B tergantung pada sistem pengalihan yang bisa bersifat kausal atau bisa abstrak.

Belanda mengikuti sistem kausal. Pengalihan kepemilikan membutuhkan sebuah kontrak kewajiban yang valid (kausa/penyebab), persetujuan atas pengalihan kepemilikan (tersirat dalam akta pengalihan) dan pendaftaran pada kantor pencatatan tanah. Hukum menyatakan persyaratan-persyaratan sebagai berikut: "Pengalihan properti membutuhkan penyerahan sesuai dengan kewenangan yang valid oleh orang yang memiliki hak untuk melepaskan properti yang bersangkutan" (Pasal 3:84 Bagian 1 KUH Perdata). "Penyerahan yang diperlukan untuk pengalihan barang-barang yang tidak bergerak dibuat dengan akta notaris yang dimaksudkan untuk tujuan tersebut dan dibuat antara para pihak, yang diikuti dengan pencatatannya di arsip publik yang disediakan untuk tujuan itu. Entah pihak yang mendapatkan atau pihak yang memindahtangankan boleh memiliki akta yang terdaftar" (Pasal 3:89 Bagian 1 KUH Perdata).

Persetujuan atas pengalihan kepemilikan tidak secara khusus disebutkan, tetapi dapat dilihat sebagai bagian yang tersirat dari "kontrak hukum harta tak bergerak" dan juga dapat dibaca dalam frase yang umumnya digunakan dalam akta penyerahan "penjual menyatakan untuk mengalihkan ...".

Dalam konteks Eropa, sistemnya adalah sebagai berikut:

- a. Di bawah Hukum Jerman kepemilikan B tidak terpengaruh, ia hanya akan berada di bawah kewajiban untuk mengalihkan kepemilikan kembali kepada A. Selama kewajiban itu tidak dijalankan B tetap merupakan pemilik properti.
- b. Di bawah hukum Prancis dan Belanda kepemilikan kembali secara otomatis kepada A. Dilihat ke belakang, B tidak pernah merupakan pemilik. Karena tidak pernah ada kontrak penjualan yang valid maka juga tidak pernah ada pengalihan yang valid; maka pengalihan tidak pernah terjadi karena tidak pernah ada penyebab/kausa yang valid untuk mendukungnya.

Hal ini berbeda, paling tidak di bawah hukum Belanda, dalam hal kontrak penjualan tidak dibatalkan tetapi dibubarkan oleh B. Dalam hal itu, tidak ada retroaktivitas dalam hilangnya terhadap kontrak penjualan; kontrak itu berakhir sejak sekarang (*ex nunc*) bukan sejak waktu lalu (*ex tunc*). Jadi kepemilikan pembeli B tidak dipengaruhi oleh pembubaran penjualan. B berkewajiban untuk memberikan properti kembali kepada A, yang berada di bawah kewajiban untuk mengembalikan harga pembelian.

Perbedaan tersebut adalah penting dalam kasus kebangkrutan B. Dalam hal pembubaran, wali (*trustee*) dalam kebangkrutan harus mengalihkan kembali properti kepada A yang mana dia dapat saja menolak

untuk melakukannya. Dalam kasus pembatalan, properti kembali secara otomatis dari B kepada A; wali tidak dapat mencegah efek tersebut.

Pembayaran atas harga pembelian tidak diperlukan. Pembayaran harga pembelian dalam kebanyakan kasus tidak menjadi persoalan/isu, karena semua aliran uang disalurkan melalui kantor notaris. Ini adalah hasil dari aturan yang termuat dalam Pasal 7:26 Bagian 3 KUH Perdata Belanda: "Dalam hal akta notaris dan pendaftarannya dalam arsip publik diperlukan untuk pengalihan kepemilikan, harga pembelian harus keluar dari kekuasaan pembeli sebelum menandatangani akta, dan hanya akan dibayarkan ke penjual setelah pendaftaran akta." Namun demikian, aturan ini tidak bersifat wajib. Para pihak sepakat bahwa harga pembelian akan dibayar langsung dari pembeli kepada penjual pada saat tertentu setelah kepemilikan telah dialihkan.

1.5 Pendaftaran akta vs. Pendaftaran hak milik (title)

Dalam hal objek pendaftaran, seseorang dapat membedakan antara pendaftaran akta dan pendaftaran hak (title, titel). Lihat di bagian belakang (2.1.3) untuk pengertian yang berbeda-beda dari kata "titel".

1.5.1 Pendaftaran hak

Sebuah sistem pendaftaran hak berarti bahwa bukan akta, yang menjelaskan misalnya pengalihan hak, yang didaftar melainkan akibat hukum dari transaksi itu yaitu bahwa hak itu sendiri (= titel; hak) secara hukum diberikan kepada pembeli. Jadi hak itu sendiri bersama-sama dengan nama pengklaim yang berhak dan objek dari hak itu dengan pembatasannya dan biayanya didaftar. Dengan pendaftaran ini hak itu pun diciptakan.

Sering kali ada buku tentang hak ("*Grundbuch*" sebagaimana orang Jerman menyebutnya). Kebanyakan penasihat hukum yang khusus (pengacara atau notaris) harus dilibatkan dalam rangka mendaftarkan transaksi. Pendaftaran menciptakan kepercayaan publik. Pendaftaran hak sering kali diadakan oleh pengadilan.

Ada tiga kelompok negara yang berbeda-beda satu sama lain menyangkut jenis pendaftaran hak ini:

- a. Kelompok Inggris (Inggris, Irlandia, Nigeria, beberapa provinsi di Kanada);
- b. Kelompok Jerman/Swiss (Jerman, Austria, Swiss, Mesir, Turki, Swedia, Denmark);
- c. Sistem Torrens .

Keuntungan dari sistem ini jelas: ia menyediakan tingkat keamanan yang tinggi dan status quo secara keseluruhan dari hak atas tanah. Namun

demikian, kelemahannya pun sangat besar: sistem ini sangat rumit dan detail dan ia memerlukan tenaga-tenaga personel yang terampil. Hal ini membutuhkan pengeluaran modal awal yang tinggi untuk mulai menjalankan sistem ini.

1.5.2 Pendaftaran akta

Sebuah sistem pendaftaran akta berarti bahwa akta itu sendiri, yaitu suatu dokumen yang menjelaskan transaksi yang khusus, didaftar. Akta ini merupakan bukti bahwa transaksi tertentu telah terjadi, tetapi pada prinsipnya akta itu sendiri bukanlah bukti tentang hak-hak hukum dari para pihak yang terlibat dan, sebagai akibatnya, sesungguhnya ia bukanlah bukti akan legalitas atau keabsahannya. Jadi sebelum pelbagai kesepakatan apa pun dapat dengan aman dihasilkan, pemilik yang nyata harus melacak kembali kepemilikannya hingga ke akar yang baik dari hak.

Pendaftaran akta membutuhkan beberapa peraturan perundang-undangan dalam rangka menyatukan cara bagaimana akta dibuat dan informasi dari akta-akta itu diproses dalam sistem pangkalan dan pengolahan data yang terkomputerisasi. Memiliki setumpukan salinan resmi dari akta tidaklah cukup. Orang perlu memiliki sebuah gambaran tentang transaksi yang relevan yang terkait dengan persil atau sebidang tanah, serta semua informasi tentang bidang tanah tersebut, para pemilik dan pembatasan-pembatasan umum yang mungkin berlaku.

1.6 Sistem positif vs. sistem negatif

Terkait dengan perbedaan ini, ada perbedaan lain dalam sistem pendaftaran tanah sehubungan dengan arti dari "terdaftar": sistem positif dan negatif.

Dalam sistem positif, orang yang terdaftar dalam arsip publik adalah pemilik atau pemegang hak-hak pakai tanah, bahkan dalam kasus misalnya ada penipuan untuk haknya itu sekalipun.

Dalam sistem negatif, ada kebutuhan untuk didaftarkan dalam arsip publik, tapi itu tidak memberikan jaminan 100% sama sekali bahwa seseorang itu adalah pemilik. Jika hak itu tampaknya batal karena adanya penipuan misalnya, pembeli kemudian tidak pernah dianggap sudah memperoleh kepemilikannya. Namun, di beberapa negara sistem ini menawarkan perlindungan bagi pemilik dalam kasus ia dihadapkan dengan misalnya orang yang menentang atau mempersoalkan haknya.

Sistem Belanda mungkin merupakan sistem pendaftaran akta yang paling maju. Ada dua arsip: arsip publik tentang akta dan pendaftaran hak. Dengan demikian, orang dapat berargumentasi bahwa ini merupakan sistem campuran dari dua pendaftaran arsip publik yang

sangat terintegrasi untuk akta dan pendaftaran hak. Keduanya disimpan oleh Kadaster, sebuah badan hukum yang terpisah dengan kekuasaan yang otonom, tanpa kewenangan-kewenangan politik. Kadaster ini hanya menyediakan layanan, yang dibayar oleh para pengguna, yaitu orang-orang yang ingin mendaftarkan akta dan memerlukan informasi dari Kadaster tersebut. Jadi, secara finansial Kadaster itu mandiri.

Sistem Belanda disebut sistem negatif yang moderat karena sementara di satu sisi ia tidak menjamin kepemilikan kepada pemilik yang terdaftar atas barang tak bergerak, di sisi lain ia mengamankan hingga tingkat yang tinggi bahwa pengalihan tidak akan batal.

Sistem akta menawarkan perlindungan yang cukup karena keterlibatan notaris dan Kadaster dan ketentuan-ketentuan khusus dalam hukum:

- a. transaksi harus disiapkan oleh seorang ahli hukum, notaris; ia bertanggung jawab atas kesalahan;
- b. hukum mengatur informasi-informasi yang harus terkandung dalam akta notaris;
- c. notaris dikendalikan oleh Kadaster; Kadaster berhak untuk menolak pendaftaran suatu akta notaris jika akta tersebut tidak memuat semua informasi yang diperlukan oleh hukum;
- d. hukum melindungi pihak ketiga jika mereka percaya pada informasi yang muncul dari arsip publik.

Pekerjaan notaris dan Kadaster bisa dipercaya pada tingkat yang setinggi itu, sehingga tidak perlu untuk menjamin risiko yang di kemudian hari ternyata salah.

Sistem negatif moderat juga ditentukan oleh sistem kausal pengalihan. Karena sistem kausal, pengalihan setelah itu bisa batal karena ketidakabsahan hak untuk pengalihan. Dengan demikian, pendaftaran tidak berpengaruh dalam sistem negatif. Tetapi ada sistem lain, seperti di Jerman, di mana pengadilan masih mendaftarkan transaksi tanah. Karena penyelidikan yang sangat mendalam tentang perolehan pemanfaatan tanah, mereka memiliki sistem positif: sekali Anda telah terdaftar, hanya pengadilan yang dapat mengubah pendaftaran tersebut dan Anda tetaplah pemilik hingga pengadilan membuktikan sebaliknya.

Tidak seperti praktik asuransi hak di Amerika Serikat, di Belanda tidak perlu untuk mengasuransikan hak Anda karena risiko bahwa Anda tidak menjadi pemilik sangat kecil. Selanjutnya notaris dapat dimintai pertanggungjawabannya dalam kasus di mana ia tidak memenuhi "tugas perawatan"-nya dengan cukup baik (dan dia harus diasuransikan untuk tanggung jawab profesionalnya).

Kadaster juga bertanggung jawab atas kesalahan dan penundaan oleh stafnya yang menyebabkan kerusakan atau kerugian (Pasal 117

Undang-Undang tentang Pendaftaran Tanah), baik yang berkaitan dengan menjaga dan memperbarui daftar pencatatan tanah maupun arsip-arsip publik. Pada akhirnya dalam kasus khusus di mana aturan perlindungan untuk pihak ketiga yang memiliki niat baik ternyata menyebabkan Anda kehilangan hak Anda, pemerintah bertanggung jawab bila Anda tidak memberikan kontribusi kepada pihak ketiga yang berniat baik itu (Pasal 3:30 KUH Perdata).

SISTEM DASAR TRANSAKSI TANAH DALAM PRAKTIK

2.1 Pengantar

Bab ini akan membahas sistem dasar transaksi tanah dalam praktiknya, terutama berfokus pada arsip publik, para pialang tanah dan bangunan, keterlibatan notaris dan pemerintah. Namun demikian, pertama-tama perlu diajukan beberapa komentar sehubungan dengan perolehan hak kebendaan.

2.1.1 Titel (alas hak) umum dan titel (alas hak) khusus

Setiap sistem yang mendasari hak atas tanah, juga mengatur cara perolehan hak kebendaan atas tanah. Sistem Belanda misalnya mengenal cara memperoleh tanah berdasarkan title umum dan title khusus. di bawah pengalihan umum dan di bawah pengalihan khusus. Properti berikut dapat diperoleh berdasarkan titel umum:

- sebuah warisan oleh para ahli waris;
- harta yang diperoleh selama perkawinan oleh pasangan hidup dari orang yang sudah meninggal;
- kepemilikan atas sebuah entitas hukum seperti perseroan terbatas oleh badan hukum yang menerima dalam kasus terjadi merger atau pemecahan badan hukum.

Memperoleh kepemilikan dengan berdasarkan titel umum sebagian besar terjadi tanpa intervensi langsung dari notaris. Pemerolehan ini terjadi meskipun transaksi belum terdaftar di arsip publik maupun juga dalam pendaftaran tanah. Yang penting adalah bahwa seluruh properti seseorang atau badan hukum seperti perusahaan beralih secara otomatis kepada satu atau lebih orang lain atau menyatu dengan properti seseorang yang lain lagi.

Namun, adalah mungkin untuk mendaftarkan pemerolehan tanah dan bangunan dalam kasus warisan dengan mendaftarkan suatu pengesahan tentang diterimanya benda tetap/benda tak bergerak, yang dibuat oleh notaris. Dan dengan memperhatikan catatan perjanjian nikah, seseorang bisa melihat atau mengingat kembali apakah sebuah pasangan menikah

di bawah ketentuan kepemilikan harta bersama. Jika seseorang menikah di bawah ketentuan kepemilikan harta bersama, harta kekayaan dari kedua pasangan tersebut bergabung menjadi satu harta bersama, termasuk hak atas tanah.

Selama yang menjadi perhatian adalah pemerolehan berdasarkan titel khusus, hukum Belanda mengenal pemerolehan berikut berdasarkan titel khusus: pengalihan, penetapan hak, pembagian, akses, penggabungan objek, penciptaan objek atau pengambilalihan. Mendapatkan properti berdasarkan titel khusus terjadi dengan tindakan hukum yang relevan seperti membuat objek atau akses, atau dengan tindakan yuridis seperti pengalihan atau partisi. Dalam hal pengalihan atau pembagian terhadap barang-barang yang terdaftar seperti tanah dan bangunan, intervensi dari notaris diperlukan. Untuk pengalihan atau pembagian tanah dan bangunan yang diperlukan adalah membuat akta notaris dan mendaftarkan salinan akta itu dalam arsip publik atau kantor pencatatan.

2.1.2 Tiga persyaratan untuk pengalihan tanah

Belanda mengikuti sistem kausal. Hukum menetapkan persyaratan sebagai berikut: "Pengalihan properti membutuhkan penyerahan berdasarkan alas hak yang sah oleh orang yang memiliki hak untuk mengalihkan properti yang bersangkutan" (Pasal 3:84 Bagian 1 KUH Perdata). "Penyerahan yang diharuskan untuk beralihnya barang-barang tidak bergerak dibuat dengan akta notaris yang dimaksudkan untuk tujuan tersebut dan dibuat antara para pihak, diikuti dengan pencatatannya di arsip publik yang disediakan untuk tujuan itu. Entah pihak yang memperoleh atau pihak yang memindahtangankan bisa mengurus pendaftaran aktanya" (Pasal 3:89 Bagian 1 KUH Perdata).

2.1.3 Makna kata "titel"

Pertama-tama kata "titel". Kata ini memiliki pengertian yang berbeda-beda:

- Alas hak yang sah atau kausa yang sah untuk mengalihkan benda tak bergerak, misalnya sebuah perjanjian pembelian/penjualan.
- Kekuasaan untuk melepaskan; biasanya pemilik memiliki kekuasaan itu.
- Tindakan pengalihan itu sendiri, untuk barang-barang yang terdaftar yang termaktub dalam akta notaris pengalihan dan pencatatan dari salinan akta tersebut dalam arsip publik.
- Sebagai bukti kepemilikan, kertas yang membuktikan kepemilikan (kertas cetakan yang terdaftar dari akta pengalihan).
- Pendaftaran itu sendiri, yang membuktikan kepemilikan atau hak

kebendaan lainnya atas tanah.

Arti dari kata “titel” harus disimpulkan berdasarkan konteks di mana ia digunakan.

2.2 Bagaimana memperoleh hak kepemilikan atau hak pakai tanah?

2.2.1 Tiga persyaratan untuk pengalihan

Pengalihan kepemilikan mensyaratkan adanya:

- kewajiban yang sah (alas hak atau kausa);
- kekuasaan untuk melepas properti oleh penjual;
- tindakan mengalihkan atau menetapkan hak dan melakukan pendaftaran di arsip publik (untuk tanah dan bangunan ini berisi akta notaris pengalihan di mana persetujuan pengalihan kepemilikan dinyatakan secara tersirat, serta pendaftaran dari salinan akta tersebut dalam arsip publik)

2.2.2 Kewajiban atas pengalihan: Kontrak atau perjanjian penjualan

Alas hak yang paling penting untuk pengalihan adalah perjanjian penjualan atau pembelian. Tentu saja ada alas hak-alas hak lain untuk pengalihan, seperti suatu pewarisan, pertukaran, dll.

Kecuali untuk satu pengecualian, hukum Belanda tidak memerlukan formalitas untuk penjualan tanah atau bangunan. Kontrak lisan mengikat para pihak. Pada prinsipnya, ini akan terjadi segera setelah mereka menyepakati harga tanah dan bangunan tersebut, dan biasanya juga tentang tanggal penyerahan dan pengalihan kepemilikannya.

2.2.3 Pembelian oleh konsumen dengan kontrak tertulis

Hanya dalam kasus di mana seorang “konsumen” ingin membeli sebuah rumah (lokasi tanah dengan tujuan untuk membuat rumah) sejak 1 September 2003, bentuk tertulis merupakan sesuatu yang wajib (Pasal 7:2 KUH Perdata). Tidak ada keharusan bagi para pihak untuk melakukan penandatanganan bersama-sama pada waktu yang sama. Kontrak (yang ditandatangani satu pihak) bahkan bisa saling dipertukarkan di antara mereka melalui pos atau pengiriman.

Jika kontrak tidak memenuhi persyaratan formal, atau tidak memiliki nama atau tanda tangan, deskripsi tentang tanah dan bangunan atau tentang harga, maka kontrak itu akan batal (Pasal 3:39 BW).

Baru-baru ini telah dimungkinkan untuk mengganti bentuk tertulis dengan cara perjanjian elektronik. Pasal 6:207 KUH Perdata menetapkan bahwa jika bentuk tertulis adalah wajib sifatnya, maka kita juga dapat melakukan perjanjian dengan cara elektronik.

Kontrak penjualan dapat dirancang oleh siapa pun, termasuk oleh (salah satu) pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, dalam banyak kasus,

sebuah bentuk terpadu/seragam digunakan. Hampir selalu di wilayah Amsterdam, dan kadang-kadang juga di daerah lain, notaris terlibat dalam penyusunan dan penandatanganan kontrak penjualan. Namun demikian, ini tidak menjadikannya sebagai akta yang autentik, dan tidak mengubah arti hukum dari dokumen tersebut (dan akta pengalihan masih akan dibutuhkan di kemudian hari).

Dalam konteks Eropa, peraturan tentang kontrak penjualan tanah dan bangunan kadang-kadang berbeda:

- Hukum Jerman: ketika kedua pihak telah menandatangani kontrak tertulis. Kontrak harus dibuat oleh notaris. Sebuah kontrak tertulis juga diperlukan di yurisdiksi lainnya, seperti Skotlandia dan Swedia.
- Di Inggris: ketika masing-masing pengacara dari kedua pihak telah saling menukar salinan kontrak yang telah ditandatangani oleh klien mereka masing-masing.
- Di bawah hukum Prancis dan Belgia kontrak lisan bersifat mengikat dalam teorinya. Namun dalam praktiknya selalu ada kontrak tertulis untuk alasan bukti. Sebuah perjanjian yang bernilai melebihi 800 euro hanya dapat dibuktikan dengan kontrak tertulis.

Masalah dengan kontrak lisan adalah bahwa mungkin ada ketidakpastian atas pertanyaan apakah kontrak telah atau belum disepakati/disahkan. Jika seseorang menerima tanggung jawab pra-kontrak, pertanyaannya adalah: apakah Anda menerima juga tanggung jawab itu jika diperlukan formalitas kontrak tertulis?

Sebagai contoh: apa yang terjadi jika para pihak telah mencapai kesepakatan secara verbal dan setelah itu vendor atau penjual menolak untuk menandatangani kontrak tersebut? Apakah vendor benar-benar bebas untuk melakukannya, atau apakah dia terikat kewajiban untuk menandatangani kontrak itu? Menurut hukum Belanda ini adalah pertanyaan terbuka. Mahkamah Agung belum memutuskan jawaban atas pertanyaan itu. Pengadilan-pengadilan yang lebih rendah tidak sama dalam keputusan mereka menyangkut pertanyaan tersebut.

2.2.4 Jangka waktu tiga hari pendinginan untuk pembeli

Setelah pembeli menerima salinan kontrak yang telah ditandatangani, ia memiliki tiga hari untuk menyatakan mundur atau menarik diri dari kontrak tersebut. Ini juga untuk melindungi para konsumen. Dia memiliki hak untuk menarik diri dari kontrak dalam waktu tiga hari setelah penandatanganan kontrak.

2.2.5 Mendaftarkan kontrak penjualan dalam arsip publik

Pasal 7:3 KUH Perdata (berlaku 1 September 2003) memungkinkan untuk mendaftarkan kontrak penjualan. Pasal ini hanya melindungi pembeli terhadap sejumlah fakta dan/atau pendaftaran yang terjadi kemudian (termasuk kebanyakan penjualan kemudian dan kebangkrutan penjual). Hal ini tidak memblokir satu pun dari fakta-fakta dan/atau pendaftaran, yang masih bisa menjadi efektif jika kontrak penjualan yang terdaftar itu tidak diikuti dengan akta penyerahan dalam waktu enam bulan. Pemberitahuan prioritas ini kehilangan efek atau kekuatannya setelah enam bulan, dan tidak dapat didirikan kembali antara pihak-pihak yang sama selama enam bulan berikutnya.

Ringkasan Pasal 7:3 KUH Perdata Belanda:

- Ayat 1: penjualan properti yang terdaftar dapat didaftar dalam arsip publik (“pemberitahuan prioritas”). Dalam kasus seorang konsumen yang membeli rumah, ini merupakan hukum yang bersifat imperatif atau wajib.
- Ayat 2: Selama masa tiga hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7:2 ayat 2 KUH Perdata (waktu untuk menimbang-nimbang kembali bagi pembeli), kontrak penjualan hanya dapat didaftarkan jika kontrak tersebut berbentuk tertulis, dan kontrak itu telah ditandatangani oleh notaris.
- Ayat 3: Sejumlah kasus-kasus di mana orang tidak terpengaruh oleh pendaftaran kontrak penjualan, misalnya dalam kasus kebangkrutan penjual pada hari yang sama dengan pendaftaran.
- Ayat 4: Tanah dan bangunan yang dijual harus dialihkan dalam waktu 6 bulan setelah pendaftaran. Jika tidak pendaftaran akan batal.
- Ayat 5: Setelah pendaftaran batal karena jangka waktu maksimal 6 bulan telah berlalu, para pihak yang sama tidak dapat mendaftarkan lagi penjualan tanah dan bangunan yang sama selama 6 bulan.
- Ayat 6: Kontrak penjualan hanya dapat didaftarkan jika ditandatangani oleh notaris, yang juga akan menyebutkan bahwa ia memeriksa bahwa aturan dalam ayat 1, 2 dan 5 tidak menghalangi pendaftaran.
- Ayat 7: Pasal ini tidak berlaku pada kontrak sewa keuangan.

2.2.6 Kekuasaan untuk melepaskan

Pemilik biasanya mempunyai kekuasaan untuk melepaskan miliknya. Tapi kebetulan kekuasaannya dipegang orang lain. Jika pemilik berusia belum dewasa secara hukum, dia tidak bisa atas namanya sendiri melepaskan miliknya. Dia perlu diwakili oleh orang-tuanya. Dalam kasus kebangkrutan wali memiliki kekuasaan ini, meskipun ia bukan pemilik.

Dalam hal pemilik tidak memenuhi kewajiban yang dia punya terhadap pihak penjamin kredit (bank), bank dapat menggunakan hak eksekusi: menjual tanah secara publik kepada penawar tertinggi dan – inti dari hak ini – untuk mengalihkan tanah dengan kekuasaan untuk melepaskannya tanpa harus menjadi pemiliknya.

2.2.7 Tindakan pengalihan atau penetapan hak

Sebuah perjanjian penjualan harus dilaksanakan dengan mengalihkan atau menetapkan hak-hak. Ini adalah pengalihan atau penyerahan. Pengalihan tanah dan perbuatan-perbuatan perdata lainnya diselenggarakan oleh notaris dan Kadaster. Hampir semua perbuatan perdata yang penting tentang hak atas tanah dilakukan dalam bentuk akta notaris. Para notaris memiliki hak monopoli dalam menjalankan transaksi tanah di Belanda. Setiap perbuatan perdata yang berkenaan dengan tanah harus terdaftar dalam arsip publik, jika tidak maka tidak mungkin untuk menetapkan transaksi.

Persetujuan atas pengalihan kepemilikan tidak secara khusus disebutkan, tetapi dapat dilihat sebagai bagian yang tersirat dari “kontrak hukum harta kekayaan” dan juga dapat dibaca ke dalam frase yang umumnya digunakan dalam akta penyerahan “penjual menyatakan untuk mengalihkan ...”

Akta pengalihan (penyerahan) harus berupa akta otentik, yang disusun oleh seorang notaris Belanda. Hanya notaris Belanda yang dapat menyusun akta pengalihan (Pasal 3:31 KUH Perdata). Satu dan notaris yang sama akan bertindak atas nama kedua belah pihak, meskipun dalam kebanyakan kasus pembeli membayar dia (dan memilih dia).

Kantor pendaftaran tanah tidak akan menerima akta pengalihan, yang bukan merupakan akta (notaris) yang autentik. Dengan demikian, tidak ada pengalihan yang terjadi. Jika kantor pendaftaran tanah menerima sebuah dokumen yang melewati atau tidak memenuhi beberapa persyaratan formal, maka kantor pendaftaran memperbaiki ketidaksempurnaan formal ini (Pasal 3:22 KUH Perdata). Namun demikian, ini tidak berlaku terhadap persyaratan untuk terjadinya sebuah perjanjian, atau kekurangan material.

2.3 Kapan pemerolehan terjadi?

Terlepas dari perbedaan cara bagaimana kepemilikan atau hak kebendaan atas tanah diperoleh (menurut cara pengalihan yang umum atau khusus), ada perbedaan lain yang relevan antara cara bagaimana hak kebendaan dialihkan: sistem penyerahan (*tradition system*) dan sistem konsensual dalam perolehan kepemilikan atau hak kebendaan lainnya atas tanah.

Dalam sistem penyerahan, pengalihan kepemilikan atau hak kebendaan atas tanah membutuhkan tindakan penyerahan. Dalam

sistem konsensual, konsensus tentang kontrak itu sudah cukup untuk mengalihkan kepemilikan atau hak kebendaan atas tanah kepada pembeli. Pendaftaran pengalihan diperlukan dalam kaitannya dengan pihak ketiga. Tanpa pendaftaran, pihak ketiga yang terpercaya, pada umumnya, dilindungi.

Dalam kedua sistem tersebut, notaris diperlukan untuk mendaftarkan akta pengalihan. Saat yang tepat untuk mendapatkan atau memperoleh properti adalah penting mengingat risiko dari prosedur ini untuk pembeli. Hingga saat tepat yang dimaksudkan itu, penjual mungkin akan bangkrut. Ada kemungkinan bahwa akta-akta yang tidak bersesuaian atau saling bertentangan didaftar sebelum saat tepat yang dimaksudkan itu.

Belanda memiliki sistem penyerahan: Saat pendaftaran adalah saat di mana pembeli memperoleh tanah dan bangunan.

2.4 Peran pemerintah, notaris dan pialang dalam proses pendaftaran

Pada dasarnya, ada tiga lembaga yang secara khusus terlibat dalam transaksi tanah dan bangunan: pialang, notaris dan Kadaster.

2.4.1 Pialang (Makelar)

Pialang memiliki peran penting dalam pengungkapan penawaran dan permintaan tanah dan bangunan. Mereka menilai tanah dan bangunan untuk tujuan yang berbeda-beda, misalnya untuk mendapatkan hipotek atau kredit dengan jaminan dari bank. Bank harus tahu nilai yang berlaku pada saat itu untuk tempat atau tanah dan bangunan yang bersangkutan. Baru-baru ini hal tersebut menjadi cukup mudah dengan adanya fasilitas internet dari Kadaster yaitu: www.kadaster.nl dan http://www.kadaster.nl/index_frames.html?inhoud=/particulier/index_particulier.html&navig=/particulier/nav_serverside.html%3Fscript%3D1. Jika Anda mengetahui harga jual terakhir dan Anda mengetahui kenaikan harga rata-rata dari jenis tanah dan bangunan di suatu daerah, Anda dapat dengan mudah menghitung nilai perkiraan yang sedang berlaku pada saat itu. Anda bahkan dapat meminta Kadaster untuk memberikan informasi tentang harga jual tanah dan bangunan yang baru saja dijual dan dialihkan. Lihat di bawah sebagai contoh.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

11-6-2007
23.58.16Uw referentie: 942010
Betreft: 9752 VS
Lutsborgsweg 3-39 oneven
HAREN GN

Transacties tot: 1-5-2007

Datum	Huisnummer	Koopsom	Grootte	Omschrijving	Met meer onroerend goed
5-4-2007	15	€ 1.207.500	2050 m ²	WONEN ERF - TUIN	N
2-4-2007	39	€ 450.000	960 m ²	WONEN	J
10-1-2005	35	€ 960.000	10790 m ²	WONEN TERREIN (GRASL)	J
6-9-2002	9 B	€ 442.000	829 m ²	HUIS SCHUUR TUIN	N

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Biasanya (kecuali di Amsterdam) pialang juga mengurus kontrak penjualan. Saat ini, sangat mudah untuk mendapatkan gambaran dari semua tanah dan bangunan yang akan dijual. Ada pelbagai situs web yang berbeda-beda di mana Anda dapat menemukan sebuah gambaran yang singkat, misalnya www.funda.nl.

Keterlibatan pialang tidaklah wajib. Sering kali orang menjual sendiri rumah mereka tanpa keterlibatan pialang. Profesi pialang belakangan ini dilonggarkan. Hak “pialang” tidak lagi dilindungi oleh hukum.

2.4.2 Notaris

Kelompok kedua dari lembaga-lembaga yang terlibat adalah notaris. Hampir semua dokumen (akta) yang harus atau dapat didaftar dalam arsip publik haruslah akta notaris (Pasal 89 Bagian 1 KUH Perdata). Dalam praktiknya peran notaris Belanda terkait transaksi benda tetap sangat luas. Semua notaris telah memiliki akses online ke pendaftaran kadastral (pencatatan tanah sesuai dengan batas-batas dan lokasinya) selama lebih dari satu dekade, dan baru-baru ini akta yang terdaftar dari tahun terakhir telah dikopi dengan scan dan dapat diakses secara online juga. Peraturan perundang-undangan yang memungkinkan notaris untuk mendaftarkan akta itu secara elektronik disetujui oleh Parlemen pada 18 Januari 2005.

Berbicara tentang notaris Belanda, orang harus memahami apa peran yang mereka mainkan dalam sistem hukum Belanda. Notaris Belanda tidak bisa dibandingkan dengan notaris publik di negara-negara dengan sistem hukum kebiasaan (*common law system*). Dalam sistem hukum Belanda, dia bukanlah jenis pejabat yang semata-mata hanya mengambil sumpah dan memeriksa identitas orang yang telah

menempatkan tanda tangannya di bagian akhir dari sebuah dokumen. Ia adalah seorang notaris hukum perdata.

Untuk sekitar 80 jenis transaksi atau tindakan hukum di bidang hukum keluarga, hukum pertanahan dan hukum perusahaan, di Belanda harus dilakukan dengan akte notaris. Hukum hanya menyatakan bahwa tanpa akta notaris Anda tidak bisa memutuskan suatu transaksi atau tindakan hukum, seperti wasiat yang terakhir, perjanjian perkawinan, pengalihan tanah (dan bangunan), hipotek, piagam atau anggaran dasar dari sebuah perusahaan swasta yang baru, atau transaksi mengenai ekuitas atau fusi atau merger dari dua atau lebih perusahaan, dan sebagainya. Dengan demikian, transaksi harus diselesaikan dan dibuktikan melalui semacam cara yang standard, dan akta akan disimpan oleh Notaris sebagai milik Pemerintah. Notaris juga merupakan penasihat yang independen dan yang tidak memihak untuk semua pihak, yang mencakup saran untuk pertanyaan dan konsekuensi seputar masalah pajak.

Bagian terbesar dari pekerjaan notaris, serta bagian terbesar dari pendapatan notaris, berkaitan dengan transaksi menyangkut tanah dan bangunan. Sekitar 65% dari omzet tahunan dari kebanyakan kantor notaris dapat dikaitkan dengan pengalihan tanah dan bangunan, yang membuat pinjaman dijamin dengan hipotik tanah dan bangunan, dan sebagainya.

Mengenai transaksi untuk tanah dan bangunan, notaris biasanya hanya memproses transaksi tanah dan bangunan dengan membuat sebuah akta pengalihan karena sistem penyerahan yang berlaku di Belanda. Namun demikian, di wilayah Amsterdam, notaris juga bisa terlibat dalam penyusunan dan penandatanganan kontrak penjualan. Notaris juga memeriksa posisi hukum dari pemilik tanah dan bangunan, yaitu kekuasaannya untuk mengalihkannya, jenis kepemilikan, dan apakah ada utang dari penjual yang membebani tanahnya, dan notaris memeriksa apakah ada hak *pre-emption* yang mungkin dimiliki oleh pemerintah kota. [Hak *pre-emption* adalah hak seseorang atau sebuah institusi untuk membeli lebih dahulu dari pembeli yang lain khususnya terkait dengan tanah publik, yang mana hak itu diberikan karena ia atau institusi itu sudah menempati tanah tersebut selama jangka waktu tertentu sebelum dilakukan jual-beli. Selanjutnya dalam buku ini, hak *pre-emption* diterjemahkan dengan "hak beli-pertama". Penjelasan penj.] Dalam hal pembeli membiayai pembeliannya dengan kewajiban yang dijamin dengan hipotek, notaris juga menyusun draft akta hipotek dan bertindak sebagai pemegang sementara atau penyimpan akta untuk pengalihan dari jumlah yang berbeda yang harus dibayar ke bank penjual, ke penjual, untuk kantor pemungutan pajak, dan sebagainya.

Kantor notaris memainkan peran penting dalam proses pendaftaran. Ini juga diperlukan untuk mengamankan fungsi yang harus dijalankan

oleh notaris sebagai penyimpan akta. Sehingga dianggap sebagai kewajiban notaris untuk merekam aktanya sesegera mungkin. Selanjutnya, kantor notaris mengontrol pelaksanaan pembayaran. Dalam praktiknya, semua pembayaran harus melalui tangan notaris, yang memegang dalam penyimpanan sementara sejumlah uang yang disimpan di kantor notaris dari sejak sebelum penandatanganan akta pengalihan sampai setelah akta didaftar, dan kantor pencatatan telah mengkonfirmasi bahwa tak ada penyitaan yang telah disisipkan oleh pihak ketiga antara waktu penandatanganan akta dan pendaftarannya.

Pengalihan tanah dan bangunan sangat cepat dan sangat aman. Biasanya dalam satu atau dua hari setelah akta pengalihan ditandatangani, pembeli menjadi berhak atas tanah dan bangunan, dan penjual dan banknya mendapatkan uang mereka. Walaupun ini terdengar seperti sebuah iklan bagi notaris hukum perdata, ada dua alasan mengapa hal ini dikemukakan. Di satu sisi, hal itu menunjukkan pentingnya fungsi notaris dalam sistem hukum Belanda, dan di sisi lain ia menunjukkan bahwa notaris Belanda sangat jauh berbeda dari apa yang disebut notaris publik di negara-negara yang menganut sistem hukum kebiasaan (*common law*). Bahkan ada beberapa perbedaan penting antara notaris hukum Belanda dengan notaris di negara-negara dengan sistem hukum kontinental (*civil law*) lainnya.

2.4.3 Kadaster

Peran pemerintah dalam proses pendaftaran pertama-tama adalah peran yang bersifat institusional. KUH Perdata menyatakan dalam Pasal 3:16 bahwa “Pembukuan mengenai status juridis dari properti yang terdaftar dibuat dalam arsip publik, yang disimpan untuk tujuan itu.” Ayat kedua mengacu pada peraturan tentang bentuk, isi, dan lain-lain dari pemeliharaan catatan-catatan daftar ini oleh hukum. Hal ini dilakukan dalam “Hukum yang berisi aturan berkaitan dengan arsip publik untuk barang-barang yang terdaftar, serta berkaitan dengan kadaster”, yang biasanya disingkat dengan Undang-Undang tentang Kadaster. Akibat hukum dari pendaftaran atau kekurangan dari hal itu pada umumnya dan dalam kaitannya dengan perlindungan terhadap pihak ketiga pada khususnya diatur dalam Pasal-Pasal 3:17-3:31 KUH Perdata. Sistem ini berlaku sama untuk semua bagian atau wilayah negara.

Kadaster dijalankan sebagai sebuah otoritas perpanjangan tangan dari pemerintah (ia adalah sebuah badan negara yang independen atau swakelola). Selain Undang-Undang tentang Kadaster, struktur organisasinya dan hubungan dengan pemerintah (Kementerian Infrastruktur dan Lingkungan) ditetapkan dalam Kadaster Hukum Organisasi, yang mulai berlaku sejak 1 Mei 1994 ketika status independennya dimulai.

Badan ini memiliki enam kantor regional, dan beberapa kantor dengan misi khusus. Secara historis fungsi “juridis-administratif” dan fungsi survei terpisah secara ketat, di mana yang pertama dipimpin oleh seorang pendaftar di kantor masing-masing. Pengenalan teknologi informasi dan komunikasi, serta prinsip-prinsip manajemen modern, telah mengubah hal ini. Hanya ada sedikit sisa pendaftar yang berada di markas nasional (undang-undang tahun 2005 memberikan jumlah minimal dua). Pekerjaan sehari-hari dilakukan oleh staf internal yang terlatih, yang akan menghubungi pendaftar jika terdapat hal-hal yang tidak jelas dari kasus yang sangat rumit. Saat ini register publik untuk setiap kantor dianggap sebagai pencatatan yang terpisah-pisah, tetapi undang-undang tahun 2005 memperkenalkan satu register publik (secara digital) untuk seluruh negara (untuk barang-barang yang terdaftar).

Kadaster menangani pendaftaran tanah. Kompetensinya diringkas dalam Pasal 3 Undang-Undang tentang Kadaster dan mencakup:

- menjaga atau memelihara catatan publik dari barang-barang yang terdaftar;
- menjaga dan memelihara pendaftaran tanah;
- membuat, menjaga dan memelihara peta-peta kadastral (peta tentang lokasi dan batas-batas sebidang tanah) dan dokumentasi yang mendasari;
- mengumumkan informasi yang telah diperoleh Badan ini selama pelaksanaan kompetensinya (kewenangannya).

Ini termasuk penerimaan dan pemberkasan akta (notaris) dalam arsip publik, serta menjaga mereka yang dapat diakses melalui referensi kepada mereka yang ada dalam pendaftaran kadastral, yang juga berfungsi sebagai (satu-satunya) pembukuan/pencatatan ke arsip publik. Selain itu, Badan ini juga melakukan survei tentang batas yang diperlukan ketika sebuah bagian dari properti yang sudah ada (paket) telah terjual, menyimpan arsip catatan-catatan survei lapangan dan memperbarui peta (indeks) kadastral, yang menggambarkan semua persil atau bidang tanah.

Kadaster adalah sebuah lembaga non-politik, terpisah dari pemerintah pusat. Kadaster hanya harus melaksanakan tugas-tugasnya untuk pendaftaran, pemetaan tanah dan menyediakan informasi dari pendaftaran tanah kepada pemerintah dan kepada masyarakat.

2.4.4 Informasi apakah yang diumumkan ke publik?

Informasi apa yang “harus” dipublikasikan? Kita harus membedakan antara arsip publik dan pendaftaran tanah.

Arsip publik adalah sebuah “arsip” berisi dokumen-dokumen (terutama akta notaris), yang dijilid dalam bentuk buku dengan urutan

yang sesuai dengan urutan pendaftaran. Semua buku bersisi dokumen ini bersifat publik. Mereka diidentifikasi berdasarkan nomor jilid (dari buku yang bersangkutan) dan nomor (dari dokumen dalam buku). Berdasarkan sejarah dari sistem tersebut, serangkaian dokumen yang terpisah disimpan untuk hipotek dan penyitaan atau penyimpanan sementara (Hypotheken 3) dan untuk dokumen lainnya (Hypotheken 4), meskipun tidak ada alasan hukum untuk ini sejak tahun 1992. Notaris memberikan duplikat akta yang disusun di atas kertas khusus yang ia harus dapatkan dari Kadaster, dan notaris memberikan tanda tangan untuk menunjukkan keaslian duplikat itu. Dalam kenyataannya sekarang ini duplikat mikrofilm dibuat dan digunakan, dan baru-baru ini semuanya dikopi dengan scan untuk menjadi basis register publik digital masa depan.

Isi dari dokumen dalam register publik terutama ditentukan oleh Undang-Undang tentang Kadaster (Pasal 18 dan berikutnya), walaupun dalam praktiknya yang digunakan adalah sebuah duplikat integral dari akta notaris, yang harus tunduk pada Undang-Undang tentang Profesi Notaris.

Tanah/bangunan harus diidentifikasi (prinsip spesialisasi) dengan atribut kadastralnya (yaitu nama dari kota di mana Kadaster itu ada, surat (atau dua surat) berisi nomor bagian dan persil. Bila mungkin alamat lokal juga ditambahkan (terutama nama jalan, nomor rumah dan nama kota). Dalam kasus penjualan terhadap bagian dari suatu tanah/bangunan yang ada (persil atau sebidang tanah dengan ukuran tertentu), uraian atas subbagian secara verbal, sebuah sketsa yang terlampir atau bahkan hanya merujuk pada penanda-penanda fisik di lapangan sudah dipandang cukup berdasarkan ketentuan hukum dan jurisprudensi yang berlaku sekarang, meskipun kebingungan kadang-kadang mungkin timbul karena hal ini.

Sebagian besar masalah terjadi jika deskripsi tanah yang akan dialihkan dalam kontrak penjualan dan dalam akta pengalihan tidak sepenuhnya cocok.

Register publik disusun di atas kertas, tapi setelah satu tahun atau lebih diganti dengan mikrofilm. Sejak tahun 2003 semakin banyak akta yang dikopi dengan scan dan disimpan secara elektronik sebagai dasar untuk register publik digital yang dimasukkan ke dalam undang-undang yang disetujui oleh Parlemen pada 18 Januari 2005. Sebagaimana ditunjukkan dari nama register publik itu sendiri, semua informasi tersedia atau berada dalam domain publik dan dapat diakses berdasarkan permintaan.

Pendaftaran kadastral telah disimpan secara elektronik sejak sekitar tahun 1990. Pelanggan dapat mengakses semua informasi (tentang kepemilikan, harga jual, akta yang terdaftar dan fakta-fakta dan tindakan hukum lainnya, hipotek, penyitaan atau penyimpanan sementara, geodesi data, pemetaan, dll.) secara online, dan sebuah pilihan tersedia melalui Internet (kadaster online). Satu-satunya pembatasan adalah bahwa

Anda harus membayar untuk per paket informasi yang Anda akses itu. Jika seseorang memiliki banyak paket yang harus diakses, maka ia akan membayar lebih banyak lagi. Pasal 107b UU Kadaster menciptakan kemungkinan untuk membatasi ketersediaan informasi tertentu untuk alasan pribadi berdasarkan peraturan internal (*by-laws*). Tetapi peraturan internal itu belum juga disusun.

Kadaster dapat menyimpulkan/menelusuri semua informasi yang diperlukan dari akta-akta yang terdaftar untuk memperbarui pendaftaran tanah. Dengan demikian, sistem pengalihan didasarkan pada dua prinsip utama: prinsip publisitas dan prinsip spesifikasi. Pengalihan tanah dan bangunan perlu diungkapkan kepada publik dan di dalam akta pengalihan itu harus ditentukan apa persisnya benda tetap yang dialihkan itu.

Sistem pendaftaran tanah di Belanda didasarkan pada sistem hibrida. Pertama, ada arsip publik untuk pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Di sisi lain ada sistem pendaftaran tanah yang menyediakan semua informasi tentang tanah yang terdaftar. Sistem tersebut akan mencatat transaksi dan memberikan gambaran tentang semua pemilik, hak atas tanah dan persil.

Kedua sistem sangat bergantung satu sama lain: sumber utama untuk memperbarui pendaftaran tanah adalah arsip publik, sedangkan arsip publik tentang akta dapat diakses oleh kantor pendaftaran tanah.

Akses ke pendaftaran tanah sangat terbuka. Akses tersedia untuk siapa pun, terlepas dari apakah dia memiliki hak apa pun atas benda tak bergerak yang bersangkutan atau merupakan kreditur dengan hak yang berlaku atau memiliki kepentingan lain. Jadi jika pers (atau bahkan orang perorangan) ingin bertanya tentang seberapa banyak tanah dan bangunan yang seorang politisi miliki, hal ini sangat mungkin untuk dijawab. Sebuah pencarian informasi dapat dilakukan melalui telusuran alamat, dengan nomor pendaftaran tanah (atribut-atribut kadaster digunakan untuk pencarian tersebut) atau dengan nama pemegang hak atas tanah/bangunan tersebut.

Lihat contoh berikut bagaimana informasi disajikan kepada publik.

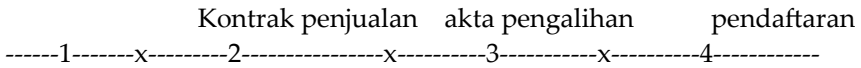
Kadaster		
Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland		
Gegevens uit de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen		
Betreeft:	HAREN K 5821 Lutsborgweg 22 942010	9752 VW HAREN GN 11-6-2007 23.58.09
Uw referentie:		
Toestandsdatum:	9-6-2007	
Kadastraal object		
Kadastrale aanduiding:	HAREN K 5821	
Grootte:	933 m ²	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN	
Locatie:	Lutsborgweg 22 9752 VW HAREN GN	
Koopsom:	€ 385.713	Jaar: 1998
Oorspronkelijke koopsom is NLG 850.000 (Met meer onroerend goed verkregen)		
Gerechtigde		
1/2	EIGENDOM Mevrouw SYLVIA MARIA CATHARINA BERBERS Lutsborgweg 22 9752 VW HAREN GN	
Aantekening recht		
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD Betrokken persoon: De heer LEONARDUS CATHARINA ANTONIUS VERSTAPPEN Lutsborgweg 22 9752 VW HAREN GN		
Gerechtigde		
1/2	EIGENDOM De heer LEONARDUS CATHARINA ANTONIUS VERSTAPPEN Lutsborgweg 22 9752 VW HAREN GN	
Aantekening recht		
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD Betrokken persoon: Mevrouw SYLVIA MARIA CATHARINA BERBERS Lutsborgweg 22 9752 VW HAREN GN		
Einde overzicht		
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankwet.		

2.5 Proses pengalihan tanah dan bangunan

Di Belanda, setelah praktik yang sedemikian lama, notaris dan Kadaster mengembangkan suatu sistem di mana transaksi tanah ditangani dengan risiko yang sangat kecil bagi penjual di satu sisi yaitu bahwa dia benar-benar mendapatkan uangnya dan bagi pembeli di sisi lain yaitu bahwa ia benar-benar akan mendapatkan kepemilikan. Selanjutnya akan dijelaskan tentang cara bagaimana transaksi tanah ditangani di Belanda.

2.5.1 Jangka waktu

Pembelian dan pengalihan tanah atau bangunan bukanlah tindakan sederhana yang dapat dipenuhi dalam satu waktu yang singkat seperti membeli sebuah buku atau sebotol minuman jenewer. Ini adalah proses yang biasanya membutuhkan waktu sedikitnya beberapa minggu atau bahkan beberapa bulan; sebuah proses yang berjalan melalui beberapa tahap yang ditandai oleh peristiwa-peristiwa hukum yang penting:



- (1) tahap pra-kontrak/perjanjian (negosiasi)
- (2) tahap kontrak
- (3) tahap pengalihan/penyerahan
- (4) penyelesaian/penetapan pengalihan

Biasanya waktu paling lama terletak di antara waktu kontrak penjualan disepakati/ditandatangani dan tanggal pengalihan aktual atau penyerahan harta/barang. Hal ini berkaitan dengan waktu yang dibutuhkan pembeli untuk mendapatkan kredit (sering kali kontrak memberikan waktu sekitar dua atau tiga minggu untuk melakukan hal itu, dengan klausul pemutusan/pembatalan jika pembeli ternyata tidak dapat memperoleh kredit yang dia butuhkan).

2.5.2 Sebuah contoh kasus

A memiliki tanah yang B ingin beli dengan harga 100.000. A memiliki hipotek atas tanah tersebut dengan nilai pertanggungan sebesar 50.000 pada saat transaksi. Untuk membeli tanah tersebut, B membutuhkan hipotek dengan jumlah total 75.000. Di luar beberapa biaya lain, A akan menerima 50.000 dari notaris. B masih harus membayar sebesar 33.000; yaitu 25.000 ditambah 8.000 (pajak 6% dan pada biaya rata-rata 2%).

2.5.3 Perjanjian/kontrak penjualan; keterlibatan agen/makelar tanah dan bangunan

Biasanya penjual, dan juga sering kali pembeli, menggunakan agen tanah dan bangunan untuk membantu mereka dalam menetapkan kontrak/perjanjian mereka. Biasanya setelah negosiasi selesai, kontrak tertulis dibuat (yang sering digunakan adalah kontrak yang terbuat dari bentuk terpadu yang dibuat dalam kerja sama antara beberapa organisasi terkait).

2.5.4 Perjanjian tertulis

Dalam kebanyakan kasus, kecuali untuk Amsterdam, perjanjian dibuat oleh seorang agen tanah dan bangunan. Di Amsterdam perjanjian kebanyakan dibuat oleh notaris. Menurut Pasal 7:2 KUH Perdata (untuk penjualan) dan Pasal 7:666 KUH Perdata (untuk perjanjian bangunannya), ketika pembeli adalah orang pribadi dan konsumen, yang tidak bertindak sebagai seorang profesional, kontrak harus dalam bentuk tertulis.

2.5.5 Bentuk-bentuk standard

Tidak ada bentuk standard untuk perjanjian penjualan berdasarkan hukum. Namun sejumlah organisasi profesional dan serikat konsumen telah bersama-sama membuat perjanjian penjualan standard yang sering digunakan. Dalam hal keterlibatan notaris dalam kontrak penjualan biasanya standard lain yang digunakan. Bentuk-bentuk standard membuat para pihak cukup sulit untuk lupa membahas aspek-aspek tertentu. Bentuk standard memiliki salah satu fungsi lain yaitu memudahkan pengecekan kelengkapan.

Ada bentuk-bentuk standard yang dikembangkan oleh asosiasi agen/makelar tanah dan bangunan (NVM), asosiasi konsumen (Consumentenbond) dan asosiasi pemilik rumah (Vereniging Eigen Huis).

2.5.6 Memilih notaris

Seorang notaris dipilih (biasanya oleh pembeli karena pembelilah yang biasanya membayar biaya pengalihan) yang mendapatkan salinan kontrak dan tanggal rencana penyerahan atau serah-terima. Kantor notaris membuat pencarian secara on-line dalam database administrasi Kadaster (dan mungkin beberapa register lain), dan mendapatkan salinan akta penyerahan sebelumnya (sering inilah yang disebutkan lebih awal sebagai “bukti kepemilikan” yang disediakan oleh penjual, tetapi juga dapat berupa salinan/cetakan baru yang diperoleh dari register publik).

2.5.7 Pemberitahuan prioritas

Notaris akan mendaftarkan penjualan dalam register publik (pemberitahuan prioritas). Mendaftarkan penjualan tidaklah wajib. Hal ini tergantung dari kebijakan tiap daerah apakah notaris perlu mendaftarkan penjualan standard atau tidak. Pembeli akan pertama-tama membayar jaminan yang disetujui (10% dari harga pembelian) ke kas atau rekening notaris.

2.5.8 Investigasi oleh notaris

Jika notaris menerima perjanjian penjualan, ia mulai menyelidiki:

- Siapa pemilik tanah yang dijual dan siapa pembelinya (kontrol identitas dan kapasitas untuk bertindak secara legal)?
- Kontrol terhadap kontrak penjualan.
- Tanah apa tepatnya yang dijual (termasuk nomor-nomor persis dari persil yang terlibat)?
- Apakah ada pembebanan yang terdaftar seperti pengabdian pekarangan, kewajiban kualitatif atau pembatasan-pembatasan lain?

- Apakah ada hak hipotek, hak tanggungan atau jaminan lainnya atas tanah itu atau apakah hak hipotek atau hak tanggungan harus diselesaikan atas nama bank pihak pembeli?
- Kadang-kadang tanah itu merupakan bagian dari sebuah warisan; maka notaris harus mencari tahu siapa saja ahli waris yang berhak atas tanah tersebut.

2.5.9 Alas hak sebelumnya

Pembeli dapat memastikan alas hak pihak penjual dengan mempelajari akta pengalihan sebelumnya dan dokumen lain yang terdaftar yang berhubungan dengan properti ini (jika ada) sejak pengalihan terakhir. Biasanya ia akan bergantung pada penyelidikan dari notaris yang menyelenggarakan serah-terima sebelumnya karena telah melakukan hal yang sama untuk periode sebelum penyampaian atau serah-terima tersebut. Secara teoretis orang mungkin ingin mengembalikan “seluruh” periode yang direncanakan, yang sejak 1992 telah dikurangi menjadi 20 tahun (dan 10 tahun dalam kasus adanya itikad baik). Sebagai sebuah aturan, penjual menyediakan agen atau notaris yang mempersiapkan penyerahan dengan salinan akta yang tercatat (yang oleh petugas pencatat dicap dan diberi kode dengan nomor pendaftaran).

2.5.10 Pengecekan nomor-nomor persil

Database administrasi Kadaster memudahkan pengecekan apakah nomor-nomor persil adalah sama dan apakah ada dokumen lain berkenaan dengan properti (persil) ini. Jika diperlukan, salinan dokumen apa pun dapat diperoleh oleh notaris (sekarang ini lebih sering secara online, sebelumnya biasanya melalui faks atau pos). Notaris menyebutkan dalam akta tentang cara penjual mendapatkan haknya (title), termasuk informasi tentang pendaftaran hak tersebut (nama kantor Kadaster, jenis catatan/arsip, volume dan nomor akta).

2.5.11 Rujukan pada akta terakhir

Dalam kasus standard, sudah cukup untuk mengacu pada akta penyerahan (yang terdaftar) di mana dengan itu penjual mendapatkan haknya. Dengan kata lain, notaris memercayai pekerjaan yang dilakukan oleh notaris yang sebelumnya. Dalam hal disertakan suatu langkah yang tak terdaftar (biasanya warisan), deskripsinya lebih rumit dan detail dan berakhir dengan langkah paling baru yang dicatat.

2.5.12 Pembebanan yang mungkin

Ada berbagai jenis pembebanan, dan pembagian peran antara penjual dan pembeli tidak identik untuk masing-masingnya.

Aturan yang tepat adalah Pasal 7:15 atau 7:17 KUH Perdata. “Penjual diwajibkan untuk mengalihkan kepemilikan dari properti yang dijual untuk bebas dari pembebanan atau pembatasan khusus, dengan pengecualian terhadap pembebanan dan pembatasan yang telah secara eksplisit diterima pihak pembeli” (Pasal 7:15 Bagian 1 KUH Perdata).

Bagian kedua membuatnya tampak eksplisit bahwa penjual menjamin (dan jika tidak ia tidak dapat berkontrak atau membuat kontrak) bahwa tidak ada pembebanan atau pembatasan yang bisa saja telah didaftar, namun ternyata tidak. Ada sedikit perdebatan mengenai cakupan dari ketentuan ini, tetapi jelaslah bahwa ia meliputi tidak hanya semua pembebanan dan pembatasan hukum perdata, tetapi juga pembatasan hukum publik. Sebuah undang-undang baru yang memperkenalkan pendaftaran sistematis dari pembatasan hukum publik telah disetujui oleh Parlemen dan sekarang dinyatakan berlaku. Semua pembatasan yang terdaftar berdasarkan undang-undang baru itu saat ini termasuk dalam Pasal 7:15 KUH Perdata.

Namun bagaimanapun, dalam praktiknya akta notaris akan meringkaskan semua yang sudah diketahui (umumnya disalin dari akta sebelumnya), tapi masih mengandung ketentuan umum yang mengatakan bahwa pembeli juga menerima semua ketentuan lain yang ada pada saat pengalihan.

Untuk pembatasan faktual dan pembatasan hukum publik (sejauh mereka tidak termasuk dalam paragraf sebelumnya), Pasal 7:17 KUH Perdata berlaku. Dimulai dengan

- “1. Barang yang diantar/disampaikan harus sesuai dengan kontrak.
2. Sebuah barang tidak sesuai dengan kontrak, jika barang itu – dengan mempertimbangkan jenis barang dan pernyataan yang dibuat oleh pembeli sehubungan dengan barang tersebut – tidak memiliki atribut yang diperbolehkan untuk dipunyai pembeli berdasarkan kontrak. Pembeli boleh meminta bahwa barang tersebut memiliki atribut-atribut yang diperlukan untuk penggunaan normal dan yang kehadirannya seharusnya tidak perlu ia ragukan lagi, serta atribut yang diperlukan untuk penggunaan khusus yang telah diperkirakan sebelumnya dalam kontrak.
(...)
5. Pembeli tidak dapat mengeluh bahwa barang tersebut tidak sesuai dengan kontrak ketika pada saat kontrak tersebut disepakati ia tahu atau seharusnya tahu akan hal ini.
(...)
6. Dalam kasus penjualan tanah dan bangunan, informasi mengenai permukaan (tempat) diasumsikan hanya sebagai sarana untuk identifikasi, tanpa kewajiban bahwa barang tersebut sesuai dengan informasi tersebut.”

Poin utama di sini adalah bahwa properti harus sesuai atau cocok untuk penggunaan yang “normal”. Ketika pembeli mencari properti untuk penggunaan khusus atau memiliki persyaratan spesifik lainnya, adalah kewajiban dia untuk menginformasikan kepada penjual tentang hal ini, sehingga penjual dapat memberitahukan kepadanya jika ada sesuatu yang relevan yang sesuai dengan keperluannya ini. Sehubungan dengan pembatasan hukum publik ada perbedaan pendapat tentang sejauh mana mereka tunduk di bawah ketentuan dalam Pasal 7:15 atau 7:17 KUH Perdata. Dapat dikatakan bahwa pembatasan yang terhadapnya pemilik (penjual atau pendahulunya) telah dihubungi secara pribadi harus ditangani sesuai dengan Pasal 7:15 KUH Perdata, sedangkan pembatasan yang lebih umum (misalnya zoning) harus ditangani berdasarkan Pasal 7:17 KUH Perdata.

2.5.13 Rangkuman penyelidikan dalam akta pengalihan

Notaris membuat rangkuman penelitiannya dalam akta pengalihan yang dia persiapkan untuk para pihak. Akta ini akan diterbitkan dalam arsip publik, sehingga notaris berikutnya yang harus mengalihkan tanah itu [jika ada transaksi lagi], bisa mendapatkan manfaat dari penyelidikan yang dilakukan pendahulunya itu.

Jika agen/makelar tanah dan bangunan melakukan pekerjaannya dengan cukup baik, maka tidak akan timbul masalah. Tetapi adalah mungkin bahwa notaris menemukan, misalnya, bahwa ada pembebanan pengabdian pekarangan yang tidak diungkapkan kepada pembeli oleh penjual atau agen tanah dan bangunan. Dalam hal ini, adalah mungkin bahwa transaksi akan ditunda atau dibatalkan sampai para pihak telah sama-sama bersepakat akan masalah ini. Itulah sebabnya, di antara pelbagai hal lain, notaris Belanda sangat bersemangat untuk mendapatkan juga monopoli atas pembuatan perjanjian penjualan tanah (dan bangunan).

2.5.14 Pengecekan identitas dan kewenangan untuk melepaskan

Notaris juga memeriksa atau mengecek identitas para pihak yang datang kepadanya untuk menandatangani akta pengalihan serta kompetensi mereka dalam kaitannya dengan tanah yang harus dialihkan itu. Seperti dikatakan sebelumnya, biasanya pemilik mempunyai kewenangan untuk melepaskan tanah. Tapi dalam kasus misalnya pemiliknya mengalami kebangkrutan atau jika pemilik masih berusia belum dewasa secara hukum, kekuasaan itu tidak, atau tidak hanya, diberikan kepada pemiliknya.

Ada arsip publik lainnya yang memberikan atau mengungkapkan informasi mengenai aspek-aspek ini, misalnya register kepailitan atau arsip catatan yang disimpan oleh Kantor Register Umum.

2.5.15 Pengawasan aliran uang

Akhirnya, dia bertanggung jawab atas uang yang harus dialihkan dari (bank) pembeli ke (bank) penjual. Dia akan berhubungan dengan bank pihak penjual untuk mengetahui berapa banyak jumlah utang penjual ke bank dan dia akan berhubungan dengan bank pihak pembeli untuk mencaritahu berapa banyak uang telah pembeli pinjam dari bank.

Pembeli harus membayar sejumlah tertentu (biasanya 10%) untuk menunjukkan niat atau itikad baik. Uang ini dibayarkan ke rekening kantor notaris. Dalam kasus pelanggaran kontrak tertentu pihak yang dirugikan dapat menyimpan uang ini. Sisanya harus di tangan notaris pada saat penandatanganan. Demikian pula bank (atau kreditur lainnya) akan menyetorkan uang pinjaman ke rekening notaris.

2.5.16 Proses pengalihan atau penyerahan

Prosedur yang sebenarnya dalam hal pengalihan adalah sebagai berikut. Mari kita menganggap bahwa akta akan ditandatangani pada hari Kamis tanggal 28 Agustus, jam 13.30 PM. Seperti disebutkan sebelumnya, pertama-tama notaris mengecek apakah ada pendaftaran yang tidak diketahui, misalnya lampiran yang tidak diketahui atas nama beberapa kreditur. Jika itu tidak terjadi, ia mempersiapkan dokumen-dokumen resmi, akta pengalihan dan akta yang dengan mana hak hipotek atau hak tanggungan akan dibentuk untuk kepentingan bank dari pihak pembeli. Kantor notaris membuat pencarian secara online dalam database administrasi kadastral (dan mungkin beberapa register lain), dan mendapatkan salinan dari akta penyerahan sebelumnya (sering ini adalah yang disebutkan sebelumnya sebagai "bukti kepemilikan" yang disediakan oleh pihak penjual, tetapi ia juga dapat berupa salinan/cetakan baru yang dibuat dari register publik).

Pembeli atau banknya harus membayar sejumlah harga jual dan biaya (biaya notaris, pendaftaran dan biaya lainnya) sebelum saat akta ditandatangani. Biasanya jumlah yang harus dibayar oleh pembeli akan dibayarkan ke rekening notaris sehari sebelumnya atau pada hari akta tersebut harus ditandatangani. Pada pagi hari sebelum akta harus ditandatangani pada hari itu, notaris memeriksa arsip publik dan pendaftaran tanah untuk kedua kalinya. Kemudian, jika tidak ada tanda-tanda bahwa ada sesuatu yang salah, akta tersebut disahkan.

Akta pengalihan ditandatangani oleh atau atas nama pihak-pihak yang terlibat. Biasanya hanya poin-poin penting dari akta yang dibacakan kepada para pihak yang hadir sesaat sebelum penandatanganan. Notaris adalah orang yang terakhir yang memberikan tanda tangan dan ia juga menuliskan jam dan menit dari waktu dia melakukan penandatanganan itu di bawah tanda tangannya sendiri (ini dapat menentukan peringkat

dalam kasus ada dua dokumen yang saling bertentangan terdaftar secara bersamaan). Hanya notaris yang menandatangani salinan identik (atau ekstrak) dari akta tersebut yang kemudian dikirim untuk didaftarkan. Dua salinan itu biasanya dikirimkan ke Kantor Kadaster. Ketika kedua salinan itu tiba keesokan harinya pada tanggal 29 Agustus mereka didaftar berdasarkan urutan masuk pada jam 9.00 pagi di hari itu.

Salinan autentik dari akta tersebut dikirimkan melalui pos atau sarana elektronik kepada Kadaster. Setelah akta tersebut diperiksa oleh orang-orang dari Kadaster dan akta itu lolos proses verifikasi, yang biasanya memang selalu demikian, mereka segera mendaftarkan akta itu. Pada saat yang sama, mereka mengirim pesan ke notaris bahwa pendaftaran telah berlangsung sempurna tanpa hambatan. Kemudian notaris akan mengalihkan sejumlah uang yang pembeli berutang pada penjual pada hari yang sama kepada pihak penjual dan/atau banknya.

Ada dua cara untuk mendaftarkan akta ke dalam arsip publik:

- Mengirimkan melalui pos, salinan tertulis dari akta yang telah lolos verifikasi itu untuk pendaftaran.
- Mengirim salinan elektronik dari akta yang telah lolos verifikasi itu untuk pendaftaran secara elektronik.

Jika akta yang saling bertentangan dicatat dalam arsip publik, hukum menyatakan bahwa akta yang didaftar pertamalah yang diutamakan. Itulah sebabnya penulisan waktu yang tepat dan persis pada saat pendaftaran sangat penting. Jika akta-akta yang bersamaan didaftar pada saat yang sama, misalnya karena mereka tiba melalui pos pada saat yang sama, urutan peringkat ditentukan berdasarkan hari ketika akta ditetapkan, dan jika mereka juga ternyata ditetapkan pada hari yang sama, maka yang menentukan urutan peringkat adalah detik-detik ketika akta itu ditetapkan dan disahkan oleh para pihak yang terkait. Itulah sebabnya mengapa notaris harus menuliskan jam dan menit yang menunjukkan kapan akta pengalihan ditandatangani oleh para pihak dan notaris.

Dengan demikian, risiko untuk pembeli maupun bagi penjual diminimalkan ke tingkat yang sangat bisa diterima. Jika notaris bertindak seperti yang dijelaskan di atas, perusahaan asuransinya akan membayar-menutupi kerugian yang dimintai pertanggungjawabannya dari notaris jika ternyata tetap terjadi kesalahan. Notaris adalah salah satu jabatan profesional terbaik yang ditanggung asuransi. Jumlah total per kasus yang dicakup atau ditanggung oleh perusahaan asuransi dalam hal seorang notaris dimintai pertanggungjawaban karena kesalahan/kerugian adalah sekitar 50 juta euro.

Format-formatnya dikopi dengan scan dan pernyataan kedatangan akan dikirim dalam waktu 2 jam: sebelum jam 11.00 AM, 29 Agustus. Akta-akta tersebut belum terlihat dalam daftar Kadaster. Penerimaan

dan demikian juga pendaftaran masih belum pasti. Namun, Kadaster membuat reservasi atau persiapan akan nomor-nomor pendaftaran.

Notaris harus mengontrol arsip publik untuk ketiga kalinya. Jika salinan akta dikirim melalui pos, pengecekan harus dilakukan pada hari kedua setelah penandatanganan akta dan hari pertama setelah salinan akta itu tiba di Kadaster. Itu karena notaris harus yakin bahwa tidak ada pendaftaran lain yang bertentangan dengan akta yang harus didaftarkan itu. Kadaster menjamin bahwa semua akta yang relevan diberitahu paling lambat pada jam 9.00 AM pada hari setelah mereka diterima oleh Kadaster. Setelah notaris memeriksa arsip publik untuk ketiga kalinya dan sejauh tak ada pencegahan/larangan atau masalah lain yang ditemukan maka ia membayar sejumlah uang.

Jika salinan dikirim secara elektronik pada hari yang sama dengan hari akta ditandatangani di kantor notaris, kontrol harus dilakukan pada hari setelah menerima salinan untuk pendaftaran.

Jika kreditur menyita tanah, penguasaan sementara ini diberitahu dalam waktu 1,5 jam jika dokumennya datang melalui pos pagi pada pukul 9.00 AM. Penguasaan sementara lainnya akan diberitahukan dalam waktu 1 jam. Semua akta terdaftar lainnya yang bertentangan dengan akta pengalihan dan hipotek akan diberitahu selalu sebelum jam 9:00 pagi pada hari berikutnya (30 Agustus).

Dalam kebanyakan kasus, agak sederhana untuk mendaftarkan persil pada pemilik baru. Jika sebuah persil harus dibagi dalam dua persil atau bidang, pendaftaran yang definitif berlangsung sampai petugas pengukur tanah telah melakukan pekerjaannya dengan menciptakan dua persil dengan dua nomor baru. Selama hal ini berlangsung, persil itu akan didaftarkan pada nama dari pemilik baru dengan pemberitahuan kecil tentang perubahan yang akan datang. Pada periode ini, ada dua orang yang didaftarkan di bawah nomor persil yang sama dengan sebuah pemberitahuan untuk perubahan yang akan datang.

Sejauh ini banyak kasus juga melibatkan hipotek yang diangkat di sisi penjual (dan banknya setelah utang yang tersisa dibayar) dan hipotek baru yang dibuat atau diajukan oleh pembeli. Dalam praktiknya, staf kantor notaris bertindak sebagai wakil atas nama bank (lihat Pasal 7:26 Ayat 3 KUH Perdata).

Juga mungkin bahwa pergerakan fisik dari orang-orang hanya dapat diperkirakan setelah satu atau beberapa bulan (ini dapat dikaitkan dengan berakhirnya sebuah perjanjian sewa, rantai transaksi atau mengambil pekerjaan baru di daerah lain). Notaris tampaknya memiliki hari kerja yang cukup untuk membuat pencarian dan mempersiapkan dokumentasi, tapi itu bisa dilakukan dalam waktu seminggu (jika perlu dalam sehari, jika tidak ada pencarian yang harus dilakukan melalui pengiriman pos). Pengiriman pos akan memakan satu atau dua hari

kerja supaya akta sampai ke kantor Kadaster, yang biasanya memproses akta itu pada hari yang sama (pemberitahuan bahwa dokumen telah tiba dimasukkan ke dalam database administrasi kadastral segera pada saat itu juga).

Semua pembayaran melalui tangan notaris, yang bertindak sebagai penyimpan uang dari sebelum penandatanganan akta penyerahan sampai pendaftaran akta, dan kantor register telah mengkonfirmasi bahwa belum ada penguasaan sementara yang diletakkan oleh pihak ketiga antara waktu penandatanganan akta dan pendaftaran.

Dalam hal para pihak sepakat bahwa pembayaran akan ditunda sampai beberapa saat setelah kepemilikan telah dialihkan, dalam praktiknya posisi penjual akan dijamin oleh klausul bahwa penjualan akan dibubarkan jika harga pembelian tidak dibayarkan sebelum tanggal tertentu. Sebagai akibat dari sistem kausal, kepemilikan akan kembali ke penjual.

Asuransi untuk risiko yang melekat pada pembayaran dan pengalihan properti tidak diperlukan. Orang bisa mengatakan bahwa itu sudah terkandung dalam fungsi notaris (dan dengan demikian dalam biayanya juga). Notaris harus menyimpan uang yang dia miliki di bawah fungsinya sebagai penyimpan atau kuasa pemegang yang terpisah dari dana atau keuangan usahanya sendiri untuk menghindari kerumitan, khususnya ketika dia akan bangkrut. Ini dijamin oleh hukum. Notaris harus memiliki asuransi tanggungan umum untuk tanggung jawab profesionalnya.

Jika notaris telah mengirimkan salinan tertulis atau salinan elektronik untuk pendaftaran ke kantor Kadaster, maka Kadaster memiliki sedikit waktu untuk pendaftaran. Tugasnya adalah mengontrol apakah akta notaris memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh hukum. Dia juga mengecek apakah rincian dalam akta notaris mengenai penjual, pembeli dan objek, tanah dan bangunan sudah benar semuanya.

Isi dari akta untuk didaftarkan telah ditetapkan oleh hukum, yaitu sebagai berikut:

- kantor pendaftaran hak;
- format hak;
- isi dari perbuatan hukum;
- persyaratan umum;
- identitas para pihak;
- deskripsi tentang persil;
- persyaratan spesifik; tergantung pada jenis perbuatan hukum (akta) atau fakta hukum.

Petugas pencatatan mengawasi apakah (duplikat dari) dokumen memenuhi persyaratan formal seperti yang tercantum dalam KUH

Perdata dan dalam Pasal 18 ayat 1 dan Pasal 19 ayat 2 UU Kadaster. Jika itu terjadi, dia harus menerima, menilai dan memproses akta yang didaftar. Jika hal ini tidak terjadi, petugas pencatatan berwenang untuk menolak pendaftaran.

Petugas pencatatan tidak menyelidiki hak penjual untuk menjual atau legalitas transaksi seperti itu. Dalam doktrin, ini disebut “ketidak-aktifan” petugas pendaftaran atau pencatatan. Sejak tahun 1992 petugas pencatatan dapat menginformasikan kepada notaris (atau salah satu pihak) ketika ia menemukan bahwa atribut-atribut kadastral (atribut yang terkait dengan deskripsi fisik tanah) adalah salah atau bahwa penjual tidak berhak menjual tanahnya (Pasal 19 ayat 4 KUH Perdata), tetapi meskipun kasusnya demikian, ia masih harus mendaftarkan dokumen tersebut ke dalam arsip publik.

Petugas pencatatan ini bagaimanapun berhak untuk menolak pendaftaran jika akta itu tidak memenuhi semua persyaratan hukum. Dalam kasus adanya penolakan, akta didaftar dalam arsip publik yang khusus dan pemohon dapat mengajukan permohonan pendaftaran kepada hakim, pengadilan negeri, jika ia tidak setuju dengan penolakan tersebut.

Dalam perannya sebagai petugas pencatatan untuk pendaftaran administratif kadastral, ia memiliki beberapa kewenangan yang lebih bersifat diskresioner, dan mungkin tidak memasukkan nama pembeli, tetapi menambahkan sebuah peringatan bahwa ada dokumen tambahan (yang belum diproses). Karena kerja sama yang baik antara petugas pendaftar dan notaris maka kemunculan kasus seperti itu tidaklah banyak. Pembeli dan penjual tidak diberitahu tentang pendaftaran seperti itu.

Jika salinan akta diterima, ada dua cara untuk memprosesnya:

- Lengkapi pendaftaran atas dasar akta yang didaftar.
- Pemberitahuan tentang perubahan yang akan datang dalam hal adanya kebutuhan untuk menggabungkan atau membagi tanah atas beberapa persil atau kaveling.

Setelah data dari akta diproses dalam sistem, mereka mengontrol data yang terdaftar. Setelah pengecekan ini, pendaftaran akan dikonfirmasi dan dengan demikian tidak akan dapat ditarik kembali. Dalam waktu 4 hari setelah menyerahkan formulir, 75% dari akta dikonfirmasi.

Semua informasi ini tersedia di internet. Setiap notaris dapat melihat apakah aman untuk mengalihkan uang ke penjual atau banknya dengan berkonsultasi dengan Kadaster secara online.

Akhirnya duplikat kedua akan mencapai pembeli. Ini adalah salinan dari akta yang direkam yang dicap petugas dan diberi kode

dengan nomor pendaftaran. Yang penting juga adalah pemberitahuan yang dikirim setelah perubahan dimasukkan dalam database administratif kadastral. Perubahan-perubahan itu dikirim kepada orang yang namanya dikeluarkan maupun orang yang namanya dimasukkan.

Karena memperbarui pendaftaran tanah ternyata merupakan sebuah aktivitas administrasi, orang dapat saja berkeberatan dan akhirnya naik banding ke pengadilan tentang hal ini (meskipun secara resmi pengadilan yang berwenang dalam kasus ini adalah peradilan administrasi, prosedur ini dilakukan di hadapan seorang hakim perdata (panel)).

Saat ini dimungkinkan untuk mempercepat proses dengan menggunakan ELAN. Ini adalah proses digital dalam mengirim salinan elektronik akta yang telah disahkan. Salinan elektronik ini akan diproses secara digital oleh Kadaster. Percepatan proses pendaftaran dengan ELAN dapat ditunjukkan sebagai berikut:

- Mengesahkan akta pengalihan dan hipotek pada 28 Agustus jam 13.30 PM.
- Mengirim salinan secara elektronik melalui ELAN pada jam 14:05 PM hari itu, ada salinan dari pesan yang dikirim
- Terima pada jam 14:10 PM, pesan digital “Konfirmasi atas penerimaan”.

Percepatan proses pendaftaran dengan ELAN menghasilkan pemberian isyarat sebelum 29 Agustus jam 9.00 AM. Kemudian, orang bisa merasa pasti bahwa tidak ada akta lain yang ditawarkan dengan prioritas lebih tinggi. Setelah itu proses berlangsung seperti yang dijelaskan sebelumnya.

Ada beberapa eksperimen yang dilakukan untuk memperkenalkan penerimaan digital dari salinan akta dalam format XML yang akan didaftarkan. Pertama, notaris harus membuat depot dari style sheet. Dengan mengirimkan juga apa yang disebut style sheet dari akta untuk didaftarkan, selain salinan dari akta-akta itu sendiri, dimungkinkan untuk memiliki akta yang terdaftar dan dikonfirmasi hampir pada saat yang sama ketika salinan dan style sheet diterima untuk pendaftaran. Keuntungan besar dari pendaftaran kilat ini adalah bahwa jangka waktu berisiko baik bagi penjual maupun pembeli secara substansial akan lebih singkat.

2.6 Perbandingan Eropa

Orang dapat bertanya bagaimana notaris Belanda bekerja dibandingkan dengan rekan-rekan mereka di negara-negara lain. Pusat Kajian Hukum dan Politik Eropa, Universitas Bremen (“ZERP” – The Centre of European

Law and Politics, University of Bremen) membuat sebuah penelitian tentang Peraturan tentang Jasa Penyerahan/Pengalihan (hak atas tanah) di Eropa. Permintaan datang dari Komisioner Persaingan Uni Eropa, Ms. Neely Kroes, yang bukan tanpa makna karena dia mempromosikan persaingan bebas, dan ada anggapan bahwa adalah tugasnya untuk menghilangkan semua hambatan bagi terciptanya sebuah persaingan yang bebas. Temuan mereka cukup memberi harapan bagi para notaris Belanda.

Pusat Kajian tersebut membagi negara-negara Eropa menjadi empat kelompok peraturan:

- 1) Sistem kenotariatan Latin tradisional, yang sangat ketat, di mana notaris sebagai perantara yang netral membuat draft dan mengesahkan kontrak. Sistem ini dominan di sebagian besar negara Eropa dan mencerminkan karakteristik jabatan publik dari kegiatan notaris. Model ini ditandai dengan keterlibatan wajib dari notaris, kaum profesional numerus clausus, biaya yang tetap dan peraturan yang ketat dari struktur dan perilaku pasar.
- 2) Sistem kenotariatan Belanda yang dideregulasi, yang mencerminkan visi yang lebih modern tentang notaris sebagai seorang profesional swasta yang melakukan tugas-tugas publik. Dengan model ini, dimensi numerus clausus tidak ada, biaya bisa dinegosiasikan dan regulasi struktur dan perilaku pasar umumnya kurang ketat.
- 3) Sistem pengacara yang ada di Kepulauan Inggris, di Hongaria, di Republik Ceko dan di Denmark. Sementara di Kepulauan Inggris baik penjual maupun pembeli diwakili oleh pengacara mereka masing-masing (sistem saling berlawanan/*adversarial system*), di daratan benua seorang pengacara biasanya bertindak bagi kedua belah pihak. Secara umum, sistem pengacara ditandai dengan kontrol kualitas profesional hanya melalui ujian lisensi dan profesional, biaya dapat dinegosiasikan dan rendahnya tingkat regulasi struktur dan perilaku pasar.
- 4) Sistem Nordik dengan agen berlisensi di mana agen tanah dan perumahan memberikan pelayanan hukum juga. Model ini juga dicirikan oleh kontrol kualitas profesional hanya melalui ujian profesional dan perizinan, biaya dapat dinegosiasikan dan rendahnya tingkat regulasi struktur dan perilaku pasar.

Menurut klasifikasi Pusat Kajian, para notaris Belanda tidak lagi dikelompokkan dengan orang-orang dari negara-negara dengan sistem kenotariatan Latin yang tradisional. Dalam temuan-temuan awal dari studi yang masih berkelanjutan tentang "Peraturan tentang Jasa Penyerahan di Eropa", disebutkan dalam bagian ringkasannya di halaman 1:

“Biaya hukum sangat bervariasi antar-negara, bahkan di negara-negara dengan sistem hukum yang sama.” Untuk transaksi senilai 250.000 Euro, termasuk hipotek untuk jumlah yang sama, kami menemukan biaya rata-rata berikut secara absolut:

- lebih rendah dari 1.000 Euro: Finlandia, Swedia, Republik Ceko
 - 1.000-1.500 Euro: Spanyol, Slovenia, Belanda, Inggris, Polandia,
 - 1.500-2.000 Euro: Jerman, Skotlandia, Austria,
 - 2.000-3.000 Euro: Irlandia, Denmark, Hongaria,
 - 3.000-4.000 Euro: Prancis, Belgia, Italia
 - lebih dari 6.000 Euro: Yunani (di sini baik seorang notaris maupun dua pengacara bersifat wajib)
- (...)

Sistem terderegulasi Belanda – yang merupakan suatu sistem kenotariatan, tetapi dengan regulasi profesional yang kurang dan khususnya tanpa pembatasan untuk jumlah notaris dan tanpa biaya tetap yang ditentukan melalui undang-undang – berada dekat dengan sistem negara-negara Nordik, menurut gambaran dalam penelitian ini. Perlu dicatat bahwa sistem kami yang lebih baru secara signifikan bekerja lebih baik daripada yang dilakukan dengan sistem notaris tradisional, bahkan untuk transaksi bernilai rendah.

Jika kita melihat perkembangan tingkat biaya, dan selanjutnya disesuaikan dengan faktor laba, gambar yang menarik pun muncul: model deregulasi Nordik dan Belanda tampil sangat baik di seluruh tampilan, diikuti oleh sistem pengacara. Sistem notaris tradisional telah menjadi praktik terburuk dengan biaya yang sangat jauh lebih tinggi untuk semua jenis transaksi yang diperiksa.

Selanjutnya, ketika kita membandingkan tingkat regulasi dengan tingkat biaya, temuan awal menunjukkan korelasi statistik antara peraturan yang lebih dan harga lebih tinggi. Namun, dalam sejumlah kasus, negara-negara yang diatur secara sama juga ternyata memiliki tingkat biaya yang berbeda-beda.”

Dibandingkan dengan fungsionaris serupa di negara-negara Eropa lainnya, notaris Belanda telah melakukan yang sangat baik. Komisi Eropa ingin mengajukan sistem notaris Belanda sebagai contoh dari sistem kenotariatan yang berhasil diliberalisasikan, sehingga negara-negara lain dalam kategori sistem kenotariatan Latin akan mengikuti. Laporan Jerman adalah sebuah contoh tentang strategi mereka.

Tidak semua peneliti setuju pada kesimpulan seperti ini. Para notaris Belanda pasti tidak dideregulasi. Sejak UU baru tentang Notaris telah diadopsi, jumlah regulasi tentang praktik notaris tentu tidak menurun. Sebaliknya, regulasi untuk kenotariatan meningkat secara

dramatis. Ini adalah distorsi antara kebijakan dan kenyataan. Meskipun tujuan pemerintah sebelumnya adalah untuk menurunkan regulasi, dalam kenyataannya yang terjadi malah sebaliknya. Kepercayaan masyarakat terhadap pekerjaan notaris telah memadai sampai saat ini, dan saat ini pengawasan dan audit telah dilakukan secara lebih baik, tetapi mengaudit pekerjaan notaris membutuhkan ketersediaan standard yang harus dijalankan dan dipatuhi notaris. Karena semakin ketatnya persaingan, notaris dalam menjalankan profesinya tampak lebih mungkin seperti pergi dan berdiri di tepi jurang untuk menyenangkan klien mereka. Hal ini telah mendorong proses legislatif terhadap regulasi yang lebih banyak dan ketat lagi.

Temuan dari laporan ini telah ditantang. Tampaknya terlalu mudah untuk menilai sebuah sistem hanya dengan beberapa aspek seperti biaya transaksi. Dalam sebuah studi yang dilakukan Peter L. Murray, "Real estate conveyancing in 5 European Union Member States: A comparative study" (Pengalihan tanah di 5 Negara Anggota Uni Eropa: Sebuah studi banding), yang diterbitkan pada 31 Agustus 2007, ia memberikan pandangan yang lebih holistik seperti yang ia nyatakan dalam ringkasan eksekutif laporan penelitiannya itu:

"Pengalihan tanah dan bangunan yang modern melibatkan sejumlah atau serangkaian kegiatan yang saling terkait untuk memenuhi kebutuhan dan persyaratan dari kepentingan ekonomi dan peraturan yang beragam yang terlibat dalam kepemilikan, pengalihan dan pembiayaan tanah dan bangunan tempat tinggal. Di semua wilayah hukum Eropa yang diteliti, fungsi atau pekerjaan yang berkaitan dengan pengalihan hak telah menjadi relatif lancar dan rutin berkat system pendaftaran tanah yang efisien. Tingkat kerumitan yang tinggi diberikan pada transaksi tanah dan bangunan oleh banyak pertimbangan hukum, keuangan dan peraturan yang mengelilingi dan ada saat pengalihan dan pembiayaan pembelian. Sebagian besar pekerjaan para petugas pengalihan lebih banyak berkaitan dengan pertimbangan-pertimbangan ini ketimbang tugas yang sekarang relatif sederhana yaitu melakukan pengalihan hak atas properti dari penjual ke pembeli.

Beragamnya pertimbangan eksternal berkenaan dengan pengalihan hak yang berlaku di Negara-negara Eropa yang diteliti menyebabkan sulit untuk membandingkan biaya dan efisiensi lembaga atau para professional yang menangani peralihan hak. Legislasi di bidang perlindungan konsumen, perpajakan, hak-hak dan kepentingan publik dan komunal semuanya mendatangkan kerumitan pada transaksi tanah dan bangunan dan semuanya berbeda di antara negara-negara yang diteliti. Ketentuan-ketentuan yang berbeda-beda dalam hal hukum nasional yang penting (selain dari peraturan tentang fungsi pengalihan hak) juga mempenga-

ruhi sifat dan tingkat kinerja yang diperlukan dari para petugas yang menangani pengalihan hak.

Akhirnya, dan mungkin yang terpenting, persyaratan-persyaratan dari bank pembiayaan, dan pasar untuk pembiayaan tanah dan bangunan itu sendiri, tampaknya sangat bervariasi antara negara-negara yang diteliti, sehingga mendatangkan beban-beban yang berbeda pada profesional yang melakukan pengalihan dan klien-klien mereka.

Dengan demikian sangat sulit untuk membandingkan efisiensi pengalihan harta atau biaya dengan dasar "apel dengan apel" [maksudnya benar-benar sebanding].

Hal yang juga sangat sulit adalah menemukan sampel yang tepat untuk membuat perbandingan ekonomi tentang sistem atau lembaga peralihan hak atau harta dengan dasar internasional. Upaya untuk mengukur efisiensi atau kualitas relatif dari jasa atau sistem peralihan hak atau harta yang didasarkan, misalnya, pada jumlah perbandingan atau jumlah sengketa pasca-transaksi, atau premi asuransi jaminan profesional yang dibayar atau klaim yang ditopang oleh profesional yang melakukan peralihan adalah sangat meragukan dalam hal validitasnya. Masih terlalu banyak variabel lain, seperti hukum substantif dan hukum acara lokal, penampilan profesional lainnya, dan klaim-keramahan dari budaya hukum setempat yang mempengaruhi wakil-wakil yang diakui ini untuk mengizinkan pelbagai hubungan yang wajar dengan kualitas atau efisiensi dari layanan peralihan.

Hal yang juga terbukti adalah bahwa biaya-biaya pengalihan mewakili elemen yang relatif tidak signifikan berkenaan dengan jual beli tanah dan bangunan. Di semua negara yang diteliti, komisi pialang tanah dan bangunan mengerdilkan tuduhan oleh para profesional yang melakukan serah-terima atau penyerahan/pengalihan harta atau hak.

Di kebanyakan negara pajak pengalihan tanah dan bangunan dalam berbagai bentuk juga berkontribusi lebih banyak untuk biaya transaksi secara keseluruhan daripada untuk biaya pengacara atau notaris."

(...)

"Tidak ada hubungan yang masuk akal antara jenis atau tingkat regulasi tentang profesional yang menangani peralihan dan biaya peralihan di antara pelbagai negara yang diteliti. Juga terdapat terlalu banyak variabel lain di antara negara untuk membuat perbandingan yang berarti berdasarkan pada tampilan tertentu atau tingkat regulasi profesional."

(...)

"Pada akhirnya tidak ada bukti bahwa biaya peralihan mempengaruhi pasar tanah dan bangunan di salah satu dari Negara Anggota yang diteliti. Setiap sistem peralihan dari Negara Anggota mencerminkan

kebijakan publik dan prioritas nasionalnya dan muncul untuk menanggapi persyaratan tentang peserta transaksi dan badan-badan pendanaan atau pembiayaan. Tidak ada bukti bahwa keragaman sistem tersebut menghambat lintas batas investasi untuk tanah dan bangunan di Eropa.”

KONSEKUENSI HUKUM DARI PENDAFTARAN

3.1 Posisi pihak ketiga

Arsip publik memainkan peran yang sangat penting dalam sistem perlindungan terhadap kejujuran atau niat baik dari pihak ketiga. Sistem Belanda didasarkan pada prinsip bahwa pemilik asli pasti telah melakukan sesuatu atau telah lalai untuk melakukan sesuatu yang sebenarnya harus dilakukannya, sehingga pihak ketiga salah menilai situasi. Peran dari arsip publik adalah bahwa hukum melindungi pihak ketiga yang percaya pada informasi yang muncul dari akta yang terdaftar. Jika pihak ketiga bergantung pada informasi yang terdapat dalam arsip publik, maka dia terbukti berniat baik/jujur.

Ketentuan-ketentuan berikut yang dapat ditawarkan oleh sistem Belanda kepada pihak ketiga yang mendapatkan tanah/bangunan atau hak atas tanah/bangunan:

- a. pihak ketiga yang berniat baik dilindungi dari fakta-fakta yang dapat didaftarkan dalam register publik tetapi sebenarnya tidak terdaftar;
- b. pihak ketiga yang berniat baik dilindungi dari informasi yang tidak akurat yang terdaftar dalam register publik;
- c. pihak ketiga yang berniat baik dilindungi dari kurangnya kekuasaan untuk melepas tanah/bangunan, tetapi hanya jika kurangnya kekuasaan adalah hasil dari hak yang batal atau peralihan yang batal di masa lalu.

Karena hak kebendaan itu berharga dan dapat dilaksanakan terhadap siapa pun yang mencoba melanggarnya, bahkan pemerintah, pengalihan dan penetapan hak-hak ini diatur secara hukum. Transaksi tersebut hanya mungkin dengan akta notaris dan dengan mengajukan salinan akta ke dalam arsip publik. Dengan demikian, pihak ketiga selalu dapat melihat siapa sebenarnya pemilik tanah dan bangunan atau siapa yang berhak atas hak pakai tanah, apakah ada hak mutlak yang didirikan di atas tanah tersebut dan apa yang dikandungnya.

Arsip publik memainkan peran penting dalam sistem perlindungan

pihak ketiga yang beritikad baik. Sistem di Belanda didasarkan pada prinsip yang sebenarnya mesti telah melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukannya, sehingga pihak ketiga salah menilai situasi. Peran/fungsi dari arsip publik adalah bahwa hukum melindungi pihak ketiga yang mempercayai informasi yang terkandung dalam akta-akta yang terdaftar. Jika pihak ketiga percaya pada informasi yang ada dalam arsip publik, ia adalah pihak ketiga yang berniat baik.

Posisi dari pihak ketiga yang terpercaya dapat ditunjukkan melalui sejumlah pertanyaan.

3.1.1 Pembatalan

Pertanyaan pertama: apakah pembatalan kontrak penjualan setelah pengalihan properti memiliki efek pada hak (kepemilikan) yang didapatkan oleh pembeli? Mari kita bayangkan adanya pembatalan karena penipuan atau pemberian informasi yang tidak tepat. A telah menjual dan mengalihkan rumah ke B. B membatalkan kontrak karena penipuan oleh A. Biasanya ini memiliki efek retroaktif: kontrak penjualan dianggap tidak pernah ada (tentu saja secara retrospektif). Itu berarti efek pada hak dari pembeli B tergantung pada sistem pengalihan yang bisa bersifat kausal atau abstrak:

- a. Di bawah UU Jerman, kepemilikan B tidak terpengaruh, ia hanya akan berkewajiban untuk mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada A. Selama kewajiban itu tidak dijalankan, B tetap menjadi pemilik properti tersebut.
- b. Di bawah hukum Prancis dan Belanda, kepemilikan secara otomatis kembali ke A. Secara retrospektif B tidak pernah merupakan pemilik dari properti tersebut. Karena tidak pernah ada kontrak penjualan yang sah maka tidak pernah ada juga pengalihan yang sah; demikian juga, pengalihan tidak pernah terjadi karena tidak pernah ada penyebab/kausa yang sah untuk mendukungnya.
- c. Hal ini berbeda, paling tidak dalam hukum Belanda, dalam hal kontrak penjualan tidak dibatalkan tetapi dibubarkan oleh B. Dalam hal itu tidak ada retroaktivitas dalam tindakan penghilangan kontrak penjualan; kontrak itu berakhir sejak sekarang (*ex nunc*) bukan sejak waktu lalu (*ex tunc*). Jadi kepemilikan pembeli B tidak dipengaruhi oleh pembubaran penjualan. B berkewajiban untuk memberikan properti tersebut kembali kepada A, sementara A berkewajiban untuk mengembalikan uang sebesar harga pembelian kepada B.

Perbedaannya akan terasa penting dalam kasus kebangkrutan B. Dalam hal terjadi pembubaran perjanjian oleh B sebagaimana digambarkan

di atas, wali dalam kebangkrutan tersebut harus mengalihkan kembali properti kepada A yang mana mungkin saja dia dapat menolak untuk melakukannya. Dalam kasus pembatalan properti kembali secara otomatis dari B kepada A; wali tidak dapat mencegah akibat atau hasil tersebut.

3.1.2 Mengandalkan register

Pertanyaan kedua: dapatkah seorang pembeli pastikan bahwa kepemilikan dari si penjual (vendor) adalah seperti yang muncul atau terdapat dalam register publik dan bahwa hal itu tidak dibebani oleh hak tertentu dari pihak ketiga yang tidak diketahui oleh pembeli? Mari kita lanjutkan kasus dari pertanyaan sebelumnya: A telah membatalkan kontrak setelah pengalihan kepada B. Tetapi, sekarang B menjual dan mengalihkan properti tersebut ke C yang memiliki itikad baik atau jujur: dia benar-benar tidak mengetahui adanya pembatalan penjualan antara A dan B. Apakah C memperoleh kepemilikan atas properti tersebut?

- a. Mari kita pertama-tama melihatnya berdasarkan hukum Jerman: B masih merupakan pemilik dan karena itu ia dapat mengalihkan kepemilikan tersebut kepada C.
- b. Di bawah hukum Prancis B tidak lagi merupakan pemilik, tetapi dalam register publik ia masih disebutkan sebagai pemilik. Akankah C dilindungi dari A? Jawabannya adalah tidak, karena di bawah hukum Prancis tidak ada perlindungan terhadap pihak dengan itikad baik dari kecacatan dalam register tanah. Ini disebut sistem negatif dalam pendaftaran tanah.
- c. Hal ini berbeda di bawah hukum Jerman. Register Tanah Jerman (Grundbuch) telah mengadopsi sebuah sistem positif: pihak dengan itikad baik yang mengandalkan register tanah akan dilindungi terhadap kecacatan dalam pendaftaran. Anehnya perlindungan ini kurang diperlukan di Negara itu karena sistem-pengalihannya yang bersifat abstrak. Menurut hukum Jerman, pihak ketiga dilindungi dengan sangat baik.
- d. Hukum Inggris kurang lebih sama seperti hukum Jerman: efek dari pendaftaran bahkan lebih kuat. Pendaftaran melindungi hak yang terdaftar atas nama seseorang bahkan jika orang itu tidak memiliki hak apa pun. Jadi, pendaftaran memberikan hak yang statutoris (atau hak berdasarkan ketentuan hukum).
- e. Sebuah buku terkenal mengenai hukum tanah dan bangunan mengungkapkan hal ini sebagai berikut: "Ini adalah sebuah hak statutoris yang cukup independen dari warisan hukum atau legitimasi: jika seseorang sebenarnya terdaftar sebagai pemilik, maka ia adalah pemilik tanah dengan segala perlengkapannya. Dia mungkin telah mendapatkan pencatatan tanahnya dengan penipuan

atau karena kesalahan, dan menurut hukum tentang tanah yang tidak terdaftar ia mungkin tidak memiliki hak sama sekali dalam hal itu. Tak satu hal pun dari semua ini akan mencegah dia dari memegang kepemilikan atas harta atau tanah yang legal jika dia adalah pemilik yang terdaftar: ia benar-benar berpredikat demikian hanya dengan alasan "keajaiban hukum" dari Undang-Undang (UU Pendaftaran Tanah 1925 dengan amendemen terakhir pada tahun 1997 HH). Tapi penipuan, kesalahan/kekeliruan, dll. dapat memberikan atau menjadi alasan untuk mengubah atau meralat pendaftaran yang tidak menguntungkan dia lagi." (Megarry & Wade, *The law of real property*, 6th ed. 1999, nr. 6-029).

- f. Namun sistem pendaftaran tanah di Inggris tidak sepenuhnya tanpa kemungkinan cacat karena fakta bahwa beberapa hak, yang tidak terdaftar, mungkin membebani tanah dengan efek yang merugikan pembeli yang memiliki itikad baik. Hak-hak ini disebut kepentingan yang lebih tinggi. Contoh tentang kepentingan yang lebih tinggi tersebut adalah hak-hak dari pemukim yang sebenarnya dari sebuah tanah misalnya penyewa, hak yang diperoleh melalui penetapan secara hukum dan hak-hak publik (berdasarkan hukum publik). Hak-hak ini juga merupakan hak yang lebih utama di bawah hukum Belanda. Tetapi hukum Inggris mengenal lebih banyak hak-hak yang bukan merupakan hak yang lebih utama menurut hukum Belanda; misalnya opsi untuk membeli atau hak beli-pertama dan masih banyak lainnya (Megarry & Wade, 6-036 dan seterusnya).
- g. Hukum Belanda modern telah mengadopsi sistem di-antara atau jalan tengah: hukum Prancis dalam hal asal-usul dan prinsip, hukum Jerman dalam praktik karena dalam banyak kasus (meskipun tidak semua) pihak ketiga dengan itikad baik dilindungi jika register tidak lengkap atau tidak benar.
- a. Menurut hukum Belanda, C dilindungi selama pengembalian kepemilikan ke A tidak dicatatkan dalam register tanah. Terserah pada A untuk melihat catatan tersebut; jika ia gagal melakukannya dia tidak dapat meminta kepemilikannya terhadap pihak ketiga yang tidak menyadari adanya kepemilikan tersebut yang ternyata tidak dicatatkan dalam register tanah.
- b. Selain perlindungan terhadap kecacatan dalam pendaftaran pembeli juga dapat dilindungi secara langsung terhadap konsekuensi dari sistem pengalihan kausal. Jika B kehilangan kepemilikan karena pembatalan kontrak penjualan antara A dan B, ia tetap akan dapat mengalihkan kepemilikan tersebut kepada C, jika C memiliki itikad baik [atau dengan kata lain jika C tidak menyadari atau mengetahui adanya kecacatan sebelumnya dalam hal status tanah yang diperjual-belikan itu] (Pasal 3:88 KUH Perdata).

- c. Jadi efek dari sistem kausal tersebut diperlemah atau dikurangi oleh perlindungan terhadap pihak ketiga yang memiliki itikad baik.

3.1.3 Kepailitan

Pertanyaan ketiga: bagaimana posisi pembeli dalam kasus kepailitan penjual? Pertanyaan-pertanyaan berikut semuanya terkait dengan pertanyaan sentral ini: apakah pembeli masih bisa memperoleh kepemilikan jika penjual bangkrut sebelum pendaftaran pengalihan? Tentu saja dia dapat jika wali dalam kebangkrutan itu atau kreditur yang mendukung penjual setuju. Tapi bagaimana jika mereka tidak? Apakah ada bedanya antara apakah akta pengalihan sudah ditandatangani atau tidak dengan apakah harga telah dibayar atau tidak?

- a. Dalam hukum Jerman adalah praktik umum untuk mendaftarkan kontrak penjualan dalam register atau pendaftaran tanah. Hal ini disebut "*Vormerkung*" yaitu pemberitahuan prioritas. Pengaruh hukum dari *Vormerkung* ini adalah bahwa hak pembeli untuk memperoleh kepemilikan hampir menjadi hak kebendaan: ia bisa digunakan terhadap pihak ketiga dan dalam kebangkrutan. Jadi posisi pembeli dilindungi dengan sangat baik.
- b. Dalam hukum Prancis tidak ada bantuan untuk pembeli berhadapan dengan kebangkrutan penjual selama kontrak penjualan belum dipublikasikan di register publik. Bahkan setelah kontrak penjualan, dengan mana kepemilikan berpindah kepada pembeli, penjual tidak dapat menuntut kepemilikannya yang tidak terdaftar terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, termasuk para kreditur dari penjual. Jadi biasanya kreditur pendukung dan wali dalam kebangkrutan akan menang.
- c. Dalam hukum Inggris, ada pemberitahuan prioritas: jika sebuah kontrak penjualan yang dapat ditegakkan secara hukum telah disepakati, pembeli dapat memperoleh perlindungan untuk jangka waktu 15 hari dengan pendaftaran sertifikat pencarian resmi. Ia akan dilindungi terhadap semua entri pada register yang dibuat setelah hari pendaftaran. Kepercayaan konstruktif: setelah pengesahan kontrak penjualan, pihak penjual memegang properti sebagai wali untuk pembeli. Ini berarti pembeli memperoleh hak atas properti (yang adil) yang dapat digunakan terhadap kreditur dari pihak penjual dan walinya dalam kebangkrutan dan secara umum terhadap semua pihak ketiga yang telah memperoleh hak milik atas properti yang dijual dengan pengecualian terhadap mereka yang beritikad baik.
- d. Hukum Belanda yang baru tentang penjualan harta tak bergerak yang mulai berlaku pada tanggal 1 September 2003 memperkenalkan

Vormerkung dalam skala terbatas yaitu hanya dalam hal hak untuk memperoleh kepemilikan yang didasarkan pada kontrak penjualan. Publikasi kontrak penjualan dalam register publik melindungi pembeli, yang belum memperoleh kepemilikan, terhadap disposisi yang kemudian dari properti yang dijual oleh penjual (penjualan kedua), terhadap tindakan bantuan oleh para kreditur penjual (lampiran dari properti yang dijual) dan terhadap kebangkrutan. Wali dalam kebangkrutan wajib dan dapat dipaksa untuk mengalihkan kepemilikan kepada pembeli.

4

KEBIJAKAN TATA RUANG MELALUI PERENCANAAN TATA RUANG DALAM SEBUAH PENDEKATAN YANG HOLISTIK

4.1 Aspek-aspek umum

4.1.1 Pengantar

Pemilik sebidang tanah memiliki hak eksklusif atas penikmatan tanah dan bangunannya. Ini dapat dikurangi dengan pembentukan hak kebendaan yang baru, misalnya sebuah hak sewa yang mengalihkan hak atas penikmatan kepada orang lain atau hak atas pengabdian pekarangan yang mewajibkan untuk membiarkan beberapa tindakan tidak dilakukan atau untuk mentoleransi beberapa perbuatan/tindakan orang lain. Tentu saja, juga dimungkinkan untuk mengurangi kewenangan Anda dengan sebuah kontrak. Semua contoh yang disebutkan sekarang menunjukkan bahwa orang bebas untuk mengurangi kekuasaan mereka yang terkait dengan penikmatan atas tanah dan bangunan jika mereka mau.

Namun demikian, dalam beberapa kasus orang tidak ingin untuk menyepakati pengurangan kekuasaan mereka secara sukarela, sementara pengurangan kekuasaan tetap diperlukan demi kepentingan orang lain atau demi seluruh masyarakat. Maka, campur tangan pemerintah mungkin diperlukan. Menurut hukum Belanda, misalnya, tidak diperbolehkan untuk menyalahgunakan kekuasaan hukum sebagai pemilik. Ini berarti misalnya bahwa seseorang tidak dapat menggunakan tanahnya dengan cara tertentu jika niat satu-satunya dengan perilaku tersebut adalah untuk mengganggu orang lain. Misalnya, membangun sebuah konstruksi atau bangunan besar yang tidak berguna di kebun Anda tanpa alasan lain selain untuk menghalangi pandangan tetangga Anda adalah bertentangan dengan hukum. Aturan seperti ini mengurangi kekuasaan pemiliknya untuk menikmati tanahnya dengan cara yang dia suka. Selain aturan-aturan umum ini, pemerintah diperkenankan untuk membuat aturan-aturan untuk bagian-bagian khusus tanah untuk tujuan perencanaan tata ruang.

4.1.2 Milik privat vs. kepentingan publik

Aturan utama dalam masyarakat Belanda adalah bahwa orang-orang diperbolehkan untuk menggunakan tanah yang mereka miliki dengan cara yang mereka inginkan. Namun demikian, peraturan tentang perencanaan kota dan desa hampir selalu diperlukan, karena penggunaan persil tanah yang berbeda-beda bukanlah sesuatu yang terisolasi. Cara sebidang tanah akan digunakan harus diarahkan pada kesesuaian dengan penggunaan bidang lainnya dalam rangka menciptakan masyarakat dengan efisiensi penggunaan tanah. Oleh karena itu, pemerintah menjelaskan tujuan penggunaan persil dalam rencana zonasi (pembagian wilayah/tanah). Apakah diperbolehkan untuk menggunakan persil hanya untuk keperluan perumahan, atau apakah diperbolehkan untuk mendirikan supermarket juga di sana? Apakah sebuah tempat dimaksudkan untuk digunakan sebagai fasilitas industri? Dalam rencana zonasi, pemerintah mencoba untuk mengatur tujuan penggunaan persil, dalam rangka mencocokkan penggunaan sebuah tanah dengan penggunaan tanah lainnya, dan menciptakan efisiensi penggunaan tanah.

Pemerintah mencoba untuk mengatur misalnya bahwa kawasan industri terletak di tempat di mana mereka tidak mengganggu orang yang tinggal di daerah pemukiman. Jadi mereka akan mencoba untuk menempatkan mereka sebisa mungkin ke bagian utara dari sebuah kota besar jika angin biasanya bertiup kencang di atau dari selatan. Hal ini untuk menghindari sebisa mungkin bahwa asap yang berasal dari pabrik akan mengganggu orang-orang yang tinggal di kota. Selanjutnya, kawasan industri akan berlokasi sebagian besar di pinggir jalan raya, untuk menghindari sebisa mungkin bahwa truk-truk besar yang datang ke pabrik harus melewati jalan-jalan di daerah perumahan dan untuk memastikan bahwa pabrik dapat dengan mudah dicapai.

Peraturan tentang cara bagaimana tanah digunakan tidak hanya demi kepentingan umum. Hal ini juga memberikan kepastian kepada para pengguna bidang tanah lainnya. Jika pemerintah menetapkan misalnya bahwa bidang tanah tetangga Anda hanya boleh digunakan untuk tujuan perumahan, Anda dapat yakin bahwa ia tidak akan mendirikan sebuah supermarket di sana, yang kemudian akan menarik banyak orang ke jalan atau tempat di mana Anda berdua tinggal. Kepentingan pribadi seperti ini membenarkan adanya hukum untuk mengatur bagaimana tanah milik pribadi juga dapat digunakan, terutama di tempat-tempat di mana orang hidup cukup dekat satu sama lain seperti di Belanda dan di wilayah perkotaan di Indonesia.

Namun demikian, tanah tersebut masih tetap milik pribadi dan tanah itu akan tetap paling sesuai dengan pemilik pribadinya jika dia diperbolehkan untuk menggunakan tanahnya dengan cara yang dia

inginkan. Tujuan penggunaan milik pribadi sering berbentrok dengan kepentingan publik dan dengan kepentingan orang lain. Oleh karena itu, pembuatan peraturan yang berhubungan dengan cara bagaimana tanah milik pribadi dapat atau tidak dapat digunakan menjadi masalah yang sangat sulit dipecahkan.

Para legislator berusaha untuk membuat sebuah prosedur dengan perlindungan sebanyak mungkin untuk semua kepentingan yang berbeda-beda. Menyiapkan peraturan-peraturan ini disebut “perencanaan kota dan desa” atau “perencanaan tata ruang”, yang merupakan kegiatan utama bagi pemerintah Kota masing-masing.

4.1.3 Negara, provinsi, kota

Kota adalah tingkat pemerintahan terendah di Belanda. Negara Belanda dibagi menjadi 12 provinsi. Ke-12 provinsi ini mencakup seluruh wilayah negeri Belanda. Setiap provinsi dibagi menjadi Kota. Jumlah total pemerintahan Kota adalah 443, yang meliputi seluruh wilayah negeri Belanda juga.

Semua Kota dan provinsi memiliki dewan mereka sendiri-sendiri, dengan anggota yang dipilih oleh rakyat yang tinggal di Kota atau provinsi yang bersangkutan. Selanjutnya, semua Kota dan provinsi memiliki “dewan eksekutif”. Di tingkat Kota, dewan eksekutif ini terdiri dari seorang Walikota (mayor) yang ditunjuk oleh pemerintah nasional dan beberapa anggota dewan senior yang dipilih oleh anggota dewan kota.

Di tingkat provinsi, dewan eksekutif terdiri dari seorang Komisioner Kerajaan, yang juga ditunjuk oleh pemerintah nasional, dan beberapa anggota lain dari eksekutif provinsi, yang dipilih oleh anggota dewan provinsi. Baik provinsi maupun Kota sama-sama berwenang untuk melakukan perencanaan tata ruang, dengan cara yang berbeda-beda. Namun demikian, perencanaan tata ruang sebagian besar merupakan masalah/urusan pemerintah Kota.

4.2 Rencana zonasi

4.2.1 Komentar umum

Pemerintah kota diberi wewenang untuk mengambil keputusan yang bisa disebut keputusan yang paling penting yang terkait dengan perencanaan tata ruang. Keputusan ini adalah membuat apa yang disebut sebagai “rencana zonasi”. Rencana zonasi menjelaskan tujuan penggunaan suatu daerah dan untuk itu terdiri dari setidaknya peta wilayah dan beberapa peraturan. Peta Kota menjelaskan garis besar yang paling penting dari rencana zonasi dan peraturan menjelaskan semua rinciannya.

4.2.2 Sebuah “perencanaan tata ruang yang efektif”

Muatan-muatan spesifik biasanya merupakan hasil dari keinginan dewan kota. Dewan ini dipilih setiap empat tahun oleh masyarakat yang tinggal di Kota. Mereka memiliki cukup keleluasaan dalam menentukan keinginan mereka. Misalnya: Apakah mereka ingin memiliki kawasan pemukiman baru atau malahan sebuah kawasan industri di suatu tempat? Aturan paling penting yang ditentukan oleh hukum adalah bahwa rencana zonasi harus dibuat dengan maksud untuk suatu perencanaan tata ruang yang efektif.

Singkatnya, ini berarti bahwa jika pemerintah Kota ingin mengubah rencana zonasi, mereka harus menyediakan alokasi yang efisien untuk fungsi-fungsi yang berbeda. Pemerintah Kota ini sebagian besar diperbolehkan untuk menentukan bahwa area bisnis baru dapat dikembangkan, tetapi jika mereka ingin melakukannya, lebih mungkin untuk memilih lokasi untuk itu yang dekat dengan jalan raya daripada sebuah lokasi di tengah hutan. Pemerintah Kota harus menyeimbangkan pelbagai kepentingan yang relevan dengan hati-hati.

4.2.3 Keputusan pemerintah provinsi dan nasional

Di samping itu, pemerintah Kota dapat terikat oleh keputusan pemerintah nasional. Perencanaan tata ruang terutama sekali merupakan kegiatan atau pekerjaan pemerintah Kota. Namun demikian, karena Kota biasanya cukup kecil, kadang-kadang pemerintah provinsi atau pemerintah pusat atau nasional terlibat juga. Sebagai contoh: pembangunan jalan raya dari satu belahan wilayah negara ke belahan lain wilayah dari negara tersebut akan diselenggarakan oleh pemerintah nasional. Dan pembangunan konstruksi dengan fungsi untuk area lebih besar dari sebuah kota dapat diselenggarakan oleh pemerintah provinsi. Dalam kasus tersebut, pemerintah nasional atau provinsi diberi kewenangan untuk menentukan rencana mereka sendiri, yang nantinya akan mengikat pemerintah Kota. Jika pemerintah pusat merencanakan pembangunan jalan raya di suatu tempat di wilayah pemerintah Kota, misalnya, maka pemerintah Kota yang bersangkutan tidak dapat membangun perumahan di daerah yang akan dibangun jalan raya itu, karena rencana nasional menempati jajaran prioritas yang lebih tinggi.

Ketika pemerintah Kota membuat rencana zonasi yang baru, mereka terikat oleh dua aturan penting. Aturan pertama adalah bahwa mereka harus merencanakan dengan maksud untuk suatu perencanaan tata ruang yang efektif, sebuah aturan yang memberikan pemaksaan atau penekanan supaya berhati-hati dalam mengambil kebijakan dan praktik yang terkait dengan perencanaan tata ruang dan pemanfaatan tanah. Aturan kedua adalah bahwa mereka harus menghormati rencana yang dibuat oleh provinsi atau oleh pemerintah nasional.

4.2.4 Dampak dari rencana zonasi: Ringkasan

Rencana zonasi memiliki arti yang sangat penting bagi warga negara. Rencana ini menggambarkan apa yang diizinkan bagi warga negara untuk mereka lakukan di tanah mereka sendiri, bagaimana mereka dapat menggunakan tanah mereka. Jika, misalnya, rencana zonasi mengatur bahwa tempat Anda dimaksudkan untuk digunakan sebagai kawasan industri, maka pemiliknya tidak diizinkan untuk membangun tempat tinggal di sana. Dan jika rencana zonasi menentukan bahwa sebuah tempat dimaksudkan untuk digunakan sebagai kawasan perumahan, maka tidak diperbolehkan untuk membangun pabrik di tanah tersebut.

Warga di Belanda memerlukan izin yang diberikan oleh pemerintah Kota jika mereka ingin mendirikan bangunan di tempat mereka. Apakah pemerintah Kota akan memberikan semacam izin atau tidak tergantung pada peraturan yang ditetapkan dalam rencana zonasi. Jika rencana zonasi tidak memungkinkan pembangunan gedung atau bangunan baru, izin tidak akan diberikan.

Namun, jika rencana zonasi memang memungkinkan adanya bangunan baru, pemerintah Kota kebanyakan malah harus memberi izin. Rencana zonasi memiliki arti cukup penting bagi pemerintah Kota juga. Jika mereka menginginkan perencanaan tata ruang yang efektif, mereka harus membuat rencana zonasi dan jika mereka ingin sebuah perencanaan tata ruang yang cukup rinci, mereka harus membuat rencana zonasi yang cukup rinci. Rencana zonasi dapat sangat rinci atau cukup rinci. Hal ini tergantung sejauh mana pemerintah Kota ingin mempengaruhi perencanaan tata ruang di daerah tersebut.

4.2.5 Contoh; rencana zonasi "Joure"

Dalam contoh kita di sini ditampilkan sebuah daerah kecil yang terletak di sebuah kota di bagian utara Belanda. Dalam foto satelit dari daerah tersebut, sekarang ada sebuah lokasi pertanian dan beberapa bangunan. Di bagian utara dari peta itu Anda melihat bidang yang dimaksud dalam contoh kita ini, yaitu yang dibatasi oleh sebuah hutan kecil dan sebuah saluran dan pada bagian tenggara daerah tersebut dibatasi oleh sebuah kawasan perumahan.

Pemerintah Kota Joure, yang merupakan nama Kota tersebut, ingin agar sebuah kawasan perumahan dibangun juga di daerah tersebut dalam batas garis merah. Seperti yang akan Anda pahami, itu berarti bahwa pertanian yang terletak di sana sekarang harus dihilangkan, demikian juga setidaknya beberapa bangunan di seberang jalan di bagian selatan lokasi tersebut.

Rencana untuk mewujudkan sebuah kawasan perumahan baru seperti itu tidak dapat direalisasikan tanpa sebuah rencana zonasi baru



yang mengatur penggunaan yang dimaksudkan untuk tanah yang terletak dalam garis merah. Namun demikian, untuk mewujudkan rencana yang dibuat oleh pemerintah Kota itu, rencana zonasi saja tidaklah cukup. Rencana zonasi tidak bisa memaksa orang untuk mengubah perilaku mereka, untuk meninggalkan gedung-gedung mereka atau untuk menghancurkan bangunan-bangunan tersebut. Orang-orang hanya terikat oleh ketentuan yang ditetapkan dalam rencana zonasi baru, jika mereka ingin mengubah perilaku mereka. Jika mereka ingin terus melakukan apa yang sama seperti yang mereka lakukan sebelum rencana zonasi baru mulai berlaku, misalnya memiliki dan menjalankan kehidupan pertanian, maka rencana zonasi baru tidak bisa memaksa mereka untuk mengubah perilaku mereka.

Namun demikian, dalam rangka mewujudkan kawasan perumahan baru, beberapa bangunan yang terletak di atas tanah ini sekarang harus dibongkar. Rencana zonasi tidak cukup untuk mewujudkan rencana ini. Sebuah keputusan untuk mengambil alih tanah itu perlu juga. Keputusan tersebut harus didasarkan pada rencana yang sangat rinci. Jadi, dalam rangka mewujudkan sebuah kawasan perumahan baru, rencana zonasi yang rinci serta suatu pengambilalihan akan diperlukan.

Peta wilayah ini merupakan bagian dari rencana zonasi yang telah dibuat pemerintah Kota. Peta ini menggambarkan secara sangat cermat rencana pemerintah Kota terkait dengan daerah ini. Seperti yang Anda lihat, di bagian timur laut daerah tersebut, sekarang terdapat tempat tinggal dan pembangkit listrik yang kecil. Bangunan-bangunan itu tidak harus hilang untuk membangun kawasan perumahan baru, karena pemerintah mencakupkan mereka juga untuk rencana baru tersebut.

Namun wilayah pertanian pada bagian utara dan tempat tinggal di bagian tenggara harus disingkirkan agar bisa membangun tiga blok perumahan yang Anda lihat di peta ini. Selanjutnya setelah pembuatan peta ini, pemerintah kota membuat peraturan yang berkaitan dengan peta ini, yang menggambarkan dengan sangat cermat tentang rencana yang mereka miliki atas daerah ini. Rencana ini berfokus pada realisasi sebuah kawasan perumahan baru. Pengambilalihan harus berdasarkan rencana yang cukup rinci. Oleh karena itu, peta yang Anda lihat di sini cukup rinci. Tidak semua rencana zonasi harus serinci itu. Beberapa rencana tidak diarahkan untuk mewujudkan secara aktif rencana pemerintah, tetapi hanya untuk mencegah perkembangan lain yang tidak diinginkan.

4.2.6 Dampak dari rencana zonasi: Ringkasan

Anda harus memahami bahwa rencana zonasi tidak bisa memaksa orang yang memiliki tanah di beberapa daerah untuk mengubah perilaku mereka di sana. Jika seseorang telah memiliki pabrik di suatu daerah dan kemudian daerah ini direncanakan untuk digunakan untuk tujuan perumahan, rencana baru itu tidak bisa memaksa pemilik pabrik untuk menghancurkan pabriknya dan kemudian pemerintah membangun tempat tinggal di kawasan tersebut. Jika pemerintah kota ingin mewujudkan tempat tinggal di sana sementara pemilik pabrik tidak ingin melakukannya, rencana zonasi saja tidaklah cukup. Kemudian pengambilalihan dan pembebasan tanah akan dibutuhkan.

Kadang-kadang pemerintah tidak benar-benar ingin mengubah cara bagaimana sebuah tanah digunakan, tetapi sebaliknya, mereka ingin mencegah perkembangan yang tidak diinginkan, misalnya pembangunan sebuah pabrik baru di daerah yang sama. Meskipun rencana zonasi tidak bisa memaksa orang untuk mengubah cara mereka menggunakan tanah mereka, jika orang ingin mengubah cara mereka menggunakan tanah, mereka terikat oleh peraturan dalam rencana zonasi. Jadi jika seseorang ingin membangun sebuah pabrik baru di sekitar tempat yang sama, hal tersebut hanya dapat diizinkan jika tidak dilarang oleh aturan rencana zonasi. Untuk tujuan-tujuan seperti itu, rencana zonasi yang kurang rinci sudah cukup. Misalnya, sebuah rencana yang menetapkan sebuah area yang luas dengan tujuan penggunaan untuk “kawasan pabrik dan usaha”. Dalam peraturan itu dapat ditetapkan bahwa hanya satu pabrik yang diperbolehkan di seluruh wilayah tersebut.

4.2.7 Fungsi dari rencana zonasi

Rencana zonasi memiliki arti penting. Pertama, mereka membuat jelas perkiraan pengembangan tata ruang yang terkait dengan penggunaan tanah. Apa yang pemerintah kota inginkan dan bagaimana mereka

mungkin bertindak jika Anda ingin mengubah cara Anda menggunakan tanah Anda? Kejelasan ini sangat penting, misalnya untuk orang yang ingin membeli sebidang tanah. Rencana zonasi memberitahu mereka apa rencana tata kota untuk masa depan, yang menyangkut lokasi dengan rencana tertentu dan daerah sekitarnya. Informasi ini dapat dengan mudah mempengaruhi nilai tanah.

Selain fungsi ini, rencana zonasi mungkin memiliki fungsi program. Fungsi Program berarti bahwa pemerintah kota membutuhkan rencana zonasi sebagai dasar bagi tindakan mereka sendiri yang berkaitan dengan penggunaan tanah. Jika pemerintah kota ingin mengubah cara tanah tersebut digunakan, mereka membutuhkan rencana zonasi sebelum mereka diizinkan misalnya untuk mengambil alih tanah tersebut.

Selanjutnya, rencana zonasi memiliki fungsi regulasi. Ini berarti, rencana zonasi menyediakan sebuah kerangka penilaian untuk keputusan-keputusan lain dari pemerintah Kota yang bersangkutan. Pengambilalihan telah disebutkan: pemerintah kota membutuhkan rencana zonasi untuk mengambil alih tanah untuk keperluan tata ruang. Selanjutnya, orang yang ingin membangun gedung atau bangunan di atas tanah mereka memerlukan izin yang diberikan oleh pemerintah kota. Jika seseorang mengajukan permohonan izin semacam itu dan rencana pembangunannya itu tidak berbenturan dengan rencana zonasi, pemerintah sebagian besar harus memberinya izin untuk membangun. Dan jika rencana pendirian bangunan berbenturan dengan rencana zonasi, pemerintah kebanyakan harus menolak memberikan izin.

Fungsi regulasi menunjukkan bahwa baik pemerintah kota dan warga sama-sama terikat oleh rencana zonasi. Jika seseorang mengajukan permohonan izin untuk bangunan, pemerintah Kota harus memperbolehkan dia untuk membangun jika rencana pembangunannya secara umum tidak berbenturan dengan rencana zonasi. Pada prinsipnya, pemerintah Kota harus menolak memberikan izin jika rencana seseorang itu benar-benar berbenturan dengan rencana zonasi.

4.2.8 Membuat/mengubah rencana zonasi: Prosedurnya

Mengubah rencana zonasi – atau membuat rencana zonasi pertama kalinya untuk sebuah wilayah – adalah tidak mudah. Isi dari rencana zonasi mempengaruhi cara bagaimana tanah dapat digunakan oleh pemiliknya. Untuk itu, hukum Belanda memberikan prosedur yang cukup komprehensif. Tujuan dari prosedur ini adalah untuk memastikan bahwa semua kepentingan yang bersangkutan akan seimbang dan juga dimungkinkan sebelum rencana zonasi diberlakukan. Tentu saja, perubahan terhadap rencana zonasi dimulai dengan penyusunan rencana zonasi baru. Dalam tahap prosedur itu, dewan eksekutif Kota, jadi

walikota dan anggota dewan senior, menyelidiki keinginan spesifik dari lembaga dan orang-orang yang bersangkutan.

Oleh karena itu, mereka kebanyakan menyediakan beberapa peluang bagi publik untuk mengajukan komentar, misalnya dengan datang ke sebuah pusat komunitas di lingkungan yang relevan. Ini adalah untuk membahas pengembangan daerah dengan masyarakat yang tinggal di sana atau yang memiliki bisnis di sana. Walikota dan anggota dewan senior tidak hanya meminta orang-orang dan perusahaan yang terletak di daerah tersebut. Mereka akan meminta pemerintah provinsi juga. Apakah mereka memiliki rencana provinsi yang terkait dengan wilayah yang bersangkutan, misalnya? Setelah melakukan konsultasi dengan rakyat dan lembaga terkait, walikota dan anggota dewan senior membuat konsep rencana zonasi baru. Mereka tidak harus mengikuti saran-saran yang diajukan dalam konsultasi itu, tetapi mereka harus memperhatikan hal itu dengan membuat sejelas mungkin tentang keinginan mana telah tampak jelas pada mereka dan mengapa mereka telah memilih untuk tidak mengikuti anjuran-anjuran itu.

Di samping itu, konsep ini harus dimasukkan melalui beberapa tes yang berat untuk memeriksa efek dari rencana baru berkaitan dengan lingkungan, kebisingan, dan sebagainya. Hukum Belanda menetapkan beberapa standard tentang masalah ini, rencana zonasi tidak boleh melebihi batas. Karena hasil tes ini pemerintah Kota bisa mengubah, atau kadang-kadang harus mengubah, rencana konsep mereka.

Setelah ini, sebuah rencana konsep baru, yang memenuhi persyaratan yang berhubungan dengan lingkungan, kebisingan, dan sebagainya, akan siap siaga. Rencana konsep ini akan disimpan untuk pemeriksaan oleh semua orang yang menginginkannya, di kantor pemerintah Kota selama enam minggu. Walikota dan anggota dewan senior harus mengurus publikasi melalui pengumuman di koran lokal, yang menjelaskan bahwa rencana konsep itu diendapkan, dan bahwa setiap orang diperbolehkan untuk mengajukan keluhan-keluhannya tentang rencana ini selama jangka waktu pengendapan dari rencana itu. Pada fase ini, semua orang diperbolehkan menyatakan keluhan. Jadi, yang mengajukan keluhan bukan hanya orang yang tanahnya akan diambil alih karena rencana baru itu, atau orang yang tinggal di daerah sasaran rencana baru, atau orang yang tinggal sangat dekat dengan daerah itu. Juga orang yang hidup pada jarak yang sangat jauh dari daerah yang bersangkutan diizinkan untuk datang ke kantor pemerintah Kota dan menyampaikan keluhan mereka mengenai rencana konsep tersebut.

Setelah rencana konsep disimpan-endapkan di kantor Kota selama enam minggu, dewan Kota harus mengambil keputusan. Mereka berwenang untuk mengadopsi rencana konsep itu, yang kemudian akan menjadi rencana yang definitif, tetapi mereka juga dapat menolaknya atau

mengubahnya. Mereka tidak diwajibkan untuk mengabulkan keluhan yang disampaikan oleh orang-orang di fase sebelumnya, tetapi mereka memang harus memberikan perhatian yang serius untuk itu. Jika mereka tidak mengabulkan pelbagai keluhan itu, serta jika mereka tidak mengikuti beberapa bagian dari rencana konsep yang dibuat oleh walikota dan anggota dewan senior itu, mereka harus mendorong hal itu.

4.2.9 Posisi pemerintah provinsi/nasional

Menurut aturan-aturan baru, pemerintah provinsi tidak harus menyetujui rencana zonasi, namun mereka diperbolehkan untuk memberikan instruksi kepada pemerintah Kota, instruksi yang pemerintah kota harus patuhi. Pemerintah pusat atau tingkat nasional juga diperbolehkan untuk memberikan instruksi yang mengikat.

4.2.10 Gugatan di pengadilan

Namun tahap terakhir tetap sama. Dalam bagian dari prosedur ini, orang dengan minat khusus yang terkait dengan perubahan rencana zonasi diizinkan untuk menggugat keputusan dewan kota di pengadilan. Pada fase ini tidak semua orang diperbolehkan lagi untuk menyampaikan keluhan terhadap rencana zonasi. Sekarang, orang yang hanya dengan minat tertentu, misalnya karena mereka tinggal di atau cukup dekat dengan wilayah terkait, diperbolehkan untuk menggugat rencana zonasi di pengadilan.

Hakim akan memeriksa apakah dewan kota bertindak sesuai dengan hukum atau tidak. Apakah mereka membuat rencana zonasi dengan maksud untuk suatu perencanaan tata ruang yang efektif atau tidak? Apakah mereka menanganinya dengan hati-hati? Apakah mereka memberikan perhatian yang cukup terhadap keluhan yang disampaikan oleh orang-orang di fase sebelumnya? Dan sebagainya. Hakim berwenang untuk memutuskan bahwa rencana zonasi yang bersangkutan tidak sah, atau – dalam kasus kekeliruan yang sangat kecil – untuk memberikan petunjuk kepada pemerintah kota agar mengubah lagi rencana zonasi.

4.2.11 Kerugian yang disebabkan oleh perubahan rencana zonasi

Namun demikian, bahkan perubahan yang sah secara hukum atas rencana zonasi dapat merugikan orang. Dalam rencana zonasi ditetapkan apa yang diperbolehkan untuk jenis penggunaan tanah bagian tertentu, sehingga perubahan dari rencana zonasi akan mengubah cara orang dalam menggunakan tanah mereka. Orang tidak dapat dipaksa oleh rencana zonasi untuk mengubah perilaku mereka. Namun demikian, jika mereka ingin mengubah cara mereka memanfaatkan tanah itu, mereka akan terikat oleh ketentuan dalam rencana zonasi baru. Fakta yang

diketahui ini akan mempengaruhi nilai tanah.

Perubahan rencana zonasi dapat mengubah tujuan penggunaan bidang tanah lainnya, misalnya sebuah taman publik yang menyenangkan di dekat rumah Anda. Bayangkan misalnya bahwa pemerintah kota mengubah tujuan penggunaan tanah dimana taman publik itu terletak menjadi sebuah kawasan perumahan. Keputusan seperti itu akan mengurangi nilai tanah Anda juga.

Namun, keputusan seperti itu bisa menjadi sebuah keputusan hukum, jika ia dibuat dengan maksud untuk suatu perencanaan tata ruang yang efektif dan jika pemerintah kota menyeimbangkan kepentingan yang relevan dengan hati-hati. Namun demikian, keputusan untuk mengubah rencana zonasi akan berbahaya bagi sebagian orang, misalnya untuk orang yang hidup dekat dengan taman publik yang akan diubah menjadi sebuah kawasan perumahan baru atau – lebih buruk lagi – menjadi kawasan bisnis. Kota (maksudnya: pemerintah Kota) berkewajiban untuk membayar semua kerugian yang disebabkan oleh perubahan dari rencana zonasi itu. Jika perlu, mereka dapat dipaksa untuk membayar, dengan keputusan pengadilan.

4.3 Izin mendirikan bangunan (IMB)

Kecuali untuk konstruksi yang cukup kecil, tidak diperbolehkan untuk membangun tanpa izin mendirikan bangunan (IMB), yang diberikan oleh walikota dan anggota dewan senior dari Kota di mana bangunan yang direncanakan akan berada. Untuk mendapatkan izin seperti IMB itu, seseorang harus mengirimkan formulir pendaftaran ke walikota dan anggota dewan senior dengan menyertakan deskripsi rencana konkret bangunannya. Format dan pengisian aplikasi atau permohonan harus cukup menjelaskan banyak rincian tentang bangunan yang direncanakan akan dibangun itu.

4.3.1 Izin mendirikan bangunan (IMB): Aplikasi/permohonan

Persyaratan yang tepat sedikitnya tergantung pada jenis bangunan, tetapi dalam banyak kasus setidaknya draft dari setiap lantai gedung dan dari penampang harus dikirim. Draft ini harus menjelaskan permukaan dari setiap kamar di gedung tersebut bersama dengan tujuan penggunaan setiap kamar. Jadi, dalam draft harus dituliskan apakah sebuah ruangan dimaksudkan untuk digunakan sebagai ruang tamu, kamar tidur, toilet, atau kamar mandi, dan sebagainya.

Selain itu, banyak juga diatur tentang persyaratan lainnya. Pemerintah Belanda membuat sebuah daftar setebal 15 halaman yang menyebutkan semua persyaratan yang diperlukan untuk mendapatkan IMB. Tergantung pada jenis bangunan, pemohon harus memenuhi

persyaratan-persyaratan yang terkait yang disebutkan dalam daftar itu. Misalnya, diperlukan adanya lukisan atau penggambaran yang cukup detail tentang bagian yang paling terlihat dari bagian luar bangunan, sebagian besar setidaknya di bagian pelataran, serta gambar dari situasi saat ini, demikian juga dengan gambaran tentang wilayah tanpa gedung. Selain ini, jenis materi yang akan digunakan untuk membangun, bersama dengan warna yang digunakan, harus disebutkan dalam formulir permohonan untuk mendapatkan IMB itu. Selain itu, pemohon harus memberikan kepada walikota dan anggota dewan kota informasi mengenai kekokohan gedung yang direncanakan, fasilitas anti-kebakaran, tindakan-tindakan yang diambil dalam rangka untuk mencegah adanya tikus dan binatang perusak lainnya, dan sebagainya.

4.3.2 Memberikan izin mendirikan bangunan (IMB): “Keputusan tentang mendirikan bangunan” (“*building decree*”)

Pemohon harus memenuhi semua persyaratan ini, untuk memungkinkan walikota dan anggota dewan senior untuk memeriksa apakah mereka harus memberikan izin atau tidak. Sebuah izin harus diberikan jika bangunan yang dimaksudkan memenuhi persyaratan atas empat jenis yang berbeda. Persyaratan jenis pertama diatur dalam apa yang disebut sebagai peraturan atau keputusan tentang mendirikan Bangunan. Ini adalah keputusan pemerintah pusat yang menetapkan persyaratan keamanan, kesehatan, kegunaan dan lingkungan. Menurut keputusan ini setiap ruangan dalam rumah harus memiliki sebuah standard minimum udara segar, penghalang kebisingan dan cahaya matahari.

Selanjutnya, setiap rumah harus memiliki minimal sebuah toilet, ruang cuci dan ruang penyimpanan. Banyak persyaratan lain juga yang menyangkut konstruksi bangunan, misalnya fondasi bangunan dan bahan isolasi (anti panas, dingin dan anti bising) yang akan digunakan. Selain itu, maka keputusan tentang pendirian Bangunan berisi persyaratan untuk menjauhkan hama dari bangunan, persyaratan fasilitas anti-kebakaran dan keselamatan jika terjadi kebakaran, dan sebagainya. Semua persyaratan dalam keputusan tentang pendirian Bangunan berfokus pada masalah teknis tentang pembangunan gedung yang dimaksud dan semua persyaratan ditulis/dibuat dengan maksud untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kegunaan atau lingkungan.

4.3.3 Memberikan izin mendirikan bangunan (IMB): “Aturan mendirikan bangunan” (“*building code*”)

Jenis persyaratan kedua adalah yang dibuat oleh pemerintah Kota itu sendiri. Keputusan ini disebut “aturan pendirian bangunan”. Aturan ini tidak berfokus pada persyaratan teknis konstruksi seperti yang dilakukan

oleh keputusan tentang pendirian Bangunan. Sebaliknya ia berfokus pada penggunaan tanah. Aturan ini dapat misalnya memberikan ketentuan tentang jarak minimum antara sebuah bangunan dan jalan umum dan ia dapat menetapkan bahwa dilarang membangun apa pun di atas tanah yang telah tercemar. Aturan pendirian bangunan ini juga dapat memberikan aturan mengenai jumlah maksimum orang yang mungkin tinggal di rumah atau untuk berapa minggu proses pembangunan dapat ditangguhkan setelah prosesnya dimulai. Bayangkan bahwa pemerintah Kota kebanyakan tidak ingin mengalami kekacauan akibat penggalian tanah untuk pendirian bangunan dalam jangka waktu yang sangat lama. Aturan pendirian bangunan ini bisa berbeda di setiap kota. Namun, ada sebuah organisasi nasional yang menyediakan aturan standard pendirian bangunan. Kebanyakan Kota mengadopsi standar itu dengan hanya beberapa perubahan kecil. Baik Keputusan tentang Pendirian Bangunan maupun Aturan Pendirian Bangunan sama-sama memberikan aturan yang cukup konkret tentang soal pendirian bangunan atau soal penggunaan bangunan dan lingkungan terdekat di sekitarnya.

4.3.4 Memberikan izin mendirikan bangunan (IMB): “Tampilan bangunan”

Jenis ketiga dari persyaratan-persyaratan ini tidak terlalu nyata. Ini adalah persyaratan tentang tampilan bangunan. Singkatnya, itu berarti bahwa tidak diperbolehkan untuk membangun bangunan yang tampilannya sangat jelek. Supaya bisa menilai apakah sebuah bangunan adalah cukup cantik, masing-masing dewan kota telah membentuk sebuah komite independen. Komite ini bekerja untuk menegakkan aturan tentang tampilan luar dari bangunan.

Seperti disebutkan sebelumnya, peraturan ini cukup kabur pada dirinya sendiri dan oleh karena itu dalam setiap kasus tunggal komite wajib menjelaskan dengan cukup baik mengapa bangunan yang direncanakan itu tidak memenuhi persyaratan mengenai tampilan eksternal yang baik. Bagaimana mereka menilai apakah tampilan sebuah bangunan indah atau tidak? Nah, bagian paling penting dari pekerjaan mereka adalah menilai apakah bangunan yang baru sesuai dengan bangunan lain dan selaras dengan keadaan ruang publik di lingkungan sekitarnya. Komite ini harus mencegah misalnya pembangunan sebuah gedung yang besar, baru, dan dicat dengan warna ungu, di sebuah jalan yang dipadati rumah-rumah tua berukuran kecil-kecil yang berpendampilan sangat indah dan berkesan klasik. Karena keputusan untuk memberikan atau tidak memberikan IMB akan diambil oleh walikota dan anggota dewan senior, komite hanya berkewenangan untuk merekomendasikan apakah izin harus diberikan atau tidak.

Namun demikian, walikota dan anggota dewan senior Kota harus menjelaskan keputusan mereka dengan sangat baik jika mereka mengabaikan rekomendasi yang diberikan oleh komite tersebut. Namun, kadang-kadang walikota dan anggota dewan senior diizinkan untuk memberikan IMB bahkan jika bangunan tidak memenuhi persyaratan mengenai penampilan eksternal. Hal ini dimungkinkan jika ada alasan lain yang sangat penting untuk memberikan izin. Bayangkan misalnya rencana untuk membangun sebuah bangunan besar yang tampak seperti tempat perlindungan bom yang akan terletak di area pusat kota dari sebuah kota tua. Biasanya, bangunan seperti itu tidak akan memenuhi persyaratan mengenai penampilan luar bangunan yang menarik. Namun demikian, misalnya jika bangunan tersebut dimaksudkan untuk menyediakan akomodasi untuk kedutaan besar dari sebuah negara yang penting, walikota dan anggota dewan kota mungkin memberikan izin terlepas dari fakta bahwa bangunan tersebut tidak memenuhi persyaratan penampilan eksternal yang menarik. Selain jenis pengecualian ini, walikota dan anggota dewan senior harus menolak untuk memberikan izin jika rencana bangunan tidak sesuai dengan persyaratan yang tidak jelas tentang penampilan eksternal. Untuk menilai apakah pengecualian itu terjadi atau tidak, setiap dewan kota membentuk sebuah komite khusus yang memberikan nasihat kepada walikota dan anggota dewan senior. Hanya jika mereka bisa menjelaskan dengan baik mengapa mereka tidak mengikuti pendapat atau rekomendasi dari komite itu mengenai penampilan bangunan, walikota dan anggota dewan senior dapat diizinkan untuk menyimpang dari rekomendasi atau nasihat komite tersebut.

4.3.5 Memberikan izin mendirikan bangunan: Rencana zonasi

Jenis terakhir dari persyaratan yang harus dipenuhi oleh setiap rencana bangunan adalah persyaratan yang disebutkan dalam rencana zonasi. Rencana zonasi menjelaskan tujuan penggunaan tanah. Kadang-kadang ia hanya memberikan ketentuan yang bersifat cukup umum, tapi dalam banyak kasus aturan-aturan yang diberikan oleh rencana zonasi cukup konkret, misalnya bahkan tentang ketinggian maksimum bangunan. Selain untuk beberapa pengecualian, walikota dan anggota dewan senior wajib menolak pemberian izin jika rencana bangunan berbentrok dengan rencana zonasi. Ini adalah kasus misalnya jika gedung yang direncanakan lebih tinggi dari yang diperbolehkan menurut rencana zonasi atau jika bangunan yang direncanakan itu dimaksudkan untuk digunakan dalam cara lain dari yang diperbolehkan. Pada prinsipnya, walikota dan anggota dewan senior harus menolak untuk memberikan IMB jika rencana bangunan tidak memenuhi persyaratan baik keputusan tentang pendirian bangunan, aturan pendirian bangunan, rencana zonasi

atau persyaratan mengenai penampilan eksternal. Namun di sisi lain mereka wajib memberikan izin jika semua persyaratan terpenuhi. Mengubah rencana zonasi membutuhkan banyak waktu. Namun demikian, sebagian besar di awal prosedur sudah cukup jelas apa yang akan menjadi isi dari rencana zonasi baru. Kemudian, orang yang ingin membangun gedung/bangunan, yang mungkin akan berbenturan dengan rencana zonasi, dapat didorong untuk mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan sebelum rencana zonasi yang baru mulai berlaku. Untuk mencegah penyalahgunaan pengetahuan tersebut mengenai rencana zonasi yang akan diberlakukan, walikota dan anggota dewan senior harus menunda keputusan mereka untuk memberikan atau menolak izin jika rencana bangunan tidak berbenturan dengan rencana zonasi saat ini tetapi hanya dan memang berbenturan dengan rencana zonasi yang sedang dalam perencanaan.

4.3.6 Pembangunan gedung oleh pemerintah

Pemerintah harus mengajukan permohonan izin bangunan juga dan mereka harus mematuhi persyaratan yang persis sama dengan yang harus dipatuhi warga negara. Sebuah pengambilan keputusan yang cermat dan hati-hati oleh walikota dan anggota dewan senior adalah penting dalam kasus ini, karena memberikan IMB dapat digugat di pengadilan berbenturan dengan aturan, kepentingan, atau hal-hal lain dalam masyarakat.

4.3.7 Pengecualian dalam hal terjadi bentrokan dengan rencana zonasi

Pada prinsipnya walikota dan anggota dewan senior wajib menolak memberikan IMB jika rencana bangunan berbenturan dengan aturan dalam rencana zonasi. Namun, kadang-kadang, adalah mungkin untuk membuat pengecualian untuk ini. Pertama, beberapa rencana zonasi berisi ketentuan untuk membuat pengecualian terhadap aturan tertentu. Ini sebagian besar terjadi jika peraturan dari rencana zonasi cukup spesifik. Bayangkan, misalnya, bahwa rencana zonasi mengatur bahwa tidak diizinkan untuk membangun gedung atau bangunan lebih tinggi dari 7 meter di jalan tertentu. Lalu, dapat dibayangkan bahwa rencana zonasi menyatakan juga bahwa walikota dan anggota dewan senior diizinkan untuk membuat pengecualian jika seseorang ingin membangun gedung atau bangunan yang mencapai ketinggian 8 meter dan beberapa persyaratan tambahan lainnya akan dipenuhi juga. Apakah pengecualian kecil semacam itu akan dibuat, tergantung pada kepentingan yang terlibat. Walikota dan anggota dewan senior harus menyeimbangkan kepentingan mereka. Selain itu, kebanyakan pemerintah Kota telah menetapkan sebuah kebijakan tentang bagaimana menangani permohonan untuk pengecualian-kecualian kecil dalam hal pemberian izin mendirikan bangunan.

Jika pengecualian dapat didasarkan pada peraturan dalam rencana

zonasi, ini tentu saja mengurangi kejelasan dari rencana itu. Untuk itu, hanya pengecualian yang cukup kecil yang diizinkan untuk didasarkan pada rencana zonasi. Begitu misalnya jika seseorang ingin membangun sebuah pabrik dan bukan rumah seperti yang ditentukan dalam rencana zonasi. Jika walikota dan anggota dewan senior ingin memberikan sebuah pengecualian yang besar, mereka harus memilih pengecualian dari salah satu kategori lain jika mereka tidak ingin hakim membatalkan keputusan mereka.

4.3.8 Pengecualian sementara

Jenis pengecualian kedua adalah pengecualian sementara. Untuk memberikan pengecualian semacam itu, harus cukup beralasan untuk memperkirakan bahwa pembangunan yang direncanakan itu akan dihapus dalam lima tahun. Hanya kemudian, walikota dan anggota dewan senior diizinkan untuk memberikan pengecualian sementara untuk persyaratan rencana zonasi. Jadi, tidak diperkenankan untuk memberikan suatu pengecualian jika masuk akal untuk memperkirakan bahwa dalam waktu lima tahun rencana bangunan tidak akan berbenturan dengan rencana zonasi lagi, karena mungkin kemudian akan ada rencana baru itu. Pengecualian sementara tidak dimaksudkan untuk mengantisipasi perubahan dari rencana zonasi. Hanya jika masuk akal atau beralasan untuk menduga bahwa pembangunan yang direncanakan akan dihapus dalam lima tahun ke depan, pengecualian sementara dapat diberikan. Dan, jika lima tahun telah lewat, pemilik bangunan diwajibkan untuk membongkarnya, selama bangunan tidak sesuai dengan rencana zonasi baru. Jadi, pengecualian sementara tidak dimaksudkan untuk menjadi ukuran untuk mengantisipasi perubahan rencana zonasi, namun demikian rencana zonasi dapat berubah dalam waktu antara pemberian pengecualian dan lima tahun kemudian.

Jika bangunan tertentu dimaksudkan untuk tetap berdiri hanya selama lima tahun, walikota dan anggota dewan senior tidak diwajibkan untuk membuat pengecualian. Lalu, diperlukan lagi keseimbangan kepentingan yang terkait. Dan, sekali lagi juga, kebanyakan Kota telah menetapkan sebuah kebijakan tentang bagaimana menangani permohonan untuk pengecualian sementara.

4.3.9 Pengecualian permanen

Jenis pengecualian terakhir adalah pengecualian yang paling signifikan. Ini adalah pengecualian permanen dari rencana zonasi yang tidak dapat didasarkan pada ketentuan dalam rencana zonasi itu sendiri. Pada dasarnya, efek dari pengecualian ini tidak jauh berbeda dari efek perubahan dari rencana zonasi. Karena dampak dari pengecualian ini adalah begitu besar, maka prosedur untuk memberikan pengecualian ini hampir sama dengan prosedur untuk mengubah rencana zonasi.

4.3.10 Pengecualian: Ringkasan

Jadi, ada tiga jenis pengecualian dalam rencana zonasi: pertama, pengecualian-pengecualian berdasarkan rencana zonasi; kedua, pengecualian sementara; dan ketiga, pengecualian permanen yang tidak didasarkan pada rencana zonasi. Dalam kebanyakan kasus, permohonan untuk pengecualian datang bersama dengan permohonan izin mendirikan bangunan. Namun, dimungkinkan juga, bahwa seseorang ingin mengajukan permohonan pengecualian sedangkan ia tidak harus membangun bangunan di tempat atau tanahnya. Kadang-kadang, bangunan sudah dibangun dan pemilik hanya ingin mengubah cara ia menggunakan tanah/bangunannya. Dalam kasus tersebut, adalah mungkin untuk mengajukan permohonan untuk pengecualian yang sama. Perlindungan hukum yang sama juga dikenakan pada permohonan ini.

4.3.11 Perlindungan hukum: Prosedur hukum

Bagaimana menggugat keputusan untuk memberikan izin atau membuat pengecualian dari rencana zonasi? Dan bagaimana menggugat penolakan untuk memberikan izin atau membuat pengecualian? Pengecualian permanen sudah disebutkan di atas. Prosedur ini hampir sama dengan prosedur untuk mengubah rencana zonasi. Prosedur lainnya dibahas di bawah ini.

Jika seseorang memohon baik untuk izin bangunan atau pengecualian pada rencana zonasi, permohonan ini akan diumumkan di koran lokal. Kemudian, semua orang diperbolehkan untuk menghubungi kantor pemerintah Kota untuk mengatur waktu untuk menyelidiki isi dari permohonan tersebut. Dalam dua belas minggu setelah permohonan, walikota dan anggota dewan senior harus memutuskan apakah mereka akan memberikan izin atau tidak. Namun, jika rencana pembangunan berbentrok dengan rencana zonasi, izin bangunan hanya dapat diberikan bersama-sama dengan pengecualian dari rencana itu. Kemudian, dalam waktu delapan minggu setelah permohonan, walikota dan anggota dewan senior harus memutuskan apakah mereka akan memulai prosedur untuk memberikan pengecualian atau tidak. Jadi, jika seseorang mengajukan permohonan untuk izin bangunan, walikota dan anggota dewan harus menilai dalam delapan minggu apakah rencana bangunan berbentrok dengan rencana zonasi. Jika demikian, mereka dapat memutuskan apakah mereka ingin membuat pengecualian terhadap rencana zonasi. Jika mereka ingin memberikan pengecualian, prosedur itu akan dijalankan dan jika mereka tidak ingin pengecualian, mereka akan menolak pemberian izin bangunan. Namun jika rencana bangunan tidak berbertenturan dengan rencana zonasi, ada empat minggu lagi untuk menilai apakah rencana bangunan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Keputusan tentang Pendirian Bangunan, Aturan Pendirian Bangunan

serta persyaratan mengenai penampilan luar bangunan. Jika rencana bangunan memenuhi semua persyaratan, walikota dan anggota dewan berkewajiban untuk memberikan izin bangunan. Jika rencana bangunan tidak memenuhi satu atau lebih dari persyaratan, mereka harus menolak pemberian izin jika mereka tidak bisa membuat pengecualian.

Semua keputusan bisa digugat oleh orang-orang yang berkepentingan entah berkaitan dengan pemberian atau penolakan izin atau pengecualian. Untuk itu, penting bahwa orang yang ingin menggugat keputusan dapat mengakses isi dari permohonan-permohonan itu. Oleh karena itu, setiap permohonan akan diumumkan di koran lokal, demikian juga dengan setiap keputusan untuk memberikan pengecualian terhadap rencana zonasi atau pemberian IMB. Orang dapat menghubungi kantor pemerintah Kota untuk mengatur waktu untuk menginvestigasi entah permohonan atau pengecualian. Segera setelah izin bangunan telah diberikan atau pengecualian terhadap rencana zonasi telah dibuat, orang dengan kepentingan tertentu, misalnya karena mereka tinggal cukup dekat dengan lokasi yang terkait, diperbolehkan untuk menggugat keputusan yang diambil dalam waktu enam minggu. Pertama, mereka memiliki kesempatan untuk menyampaikan keluhan mereka kepada walikota dan anggota dewan. Karena walikota dan anggota dewan wajib memberikan izin jika rencana pembangunan memenuhi semua persyaratan, orang-orang yang mengeluh itu hanya akan berhasil jika mereka mampu menunjukkan bahwa walikota dan anggota dewan salah ketika mereka menilai bahwa rencana itu tidak memenuhi semua persyaratan.

Dalam kasus keluhan terhadap pengecualian yang diberikan, mereka harus menunjukkan bahwa walikota dan anggota dewan tidak menyeimbangkan kepentingan yang relevan dengan cukup hati-hati. Walikota dan anggota dewan harus mengambil keputusan dalam menanggapi keluhan dalam waktu delapan minggu. Kemudian, baik orang-orang yang meminta keputusan baru atau pemohon izin bangunan atau pengecualian, diperbolehkan untuk menggugat keputusan baru di pengadilan. Keputusan pengadilan bisa digugat lagi di pengadilan yang lebih tinggi. Dalam kasus penolakan untuk memberikan izin atau pengecualian dari rencana zonasi, pemohon diperbolehkan untuk menggugat penolakan, pertama dengan mengutarakan keluhan-keluhannya kepada walikota dan anggota dewan, dan kemudian di pengadilan.

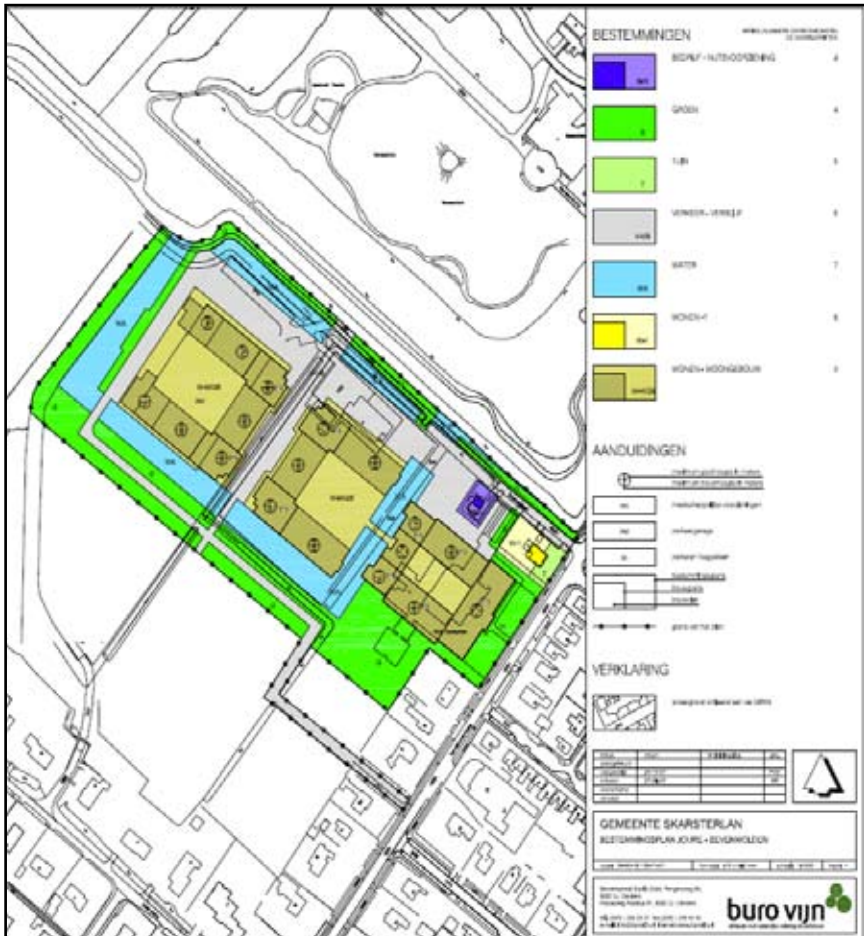
4.4 Dampak dari sebuah rencana zonasi vs. pengambilalihan

Menentukan rencana zonasi merupakan cara yang pasif untuk mengatur penggunaan tanah. Orang tidak diperbolehkan untuk mengubah cara mereka menggunakan tanah menjadi sebuah cara yang bertentangan dengan ketentuan dari rencana zonasi. Tapi tetap saja mereka tidak dapat dipaksa untuk mengubah penggunaan tanah dengan cara yang sama

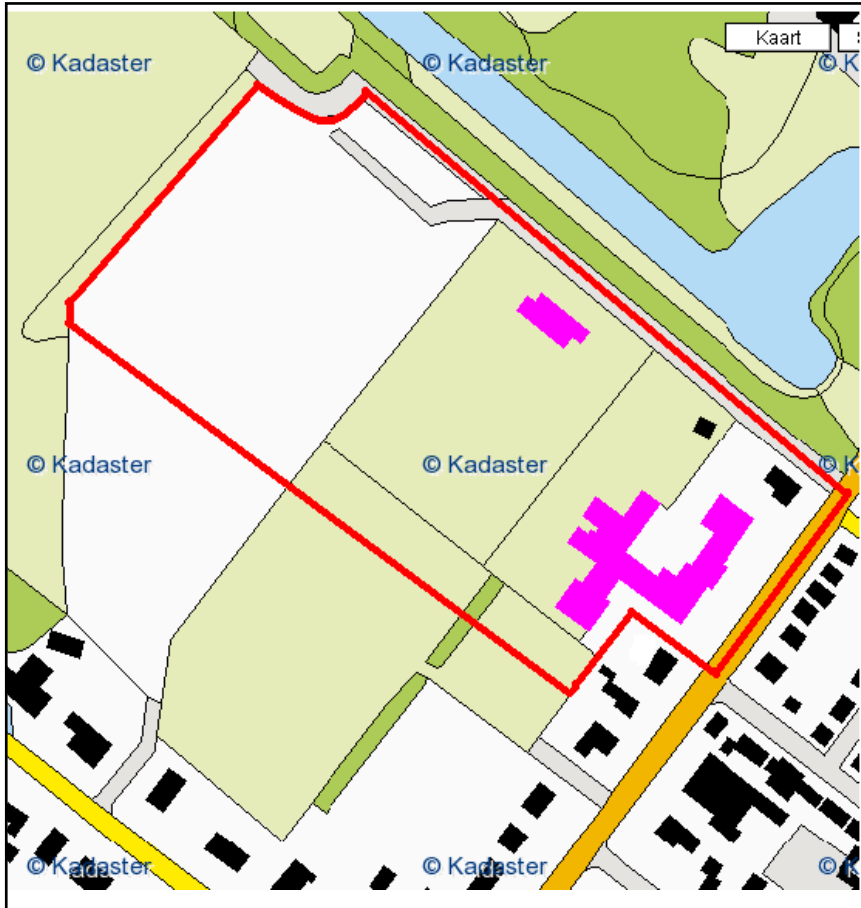
dengan ketentuan rencana zonasi. Jadi kekuasaan rencana zonasi sangat terbatas. Terkadang, pemerintah ingin mewujudkan rencana mereka dengan cara yang lebih aktif. Mereka tidak mau menunggu sampai pemilik tanah sendiri akan menyadari rencana zonasi. Menurut hukum Belanda, tidak ada kemungkinan untuk memaksa orang untuk menyadari tujuan penggunaan yang diberikan oleh rencana zonasi. Satu-satunya cara untuk mewujudkan rencana tersebut tanpa kerja sama dari pemilik properti adalah dengan pengambilalihan tanah mereka. Dalam hal terjadi pengambilalihan tanah, itu berarti bahwa pemerintah mengambil tanah tersebut menjadi di bawah kekuasaan atau kepemilikannya.

4.4.1 Contoh: Pengambilalihan berdasarkan rencana zonasi

Di bawah ini, rencana zonasi baru untuk sebuah kawasan perumahan di sebuah kota kecil di bagian utara Belanda ditampilkan.



Di bawah ini, sebuah peta tentang situasi terkini ditampilkan.



Seperti yang Anda lihat, sekarang ada sebuah tanah pertanian dan beberapa rumah lainnya terletak di dalam garis merah. Selanjutnya, di bagian timur laut ada pembangkit listrik dan tempat tinggal. Situasi saat ini terlihat sama sekali berbeda dari rencana zonasi baru. Menurut rencana zonasi baru, tiga bangunan besar dapat dibangun untuk tujuan perumahan. Untuk mewujudkan rencana ini, tidak perlu untuk menghancurkan semua bangunan yang terletak di tempat itu sekarang. Seperti yang Anda lihat, di bagian timur laut daerah dalam garis merah, sebuah rumah dan pembangkit listrik kecil dibangun dan bangunan-bangunan itu masih ada di peta rencana baru.

Namun demikian, bangunan-bangunan lainnya, yaitu pertanian dan rumah-rumah di bagian tenggara dari tempat itu harus dibongkar dalam rangka mewujudkan rencana baru. Anda melihat bangunan-bangunan dalam warna merah pastel pada peta situasi saat ini.

Sangat beralasan untuk menduga bahwa pemilik bagian-bagian tanah itu sendiri tidak bersedia untuk menghancurkan bangunan dan untuk mewujudkan rencana pemerintah Kota. Jadi mungkin pengambilalihan bagian-bagian ini akan diperlukan jika pemerintah Kota ingin mewujudkan rencananya.

4.4.2 Dampak dari pengambilalihan: persyaratan

Pengambilalihan tanah oleh pemerintah berarti mengambil hak kepemilikan (atas tanah dan atau bangunan) yang sudah dipunyai oleh orang lain. Hal ini dapat dianggap sebagai gangguan yang paling ekstrem dalam hidup masyarakat berkaitan dengan tanah mereka oleh pemerintah. Untuk itu, pengambilalihan tidak dapat terjadi tanpa menyelesaikan prosedur yang cukup komprehensif.

Tidak hanya kepemilikan tanah yang dapat diambilalih, tetapi juga beberapa hak yang orang lain dapat miliki atas sebidang tanah, misalnya hak untuk sewa, hak guna bangunan, hak atas pengabdian pekarangan, dan sebagainya. Jadi keputusan untuk mengambil alih juga bisa berarti bahwa pemerintah mengambil hak sewa atau bahwa pemerintah menghapus sebuah hak atas pengabdian pekarangan. Sebagian besar, dalam kasus pengambilalihan, mereka mengambil semua hak-hak yang terkait dengan persil tanah yang bersangkutan.

Seperti telah disebutkan sebelumnya, pengambilalihan hanya mungkin setelah menyelesaikan prosedur yang cukup komprehensif. Prosedur ini dijelaskan dalam Undang-Undang tentang Pengambilalihan Belanda. Selain itu, konstitusi Belanda mengatur bahwa pada prinsipnya tanah tidak dapat diambil alih. Pengecualian untuk aturan ini hanya mungkin, masih menurut konstitusi Belanda, jika pemerintah yang mengambil alih itu akan memberikan kompensasi penuh atas semua kerugian yang disebabkan oleh pengambilalihan itu dan, persyaratan kedua, jika pengambilalihan diperlukan untuk kepentingan umum. Keputusan untuk mengambil alih harus memenuhi kedua persyaratan serta persyaratan yang disebutkan dalam Undang-Undang Pengambilalihan agar sah. Persyaratan yang paling penting dari Undang-Undang Pengambilalihan akan disebutkan nanti. Persyaratan untuk tindakan ini berfokus terutama pada kebutuhan kedua yang disebutkan dalam konstitusi Belanda, yaitu bahwa semua pengambilalihan harus diperlukan dalam kaitannya dengan kepentingan umum. Persyaratan lain dalam tindakan ini adalah bahwa pengambilalihan hanya sah secara hukum jika orang yang kehilangan kepemilikan mereka, hak sewa, hak mereka atas pengabdian pekarangan, dan sebagainya, akan diberikan kompensasi secara penuh. Menurut hukum Belanda, orang dikompensasi dengan uang. Pemerintah Belanda harus membayar semua kerugian yang

disebabkan oleh tindakan pengambilalihan tersebut. Ini lebih dari hanya sekedar nilai tanah yang diambil alih; biaya untuk pindah ke tempat lain misalnya harus dikompensasi juga.

PENGAMBILALIHAN: KEPENTINGAN PUBLIK YANG WAJAR DAN KOMPENSASI YANG ADIL DI WILAYAH PERKOTAAN

5.1 Pengantar

Bagian berikut ini berfokus pada pengambilalihan tanah oleh pemerintah Kota untuk tujuan perencanaan tata ruang.

5.1.1 Prosedur: bagian administratif dan judicial

Undang-Undang Pengambilalihan membagi prosedur untuk mengambil alih menjadi dua bagian yang berbeda. Bagian pertama adalah bagian administratif, dengan fokus pada menjaga pengambilalihan yang hanya akan terjadi jika itu diperlukan dalam kepentingan umum. Bagian kedua dari prosedur itu, yang merupakan bagian judicial/peradilan, berfokus pada perlindungan yang sama. Namun, selain itu bagian dari prosedur ini berfokus pada kebutuhan lain, yaitu bahwa pemilik properti harus menerima kompensasi penuh jika terjadi pengambilalihan.

5.1.2 Kepentingan umum vs. kepentingan pribadi

Setiap pengambilalihan menjadi hal yang niscaya atau diperlukan dalam hal kepentingan umum. Persyaratan ini sesuai dengan ketentuan dari Undang-Undang Pengambilalihan. Apa artinya ini? Pertama, pengambilalihan tidak diperbolehkan jika alasan utama untuk mengambil alih tidak dapat dianggap sebagai kepentingan bersama. Rencana zonasi, di mana keputusan untuk mengambil alih didasarkan, harus dibuat dengan maksud untuk suatu perencanaan tata ruang yang efektif. Perencanaan tata ruang yang efektif seperti itu tentu saja terutama harus memperhatikan kepentingan publik. Namun demikian, adalah mungkin bahwa beberapa ketentuan dalam rencana zonasi tidak benar-benar berfokus pada kepentingan-kepentingan publik tertentu. Terkadang, pihak swasta meminta perubahan rencana zonasi, misalnya agar dapat memperbesar kebun mereka. Bila tidak ada kepentingan umum yang

dirugikan oleh pemberlakuan kelonggaran seperti itu, pemerintah Kota mungkin mau mengubah rencana zonasi atas permintaan seperti itu. Tentu saja, tidak ada yang salah dengan pemberian kelonggaran seperti itu, selama kepentingan umum tidak dirugikan oleh keputusan itu. Namun demikian, tidak ada kepentingan publik untuk mewujudkan jenis rencana zonasi seperti ini, karena ia telah disusun hanya untuk hal-hal pribadi. Jika diperlukan untuk mengambil alih tanah dalam rangka mewujudkan rencana tersebut, itu tidak akan diizinkan. Hanya jika ada kepentingan publik yang masuk akal, pengambilalihan dapat dimungkinkan.

Dalam beberapa kasus memang agak sulit untuk menilai apakah ada kepentingan umum atau hanya kepentingan pribadi yang membenarkan pengambilalihan, karena kepentingan pribadi dan publik sering datang bersama-sama. Misalnya jika pemilik pabrik ingin memperbesar pabriknya, yang akan kemudian memberikan kemungkinan lebih besar untuk beberapa pekerjaan tambahan. Kepentingan utama yang terlibat, yaitu mungkin kepentingan pemilik pabrik untuk memperbesar pabriknya, namun demikian, ada kepentingan publik yang terlibat juga yaitu penambahan penyerapan tenaga kerja. Apakah ini alasan yang cukup untuk mengambil alih? Mungkin tidak, karena kepentingan pribadi membayangi kepentingan umum. Namun, dalam setiap kasus tunggal pada akhirnya hakim harus menilai apakah ada kepentingan umum yang memerlukan pengambilalihan. Hal ini dapat menjadi kasus misalnya jika pabrik ini terletak di sebuah tempat di mana hal itu menyebabkan banyak ketidaknyamanan dan pemerintah kota ingin mengganti pabrik ini ke tempat lain. Mungkin dalam keadaan seperti itu, bisa ada kepentingan umum untuk mengambil alih tempat lain untuk menggantikan pabrik itu. Dalam setiap kasus, pada akhirnya hakim harus menilai apakah ada kepentingan publik yang penting yang memberikan alasan yang cukup dan perlu untuk pengambilalihan tanah.

Bagaimana kalau pemerintah kota ingin mewujudkan sebuah kawasan perumahan baru? Tentu saja, ada kepentingan pribadi yang terlibat juga dalam masalah seperti itu, yaitu kepentingan rakyat yang ingin hidup di kawasan baru. Namun demikian, sebagian besar akan ada kepentingan publik yang cukup terlibat dalam kasus tersebut, karena hukum Belanda mengatur tentang pengambilalihan untuk kepentingan perumahan rakyat secara eksplisit dalam Undang-Undang Pengambilalihan.

5.1.3 Pengambilalihan haruslah bersifat urgen/mendesak

Persyaratan kedua yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pengambilalihan adalah pengambilalihan harus bersifat urgen atau mendesak. Dengan persyaratan ini berarti bahwa pemerintah kota hanya diperbolehkan

untuk mengambil alih jika kebutuhan untuk mewujudkan rencana zonasi cukup menekan. Ini bukan aturan yang sangat keras. Satu-satunya persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pengambilalihan, mengenai aturan bahwa setiap pengambilalihan harus mendesak, adalah bahwa harus ada rencana konkret yang dapat direalisasikan dengan cukup segera. Pada peta dalam rencana zonasi seperti yang ditampilkan di atas, Anda telah melihat rencana konkret seperti itu. Selain hal ini, pemerintah kota berkewajiban untuk memulai dengan realisasi rencananya itu agak lebih cepat setelah aksi pengambilalihan tersebut. Jika mereka tidak mengajukan permohonan untuk persyaratan itu, pengambilalihan kemudian dapat dibatalkan oleh hakim.

5.1.4 Pengambilalihan harus bersifat niscaya atau sangat diperlukan

Dalam praktiknya, persyaratan yang paling penting yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pengambilalihan adalah bahwa setiap pengambilalihan harus diperlukan dalam rangka mewujudkan rencana spesifik dari pemerintah kota. Ini adalah sebuah syarat penting, karena menyiratkan bahwa tidak ada pengambilalihan yang sah jika pemilik terdahulu dari tanah tersebut sekarang mau mewujudkan rencana tersebut sendiri, dengan cara yang persis sama dengan yang pemerintah Kota inginkan. Jika seseorang mampu mewujudkan rencana pemerintah Kota juga, pengambilalihan tidak diperlukan dalam rangka mewujudkan tujuan penggunaan yang disebutkan dalam rencana zonasi, sehingga tidak akan diizinkan untuk dilakukan pengambilalihan.

Dalam banyak kasus, pengambilalihan tidak mungkin karena alasan ini. Apa yang terjadi adalah bahwa orang yang memiliki tanah yang terancam akan diambil alih, menjual tanah dan bangunan mereka ke pengembang perumahan saat proses pengambilalihan belum dimulai atau setidaknya belum selesai. Untuk pemilik properti, ini cukup menjadi cara yang menarik untuk kehilangan kepemilikan atas tanah mereka, karena jika mereka menjualnya ke pengembang, mereka tidak harus menyelesaikan proses pengambilalihan atas diri mereka sendiri, dan yang lebih penting, karena biasanya pengembang perumahan akan membayar mereka dengan uang yang cukup banyak untuk membeli tanah dan bangunan mereka yang baru di tempat lain.

Jika seorang pengembang perumahan mampu membeli tanah sebelum pemerintah kota mengambil alih, pengambilalihan tidak diperbolehkan lagi, karena pemilik baru –yaitu pengembang perumahan itu – bersedia dan mampu mewujudkan sendiri semua rencana kota. Untuk itu, pengambilalihan tidak diperlukan dalam rangka mewujudkan peraturan tersebut dalam rencana zonasi dan karena itu, pengambilalihan tidak diperbolehkan lagi.

Kemudian, pengembang perumahan yang membeli tanah itu harus memastikan bahwa tidak ada pengembang lainnya yang akan mendapatkan pekerjaan untuk mewujudkan kawasan baru itu. Dia bisa membangun kawasan yang diinginkan oleh pemerintah kota, menjual rumah-rumah dan mendapatkan keuntungan. Perilaku semacam ini sangat bermasalah bagi pemerintah Kota, karena pendirian daerah pemukiman baru menghabiskan biaya yang cukup banyak bagi mereka.

Seperti dijelaskan sebelumnya, pemerintah kota berkewajiban untuk membayar kerugian yang disebabkan oleh perubahan tujuan penggunaan rencana zonasi.



Rencana zonasi yang ditunjukkan di atas, memberikan kemungkinan untuk membangun jalan di tempat yang dicat merah. Ini berarti bahwa setidaknya mungkin dua rumah yang terdapat dalam wilayah yang dicat dengan warna merah pastel akan berkurang nilainya. Sebelum perubahan rencana zonasi, tidak ada hal apa pun selain beberapa pohon di antara rumah mereka, dan setelah perubahan dari rencana zonasi,

adalah mungkin bahwa sebuah jalan, yang menarik banyak lalu lintas yang bising dari dan ke kawasan perumahan baru, akan diletakkan di sana. Perkembangan seperti itu mungkin akan mengurangi nilai dari dua bangunan itu. Pemerintah kota berkewajiban untuk mengkompensasi kerugian semacam ini. Biaya-biaya itu tidak dapat bergeser ke orang-orang yang membeli rumah di daerah baru, jika rumah-rumah itu dijual oleh seorang pengembang perumahan dan bukan oleh pemerintah kota. Seperti yang Anda lihat, biaya pembangunan sebuah kawasan pemukiman baru tidak hanya menghabiskan biaya yang dibuat oleh pengembang perumahan itu. Namun demikian, jika seorang pengembang memiliki tanah yang dimaksudkan untuk digunakan sebagai kawasan pemukiman baru, ia akan dapat memperoleh semua keuntungan yang terlibat dalam pengembangan itu.

5.1.5 Solusi

Seperti yang bisa kita bayangkan, ini cukup bermasalah untuk pemerintah Kota. Oleh karena itu, hukum Belanda memberikan dua kemungkinan yang berbeda untuk mengatasi masalah ini. Yang pertama adalah hak beli-pertama untuk pemerintah kota. Dalam beberapa kasus, pemerintah kota diperbolehkan untuk menetapkan hak beli pertama ini atas tanah yang mereka ingin miliki. Jika hak beli-pertama semacam itu telah ditetapkan di atas sebuah persil tertentu, pemilik wajib memberikan tanahnya ke pemerintah Kota, jika ia ingin menjualnya. Kemudian, sangat sulit untuk menjual tanah itu kepada pengembang kawasan pemukiman.

Cara kedua untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah sebagai berikut. Jika sebuah kawasan perumahan baru akan dibangun sebagian atau seluruhnya oleh pemilik tanah swasta, pemerintah kota diperbolehkan untuk memberlakukan sebuah aturan. Aturan ini menggambarkan jumlah biaya yang telah mereka buat dalam mendukung kawasan baru seperti itu. Jadi, misalnya biaya untuk membangun jalan baru yang berwarna merah seperti yang Anda dapat lihat pada peta di atas, termasuk kerugian yang pemerintah harus bayar kepada pemilik rumah-rumah di kawasan yang berwarna merah pastel dalam peta di atas.

Dalam aturan ini, biaya ini akan tersebar di antara semua persil tanah di kawasan baru itu. Sebuah bagian dari biaya akan dialokasikan untuk tiap bidang di kawasan baru itu. Jika pemilik tanah ingin mewujudkan kawasan perumahan, tentu saja ia harus membangun di atas tanah itu. Oleh karena itu, ia akan membutuhkan izin bangunan. Jika pemerintah kota memberlakukan aturan ini, walikota dan anggota dewan senior berhak untuk menolak izin mendirikan bangunan jika pemohon izin itu tidak membayar jumlah uang yang dialokasikan untuk parsel yang di atasnya dia ingin membangun perumahan. Melalui tuntutan ini, pemerintah Kota mampu mengalihkan biaya sehubungan dengan

kawasan baru kepada para pengembang kawasan pemukiman yang lebih lanjut bisa mengalihkan biaya tersebut kepada orang-orang yang membeli rumah di kawasan baru itu.

5.2 Pengambilalihan: Prosedur (administratif)

5.2.1 Pengantar

Setiap prosedur pengambilalihan dimulai dengan negosiasi antara pemerintah kota dan pemilik tanah dan bangunan. Pada prinsipnya, bagian selanjutnya dari prosedur ini tidak boleh dimulai jika pemerintah kota tidak/belum melakukan upaya yang wajar untuk membeli tanah dan bangunan dengan cara yang normal. Jika upaya pemerintah kota itu tidak berhasil, baru prosedur pengambilalihan yang nyata akan mulai. Prosedur ini, seperti yang disebutkan sebelumnya, dibagi menjadi dua bagian yang berbeda, menjadi bagian administratif dan bagian judicial.

5.2.2 Bagian administratif

Prosedur ini dimulai dengan bagian administratif. Tidak perlu menunggu perubahan rencana zonasi sebelum memulai bagian prosedur ini. Namun, tentu saja tidak mungkin untuk menyelesaikan prosedur ini sebelum rencana zonasi baru sudah siap.

Bagian administratif dari prosedur pengambilalihan dimulai dengan membuat rencana pengambilalihan. Ini adalah sebuah konsep keputusan untuk mengambil alih, yang dibuat oleh dewan kota. Dewan ini akan mengambil keputusan pengambilalihan yang definitif juga. Dalam draft ini mereka menggambarkan dengan cukup tepat untuk alasan apa mereka ingin mengambil alih sebuah persil atau bidang tanah. Rencana konsep harus cukup tepat, untuk memungkinkan pemilik tanah untuk menilai apakah mereka sendiri ingin mewujudkan rencana itu. Dalam contoh rencana zonasi yang disebutkan sebelumnya, dapat dilihat bahwa dewan kota sudah membuat sebuah rencana tertentu ketika mereka membuat rencana zonasi. Dalam hal ini, rencana zonasi telah diubah karena dewan kota ingin mewujudkan atau membangun kawasan baru ini. Jadi, sebenarnya, rencana zonasi telah diubah agar dapat mendasarkan pengambilalihan di atas rencana zonasi baru. Dalam kasus tersebut, lebih mudah untuk memberlakukan rencana zonasi tertentu dengan segera dan bukannya pertama-tama membuat rencana yang cukup global.

Selanjutnya, konsep rencana menggambarkan secara persis persil yang mana yang dimaksudkan untuk diambil alih dan siapa yang mempunyai hak kebendaan untuk persil-persil ini. Informasi ini mereka temukan dalam catatan Kadaster. Orang-orang juga akan menerima surat dari pemerintah kota yang menginformasikan mereka tentang pengambilalihan yang direncanakan itu. Pengambilalihan tersebut juga

akan diumumkan di koran lokal.

Kemudian, konsep keputusan pengambilalihan akan disimpan untuk penyelidikan di kantor pemerintah Kota. Di sana, setiap orang diperbolehkan untuk menyelidiki rencana-rencana tersebut. Namun, hanya orang-orang yang memiliki kepentingan khusus mengenai tindakan pengambilalihan tersebut yang dapat diterima untuk menyampaikan keluhan mereka. Setelah ini, dewan kota akan mengambil keputusan akhir dengan memperhatikan keluhan yang diajukan selama masa penyelidikan. Mereka tidak harus mengikuti semua keluhan itu, tapi setidaknya mereka harus memperhatikan keluhan-keluhan itu ketika mereka terdorong untuk mengambil keputusan untuk melakukan pengambilalihan. Dewan kota akan mengirimkan keputusannya kepada orang-orang yang telah menyampaikan keluhan selama periode investigasi. Mereka juga akan menyelenggarakan pengumuman di surat kabar lokal.

5.2.3 Persetujuan

Dewan kota juga akan mengirimkan keputusannya kepada pemerintah nasional Belanda. Orang yang telah menyampaikan keluhan mereka pada periode penyelidikan sebelumnya, diterima lagi untuk menyampaikan keluhan mereka, sekarang kepada pemerintah nasional. Sebuah pengambilalihan tidak mungkin tanpa persetujuan dari pemerintah nasional. Mereka akan menilai apakah dewan kota telah memenuhi tugas mereka sesuai dengan Undang-Undang Pengambilalihan dan menurut konstitusi Belanda.

Sebelum pemerintah nasional memutuskan apakah mereka akan menyetujui pengambilalihan atau tidak, mereka harus mendapatkan nasihat dari dewan penasihat mereka yang paling penting, yaitu Dewan Negara [*Council of State*; Di Belanda namanya adalah *Raad van State*, yaitu sebuah dewan yang kepalanya adalah Ratu sendiri, dan anggotanya adalah keluarga Kerajaan dan orang-orang yang ditunjuk oleh Ratu; Dewan ini merupakan sebuah badan penasihat yang harus dirujuk oleh pemerintah Belanda dalam setiap pengambilan keputusan dan legislasi sebelum legislasi itu diajukan ke parlemen; Dewan ini juga sering kali menjadi badan di mana rakyat dapat mengajukan keluhan atas kebijakan atau tindakan pemerintah Belanda. Penrj.]. Dewan Negara juga akan menilai apakah pemerintah kota telah memenuhi tugasnya atau tidak.

5.3 Pengambilalihan: Prosedur (judisial)

5.3.1 Pengantar

Ketika pemerintah pusat menyetujui pengambilalihan, bagian judisial dari prosedur ini pun dimulai. Dalam bagian prosedur ini, seorang hakim independen akan menilai kembali apakah keputusan yang

diambil untuk mengambil alih telah memenuhi persyaratan Undang-Undang Pengambilalihan. Bahkan, hakim ini akan melakukan pekerjaan yang cukup sama seperti pemerintah nasional dan dewan negara sudah lakukan.

5.3.2 Mendapatkan properti dengan cara yang normal

Sebelum memulai bagian judisial pemerintah kota harus mencoba untuk membeli properti dengan cara yang normal lagi. Ini berarti, mereka harus memulai negosiasi tentang harga. Jika tidak mungkin untuk mencapai kesepakatan, bagian dari prosedur judisial dimulai. Seperti disebutkan sebelumnya, hakim akan menilai juga apakah pemerintah kota telah memenuhi tugasnya sesuai dengan Undang-Undang Pengambilalihan atau tidak. Selanjutnya, jumlah kompensasi akan ditetapkan dalam prosedur judisial ini. Menurut Undang-Undang Pengambilalihan, pemerintah kota harus membayar semua kerugian yang disebabkan oleh tindakan pengambilalihan tersebut.

Hakim akan menunjuk sebuah panel ahli, sebagian besar tiga penilai, yang akan memperkirakan kerugian yang akan disebabkan oleh tindakan pengambilalihan tersebut. Kemudian, hakim akan menetapkan jumlah kompensasi. Semua kerugian harus dikompensasikan sepenuhnya, sebelum tindakan pengambilalihan tersebut dapat terjadi. Setelah membayar kompensasi, pemerintah kota diperbolehkan untuk mendaftarkan pengambilalihan dalam arsip publik. Dengan bertindak demikian, pemerintah kota telah memperoleh kepemilikan atas tanah.

5.3.3 Pengambilalihan mengakhiri semua hak kebendaan

Sebagai hasil dari pendaftaran ini, semua hak kebendaan mengenai tanah akan berakhir, termasuk hak-hak yang tidak diketahui oleh pemerintah kota dan tidak terlibat dalam prosedur pengambilalihan. Seperti disebutkan sebelumnya, ketika prosedur pengambilalihan dimulai, pemerintah kota harus mengumumkan pengambilalihan yang direncanakan dalam suatu surat pribadi kepada setiap orang yang, menurut arsip publik, berhak atas hak kebendaan dari tanah yang bersangkutan. Namun demikian, tidak semua orang yang berhak atas hak kebendaan atas tanah dan bangunan disebutkan dalam arsip publik. Jika tanah diperoleh dengan kepemilikan berdasarkan itikad baik setelah jangka waktu tertentu, pendaftaran tidak diperlukan untuk jenis pemerolehan ini. Tentu saja, pemerintah kota wajib mencoba yang terbaik, untuk bisa mengetahui siapa yang berhak atas tanah dan bangunan, tetapi masih ada kemungkinan bahwa mereka tidak menemukan semua itu.

Namun demikian, setelah akta pengambilalihan telah terdaftar dalam arsip publik, hak-hak ini akan berakhir juga. Jadi, di Belanda sangat

penting untuk memastikan bahwa hak-hak kebendaan yang terhadapnya Anda berhak disebutkan dalam arsip publik. Jika itu tidak terjadi, Anda harus membaca koran dengan cukup cermat dan teliti untuk memastikan bahwa properti anda tidak akan diambil alih.

5.4 Hak beli-pertama untuk pemerintah Kota

5.4.1 Pengantar

Orang yang terancam oleh pengambilalihan cenderung untuk menjual properti mereka lebih dahulu/cepat kepada pengembang kawasan pemukiman. Karena para pengembang kawasan pemukiman mampu dan mau untuk mewujudkan rencana tata ruang dari pemerintah kota sendiri, tanah yang sudah berada di bawah kekuasaan/kepemilikan mereka tidak dapat diambil alih. Dalam situasi itu, pemerintah kota tidak mampu mengalihkan biaya kepada orang yang menerima keuntungan dari biaya tersebut, yaitu orang yang membeli rumah di kawasan pemukiman baru tersebut. Salah satu langkah yang mungkin adalah seperti yang telah disebutkan sebelumnya. Walikota dan anggota dewan senior diizinkan untuk membebani pengembang kawasan pemukiman saat ia mengajukan permohonan untuk mendapatkan IMB. Tindakan kedua adalah menetapkan apa yang disebut sebagai hak beli-pertama untuk pemerintah kota.

5.4.2 Hak beli pertama untuk pemerintah kota

Hak beli-pertama untuk pemerintah kota dapat ditetapkan di atas sebidang tanah oleh pemerintah kota. Setelah pembentukan hak beli-pertama untuk pemerintah kota, orang yang memiliki hak kebendaan pada tanah itu berkewajiban untuk menawarkan hak kebendaan mereka pertama-tama ke pemerintah kota, jika mereka ingin menjualnya.

Jadi mereka tidak harus menjualnya kepada pemerintah, tetapi jika mereka ingin menjualnya, mereka diwajibkan untuk pertama-tama menjualnya ke pemerintah kota. Hanya jika pemerintah kota tidak mau membeli tanah itu, mereka berhak untuk menjualnya kepada orang lain. Hak beli-pertama untuk pemerintah kota seperti itu dapat dibentuk pada tanah dan bangunan sejak sebelum rencana zonasi berlaku. Namun jika itu terjadi, hak beli-pertama yang sudah dibentuk itu tidak dapat berlaku untuk jangka waktu lebih dari dua tahun. Selanjutnya, hak beli-pertama untuk pemerintah kota semacam ini – jadi yang ditetapkan sebelum rencana zonasi dibuat – harus datang bersama-sama dengan peta yang rinci, yang menggambarkan rencana spesifik untuk kawasan itu. Tentu saja, hak beli-pertama untuk pemerintah kota dapat ditetapkan juga, jika didasarkan pada rencana zonasi saat ini. Kemudian, hak-hak yang sah dapat ditetapkan untuk jangka waktu yang lebih lama. Pada prinsipnya

hak beli-pertama untuk pemerintah kota akan berlaku sampai rencana zonasi telah terealisasi.

5.4.3 Hak beli-pertama untuk pemerintah kota: Fungsi

Apa fungsi dari hak beli-pertama untuk pemerintah kota? Pertama, itu dimaksudkan untuk mewujudkan rencana tata ruang dengan cara yang tidak terlalu berbahaya bagi para pemilik tanah dan bangunan. Pemilik tidak diwajibkan untuk menjual properti mereka, tetapi jika mereka ingin menjualnya, mereka harus pertama-tama menjualnya ke pemerintah kota. Hak beli pertama ini tidak seberat tindakan pengambilalihan dalam hal dampaknya, tetapi masih dapat efektif dalam rangka mewujudkan rencana tata ruang kota. Selanjutnya, kadang-kadang pengambilalihan tidak mungkin. Misalnya jika tidak dirasa terlalu mendesak atau urgen lagi, karena pemerintah kota tidak berencana untuk mewujudkan rencana zonasi dengan segera. Dalam kasus tersebut hak beli-pertama untuk pemerintah kota dapat berguna juga untuk membeli tanah dan bangunan dengan cara yang sudah cukup mudah. Hal ini mencegah pengambilalihan menjadi tindakan yang niscaya atau sangat diperlukan pada saat kemudian.

Bagaimanapun, alasan yang paling penting untuk membentuk hak beli-pertama untuk pemerintah kota adalah mendapatkan keamanan selama prosedur pengambilalihan. Kota ingin mencegah orang menjual properti mereka ke pengembang kawasan pemukiman, pada saat pemerintah kota belum mampu memenuhi prosedur pengambilalihan. Kebanyakan pemerintah Kota sangat mempertimbangkan jenis pengalihan seperti ini (pengambilalihan oleh pengembang) sebagai penyalahgunaan hak untuk mewujudkan rencana zonasi Anda sendiri. Mereka ingin menghindari itu.

Pada masa-masa awal, hak beli-pertama untuk pemerintah kota merupakan satu-satunya cara untuk memastikan bahwa kota ini mampu mengalihkan biaya kepada pengguna tanah. Menurut hukum yang berlaku saat ini, masih lebih mudah untuk membentuk dan melaksanakan hak beli-pertama untuk pemerintah kota. Ini lebih mudah daripada membuat sebuah keputusan yang diperlukan untuk mengalihkan biaya kepada orang-orang yang mengajukan permohonan IMB.

Hak beli-pertama untuk pemerintah kota dapat dibentuk pada semua jenis hak kebendaan atas tanah. Bukan hanya pemilik tanah yang wajib menempatkan tanahnya untuk dijual ke kota sebelum dia diperbolehkan untuk mengalihkan atau menjualnya ke orang lain. Para penyewa dan pemegang hak guna bangunan juga harus melakukannya, misalnya.

Pembentukan hak beli-pertama tidak diperbolehkan dalam dua

kasus tertentu. Pertama, tujuan penggunaan tanah haruslah untuk selain-pertanian. Kedua, tidaklah mungkin untuk menetapkan hak beli-pertama untuk pemerintah kota jika rencana yang menjadi dasar bagi pembentukan hak beli-pertama telah diwujudkan. Kemudian, tentu saja, tidak ada kebutuhan untuk membentuk hak beli-pertama.

5.4.4 Hak beli-pertama untuk pemerintah kota: Pembentukan

Meskipun pembentukan hak beli-pertama untuk pemerintah kota tidak terlalu berat seperti misalnya pengambilalihan, hak beli pertama itu tetap mengakibatkan pembatasan kekuasaan rakyat yang mempunyai hak kebendaan atas tanah. Untuk itu, prosedur yang cukup komprehensif harus dipenuhi dalam rangka mewujudkan hak beli-pertama itu. Pemerintah kota berkewajiban menimbang-nimbang semua kepentingan yang relevan secara amat hati-hati. Jadi, jika kepentingan mereka untuk membeli properti yang relevan hampir seluruhnya tak ada dan jika pembentukan hanya demi berjaga-jaga misalnya, pemerintah kota tidak diperbolehkan untuk membuat hak beli-pertama itu untuk dirinya. Mereka harus menyeimbangkan kepentingan mereka dengan kepentingan rakyat yang berhak atas tanah secara hati-hati dan pada akhirnya, hakim akan diberi kesempatan untuk menilai apakah mereka telah melakukan tugas mereka dengan baik atau tidak.

Prosedur untuk menetapkan hak beli-pertama tidaklah terlalu komprehensif di bagian pertamanya. Prosedur yang komprehensif memerlukan banyak waktu dan selama waktu itu orang-orang yang berhak atas tanah dan bangunan harus sudah dapat menjual tanah mereka. Sebuah prosedur yang komprehensif akan memungkinkan mereka untuk menghindari hak beli-pertama untuk pemerintah kota. Jadi, prosedur pembentukan hak beli-pertama dimulai dengan keputusan persiapan walikota dan anggota dewan. Pemilik dari tanah dan bangunan yang berkepentingan tidak terlibat dalam bagian prosedur ini. Keputusan ini sudah menetapkan hak beli-pertama, tapi itu berlaku sah hanya untuk jangka waktu terbatas.

Pemerintah kota berkewajiban untuk memastikan bahwa setiap orang yang mempunyai hak kebendaan atas tanah dan bangunan yang berkepentingan akan menerima pemberitahuan tentang putusan yang diambil segera. Mereka mencari informasi mereka dalam arsip publik. Pembentukan hak beli-pertama untuk pemerintah kota harus terdaftar di sana dan juga di lembaran resmi pemerintah. Ini dalam rangka memastikan bahwa setiap orang sudah dapat mengetahui tentang keberadaan hak beli-pertama. Keputusan walikota dan anggota dewan sudah bisa digugat di pengadilan. Bagaimanapun, kebanyakan hal itu tidak terjadi, karena keputusan itu hanya berlaku selama delapan minggu.

Setelah walikota dan anggota dewan mengambil keputusan persiapan mereka, dewan kota memulai prosedur untuk menetapkan sebuah keputusan yang definitif. Keputusan ini berlaku sampai rencana yang disebutkan dalam rencana zonasi yang relevan diwujudkan. Jika rencana zonasi yang relevan tidak berlaku lagi, maka ia berlaku selama paling lama dua tahun.

Sebelum mereka mengambil keputusan mereka, orang-orang yang berhak atas tanah yang berkepentingan diperbolehkan untuk menyampaikan keluhan mereka terhadap pembentukan hak beli-pertama untuk pemerintah kota. Kemudian dewan kota mengambil keputusan apakah mereka akan membentuk sebuah hak beli-pertama untuk pemerintah kota atau tidak. Keputusan ini harus diambil dengan memperhatikan keluhan tersebut. Tentu saja, keputusan ini akan diambil sebelum keputusan persiapan walikota dan anggota dewan tersebut berakhir. Orang-orang yang berhak atas tanah yang berkepentingan sekarang akan menerima pemberitahuan lagi dan hak beli-pertama definitif juga akan didaftarkan di arsip publik. Orang-orang yang berhak atas tanah yang berkepentingan juga diperbolehkan untuk menggugat keputusan ini di pengadilan.

5.4.5 Hak beli-pertama untuk pemerintah Kota: Pelaksanaan

Pelaksanaan hak beli-pertama hanya mungkin jika pemilik tanah ingin menjual tanah miliknya. Meskipun ia tidak berkewajiban untuk menjual tanah kepada pemerintah Kota, jika ia ingin menjualnya kepada orang lain, ia wajib memasangnya untuk pertama-tama dijual ke pemerintah kota. Jika orang yang ingin menjual propertinya memasangnya untuk pertama-tama dijual kepada pemerintah kota, walikota dan anggota dewan harus memutuskan apakah mereka memiliki niat untuk membelinya. Mereka harus mengambil keputusan ini dalam waktu delapan minggu. Jika, pada bagian prosedur ini, mereka menyebutkan bahwa mereka tidak ingin membeli properti itu, pemilik properti diperbolehkan untuk menjualnya kepada orang lain. Dalam hal ia menjual tanah itu dalam waktu tiga tahun setelah keputusan pemerintah untuk tidak membeli properti itu, dia tidak harus memasang tanahnya itu untuk pertama-tama dijual ke pemerintah kota lagi. Jadi, pemerintah kota tidak diperbolehkan untuk surut dari penolakannya dalam waktu tiga tahun.

Namun, jika walikota dan anggota dewan bersedia untuk membeli tanah tersebut, negosiasi atas harga akan dimulai. Jika kedua belah pihak mencapai kesepakatan, properti akan dialihkan ke pemerintah Kota pada harga yang telah disepakati itu. Namun, jika mereka tidak mencapai kesepakatan, kedua belah pihak diperbolehkan untuk meminta hakim untuk menentukan harga yang wajar.

Dalam prosedur itu, hakim akan menunjuk tiga ahli yang harus

mersurvei nilai properti itu. Pemerintah kota dan pemilik tanah dan bangunan sekarang sama-sama bisa memutuskan apakah mereka ingin menjual dan membeli properti berdasarkan nilai estimasi tersebut. Jika pemerintah kota memutuskan untuk tidak membeli tanah dengan harga itu, pemilik tanah diperbolehkan untuk menjual tanahnya itu kepada orang lain. Sekali lagi, pemerintah kota tidak diperbolehkan kemudian surut lagi dari keputusannya itu dalam waktu tiga tahun ke depan. Namun, jika pemilik tanah dan bangunan memutuskan untuk tidak menjual tanahnya itu kepada pemerintah kota dengan harga tersebut, dia tidak diperbolehkan juga untuk mengalihkan atau menjualnya kepada orang lain.

5.4.6 Mengatasi hak beli-pertama untuk pemerintah Kota

Kadang-kadang, orang yang berhak atas tanah dan bangunan tidak bersedia untuk mengalihkan tanah mereka kepada pemerintah kota. Mereka ingin menghindari hak beli-pertama untuk pemerintah kota, misalnya karena mereka dapat menjual tanah mereka ke pengembang kawasan pemukiman dengan harga lebih tinggi. Ukuran yang paling penting untuk menjaga bahwa orang tidak dapat mengalihkan tanahnya dengan cara ini adalah pendaftaran hak beli-pertama untuk pemerintah kota dalam arsip publik. Setelah notaris diminta untuk mengalihkan tanah dan bangunan, ia akan selalu memeriksa apakah hak beli-pertama untuk pemerintah kota telah dibentuk atas tanah yang bersangkutan. Jika itu yang terjadi, ia tidak akan dapat bekerja sama dalam pengalihan untuk siapa pun kecuali kepada pemerintah kota, kecuali penjual dapat menunjukkan penolakan atas keputusan terhadap tanahnya itu yang telah ditetapkan oleh walikota dan anggota dewan senior Kota tersebut. Namun, kadang-kadang, pemilik tanah dan bangunan mencoba untuk mengalihkan tanah mereka tanpa melibatkan notaris. Pengalihan hak kekayaan yang sah secara hukum tanpa bantuan notaris tidak mungkin menurut hukum Belanda. Namun demikian, adalah mungkin untuk memberikan semua kekuasaan dan kepentingan yang Anda miliki terkait dengan kepemilikan Anda atas tanah yang bersangkutan kepada orang lain dengan sebuah perjanjian biasa. Kemudian, secara hukum Anda tidak kehilangan kepemilikan Anda, tetapi situasi yang sebenarnya memang sangat dekat dengan itu. Karena kontrak atau perjanjian biasa itu, pemilik yang sah menjadi tidak lebih dari sebuah "boneka" dari orang lain. Jenis-jenis perjanjian ini bisa digugat oleh pemerintah kota di pengadilan. Jika tidak ada pengalihan yang nyata atas tanah, tetapi sebuah perjanjian telah dibuat yang mengandung makna hampir sama dengan pengalihan tanah, maka hakim akan memutuskan bahwa perjanjian tersebut tidak sah.

BAGIAN II HUKUM INDONESIA

**Arie S. Hutagalung
Suparjo Sujadi
Hendriani Parwitasari
Marliesa Qadariani**

PENGERTIAN DAN RUANG LINGKUP HUKUM AGRARIA

Istilah 'agraria' memiliki pengertian yang bermacam-macam. Dalam bahasa Latin, *ager* berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian (Prent K. Adisubrata, J. Poerwadarminta, W.J.S., 1960, *Kamus Latin Indonesia*, Yayasan Kanisius, Semarang).

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1994, Edisi Kedua Cetakan Ketiga, Balai Pustaka, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Jakarta, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Sebutan agraria atau dalam bahasa Inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian (*Black's Law Dictionary*, 1983, West Publishing Co, St. Paul, Minn). Sebutan agrarian laws bahkan seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.

Di Indonesia, sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non-pertanian. Tetapi *Agrarisch Recht* atau Hukum Agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan. Maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari Hukum Administrasi Negara.

Sebutan *Agrarische Wet*, *Agrarisch Besluit*, *Agrarische Inspectie* pada Departemen *Van Binnenlandsch Bestuur*, *Agrarische Regeling* dalam "Himpunan *Engelbrecht*." Bagian Agraria pada Kementerian Dalam Negeri, Menteri Agraria, Kementerian Agraria, Departemen Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Departemen Pertanian dan Agraria, Direktorat Jenderal Agraria, Direktorat Jenderal Agraria pada Departemen Dalam Negeri, semuanya menunjukkan pengertian demikian.

Dalam tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, yang sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. Pemakaian

sebutan pertanahan sebagai nama badan tersebut tidak mengubah ataupun mengurangi lingkup tugas dan kewenangan yang sebelumnya ada pada Departemen dan Direktorat Jenderal Agraria. Sebaliknya justru memberikan kejelasan dan penegasan mengenai lingkup pengertian agraria yang dipakai di lingkungan Administrasi Pemerintahan. Adapun "administrasi pertanahan" meliputi baik tanah-tanah di daratan maupun yang berada di bawah air, baik air daratan maupun air laut.

Adanya jabatan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Kabinet Pembangunan VI, juga tidak mengubah lingkup pengertian agraria. Sebutan jabatan tersebut tampaknya dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa tugas kewenangan Menteri Negara Agraria adalah lebih luas dari dan tidak terbatas pada lingkup tugasnya sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional yang disebut dalam Keppres No. 26 Tahun 1988 di atas (Keppres No. 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara).

Dalam Keppres No. 44 Tahun 1993 ditentukan bahwa Menteri Negara Agraria bertugas pokok mengenai hal-hal yang berhubungan dengan keagrariaan dan menyelenggarakan antara lain fungsi: c. mengkoordinasi kegiatan seluruh instansi pemerintah yang berhubungan dengan keagrariaan dalam rangka pelaksanaan program pemerintah secara menyeluruh. Dengan adanya fungsi koordinasi tersebut kewenangan Menteri Negara Agraria lebih luas dari fungsi Menteri Agraria dulu yang memimpin Departemen Agraria, yang dalam tata susunan Kabinet Pembangunan VI ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pada tahun 2006 Pemerintah telah menerbitkan ketentuan mengenai Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 yang mengatur secara rinci mengenai tugas pokok dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional.

Pengertian Hukum Agraria adalah seperangkat hukum yang mengatur hak penguasaan atas sumber daya alam (*natural resources*) yang meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, bahkan dalam batas-batas yang ditentukan juga termasuk ruang angkasa.

Di dalam kaidah hukum positif, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa unsur-unsur keagrarian meliputi:

- a. Bumi (Pasal 1 ayat 4 UUPA) yang meliputi:
 - permukaan bumi (tanah);
 - tubuh bumi yang terdapat di bawah tanah dan di bawah air.
- b. Air (Pasal 1 ayat 5 dan Pasal 47 UUPA) termasuk di dalamnya perairan pedalaman (*inland waters*) seperti sungai, danau, rawa dan

di laut wilayah/laut teritorial Indonesia.

- c. Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi dan air (Pasal 1 ayat 2 UUPA) seperti bahan-bahan galian/barang tambang, ikan, mutiara dan hasil laut lainnya.

- d. Unsur-unsur dalam ruang angkasa (Pasal 48 UUPA).

Dengan melihat unsur-unsur agraria tersebut, maka dapat kita ambil dua pengertian hukum agraria, yaitu Hukum Agraria dalam arti luas dan Hukum Agraria dalam arti sempit (Hukum Tanah).

- a. Hukum Agraria dalam arti luas adalah seperangkat hukum yang mengatur hak penguasaan atas sumber-sumber alam (*natural resources*), yang meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya termasuk ruang angkasa.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka ruang lingkup Hukum Agraria meliputi:

- 1) Hukum Tanah (Hukum Agraria dalam arti sempit), diatur dalam UUPA;
 - 2) Hukum Air, diatur dalam UU No. 11 Tahun 1974, sebagaimana diubah dengan UU No. 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air;
 - 3) Hukum Pertambangan, diatur dalam UU No. 11 Tahun 1967 yang telah dirubah dengan UU No. 4 tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara dan UU No. 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, pengganti UU No. 44/Prp/1960;
 - 4) Hukum Perikanan, diatur dalam UU No. 31 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan UU No. 45 Tahun 2009;
 - 5) Hukum Kehutanan, diatur dalam UU No. 41 Tahun 1999 (jo. UU No. 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-undang);
 - 6) Hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas unsur-unsur dalam ruang angkasa. Hukum ruang angkasa dipelajari karena unsur-unsur dalam ruang angkasa diperlukan untuk kehidupan manusia. Perlu diketahui bahwa hukum ruang angkasa disini tidak sama dengan "space law".
- b. Hukum Agraria dalam arti sempit (Hukum Tanah) adalah seperangkat hukum yang mengatur penguasaan atas permukaan tanah.

Sesuai dengan sistem perkuliahan di Fakultas Hukum, maka untuk mata kuliah Hukum Agraria dikhususkan mempelajari Hukum Agraria dalam arti sempit, yaitu Hukum Tanah. Untuk selanjutnya istilah untuk Hukum Agraria dalam tulisan ini dibaca sebagai Hukum Tanah.

Sebagai titik tolak pembahasan Hukum Agraria dalam buku ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang diundangkan dalam Lembaran Negara No. 104 tahun 1960 dan mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. UUPA merupakan sumber utama Hukum Agraria terutama Hukum Agraria dalam arti sempit (Hukum Tanah), ini dapat dilihat dari Konsideran dan sebagian besar isi (pasal-pasal) serta penjelasannya yang mengatur Hak Penguasaan atas Tanah.

Disamping adanya perbedaan pengertian antara Hukum Agraria dalam arti luas dan dalam arti sempit, apabila kita menyimak pendapat Prof. E Utrecht dalam buku-buku yang ditulisnya, beliau menyamakan arti Hukum Agraria dengan Hukum Tanah dan menempatkannya sebagai bagian dari Hukum Administrasi Negara sebagaimana kelaziman penggunaannya di Indonesia dahulu. Jadi, karena dianggap sebagai bagian dari Hukum Administrasi Negara, maka Hukum Agraria pada masa itu diartikan sebagai keseluruhan peraturan yang memberikan landasan hukum kepada penguasa untuk melaksanakan politik pertanahannya sesuai dengan "kebijaksanaan" pemerintah kolonial Hindia Belanda di bidang pertanahan yang bersumber pada *Agrarische Wet* 1870. Apabila kita hendak melihatnya dari latar belakang sejarah kepentingan pemerintah kolonial, tentu saja sangat logis kalau Hukum Tanah Administrasi ini mempunyai peranan penting sebab dengan peraturan tersebut penguasa memperoleh legalitas dan wewenang-wewenang khusus untuk mengambil tindakan-tindakan yang dikehendakinya mengenai pengaturan masalah pertanahan.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka Hukum Tanah itu sendiri terbagi dalam dua bagian, yaitu:

- Hukum Tanah Administrasi; dan
- Hukum Tanah Perdata, yakni peraturan-peraturan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang subjeknya manusia (perorangan) ataupun badan hukum.

Di Indonesia, Hukum Tanah Administrasi merupakan bagian yang sangat penting dari Hukum Tanah karena walaupun secara teoritis mempunyai perbedaan, tetapi secara praktis unsur-unsur Hukum Tanah Administrasi itu dapat kita jumpai dalam seluruh peraturan Hukum Tanah.

Walaupun tidak dinyatakan secara tegas, tetapi dari Konsiderans serta Pasal-pasal dan Penjelasannya dapat disimpulkan bahwa pengertian Hukum Agraria dalam UUPA mengandung arti yang luas dan mencakup objek yang meliputi bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 1 dan 2 UUPA), yaitu yang lazim disebut sumber-sumber alam. Jadi, Hukum Agraria yang dibicarakan disini adalah segi-segi hukumnya, yakni hak-hak penguasaan atas unsur-

unsur sumber alam atau agraria dalam arti luas. Hak penguasaan tersebut ada pada subjek hukum manusia pribadi dan/atau badan hukum. Oleh karena itu, fokus pembicaraan Hukum Agraria disini adalah hubungan hukum antara subjek hukum dengan objeknya, yaitu unsur-unsur sumber alam. Dalam pengertian yang luas itu Hukum Agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber alam Indonesia.

Karena mempunyai arti yang luas, dengan sendirinya termasuk pula di dalamnya arti yang sempit pula, yakni agraria dalam arti tanah atau Hukum Tanah, sebagai bagian hukum positif di Indonesia yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak-hak penguasaan atas tanah ini adalah hubungan hukum antara subjek (manusia/badan hukum) dengan objek (tanah) yang dikuasainya; dan dari hubungan hukum ini timbul kewenangan bagi subjek hukum untuk berbuat sesuatu terhadap tanah sebagai objek hukum tersebut.

GARIS-GARIS BESAR PERKEMBANGAN HUKUM TANAH DI INDONESIA

Hukum Tanah di Indonesia mengalami perombakan pada saat diberlakukan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, sehingga dapat dikatakan bahwa pada tanggal tersebut muncul pembaharuan Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia. Pembahasan pada bab ini juga dibagi menjadi dua bagian yaitu perkembangan Hukum Tanah lama yaitu sebelum berlakunya UUPA dan Hukum Tanah baru sesudah berlakunya UUPA.

7.1. Hukum tanah lama (Sebelum UUPA, 24 September 1960)

Sebelum berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960, pengaturan mengenai hukum tanah di Indonesia tidak hanya terdapat dalam satu macam hukum. Peraturan dalam arti kaedah-kaedah tersebut dapat dijumpai di dalam berbagai macam bidang hukum, yaitu.

a. Hukum tanah Adat

Hukum Tanah Adat merupakan hukum tidak tertulis dan sejak semula berlaku dikalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya bangsa-bangsa Portugis, Belanda, Inggris dan sebagainya.

b. Hukum tanah Barat

Dalam perkembangan selanjutnya bersamaan dengan datangnya Belanda di Indonesia, mereka membawa perangkat Hukum Belanda tentang tanah yang mula-mula masih merupakan hukum Belanda kuno yang didasarkan pada hukum kebiasaan yang tidak tertulis, misalnya *Bataviasche Grondhuur*, dan hukum tertulis seperti *Overschrijvings Ordonnantie*, Stbl. 1834-27.

Kemudian pada tahun 1848 mulailah diberlakukan suatu ketentuan hukum barat yang tertulis, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang sampai sekarang masih kita kenal sebagai Kitab Undang-undang Hukum Perdata. BW secara formal memang dinyatakan mulai berlaku sejak tahun 1848, sebagian berlaku kemudian. Disamping memuat ketentuan-ketentuan perdata pada umumnya, BW juga memuat perangkat hukum tanah Barat yang dapat kita jumpai dalam:

- Buku II, dengan judul Hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah;
- Buku III, dengan judul Perihal jual beli;
- Buku IV, dengan judul Perihal daluwarsa.

Perlu dijelaskan disini, bahwa motivasi yang mendorong timbulnya Hukum Tanah Barat tersebut, antara lain, banyaknya orang Belanda yang memerlukan tanah, misalnya untuk:

- Perkebunan atau bangunan/rumah peristirahatan (bungalow) di luar kota dengan Hak Erfpacht (Pasal 720 BW);
- Rumah tinggal atau tempat usaha di dalam kota dengan Hak Eigendom dan Hak Opstal.

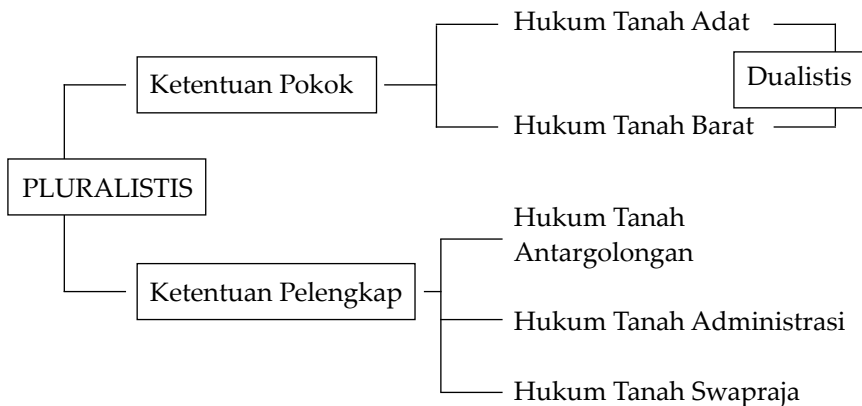
Jadi, kita kenal dua macam perangkat Hukum Tanah, yaitu Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat. Oleh karenanya, hukum tanah yang berlaku pada waktu itu dikatakan bersifat dualistis.

Selain kedua macam Hukum Tanah tersebut di atas yang merupakan ketentuan-ketentuan pokok, masih ada pula hukum tanah lain sebagai ketentuan pelengkap, yaitu apa yang kita kenal dengan:

- Hukum Tanah Antargolongan;
- Hukum Tanah Administrasi;
- Hukum Tanah Swapraja

Ketiga perangkat hukum tersebut lahir akibat adanya dualisme di bidang hukum tanah.

Dengan demikian Hukum Tanah Lama (sebelum UUPA berlaku) meliputi:



c. Hukum Tanah Antargolongan

Hukum Tanah Antargolongan ini kaedah-kaedahnya tidak dalam peraturan perundang-undangan yang tertulis, tetapi berupa putusan-putusan pengadilan yang menjadi yurisprudensi dan pendapat para ahli

atau sarjana hukum. Namun demikian, ada juga peraturan-peraturan tertulis yang diciptakan untuk mengatur hal-hal yang berhubungan dengan Hukum Tanah Antar Golongan.

Kaedah-kaedah dari Hukum Tanah Antar Golongan ini diciptakan dengan maksud untuk menyelesaikan hubungan antar golongan yang menyangkut masalah tanah sesuai dengan pembagian golongan penduduk Indonesia yang pada waktu itu tunduk pada hukum yang berbeda, atas dasar ketentuan Pasal 131 jo 163 IS, dimana bagi:

- Golongan Eropa dan Timur Asing, berlaku Hukum Barat;
 - Golongan Bumiputera (Indonesia Asli), berlaku Hukum Adat.
- Timbulnya Hukum Tanah Antar Golongan karena:
- Sifat dualisme dalam Hukum Tanah yang berlaku semasa pemerintahan Hindia Belanda, dimana adanya hubungan-hubungan serta peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi antara orang-orang Indonesia Asli dengan orang-orang bukan Indonesia Asli;
 - Tanah-tanah Eropa tidak hanya dipunyai oleh orang-orang bukan Indonesia (yang tunduk pada Hukum Barat), demikian pula tanah-tanah Indonesia tidak hanya dimiliki oleh orang-orang Indonesia Asli (yang tunduk pada Hukum Adat). Namun demikian perlu dicatat bahwa tanah-tanah Hak Barat tidak akan berubah status hukumnya menjadi tanah hak golongan lain, sekalipun dipunyai oleh subjek-subjek yang tunduk pada hukum yang berlainan (status hukum tidak mempengaruhi status tanah yang dipunyainya).

d. Hukum Tanah Administrasi

Hukum Tanah Administrasi adalah keseluruhan peraturan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa atau negara untuk melaksanakan politik pertanahan dan memberikan wewenang khusus kepada penguasa untuk melakukan tindakan-tindakan di bidang pertanahan.

Hukum Tanah Administrasi yang berlaku sebelum UUPA tentunya adalah Hukum Tanah Administrasi ciptaan pemerintah kolonial Belanda, yang terkenal dengan nama *Agrarische Wet* 1870. Sebelumnya berlaku *Cultuur Stelsel* (sistem tanam paksa) yang juga merupakan politik pertanahan yang dilancarkan Pemerintah Hindia Belanda, dimana rakyat Indonesia dipaksa untuk menanam tanaman yang laku di pasaran Eropa. Perbedaannya, *Agrarische Wet* terbuka bagi pengusaha asing/swasta, sedangkan *Cultuur Stelsel* merupakan monopoli pemerintah.

e. Hukum Tanah Swapraja

Hukum Tanah Swapraja adalah keseluruhan peraturan tentang pertanahan yang khusus berlaku di daerah swapraja, seperti Kesultanan Yogyakarta,

Surakarta, Cirebon, dan Deli. Hukum Tanah Swapraja ini pada dasarnya adalah hukum tanah adat yang diciptakan oleh Pemerintah Swapraja dan sebagian diciptakan oleh Pemerintah Hindia Belanda. Misalnya, Stbl. 1915-474 yang intinya memberi wewenang pada penguasa swapraja untuk memberikan tanahnya dengan hak-hak Barat.

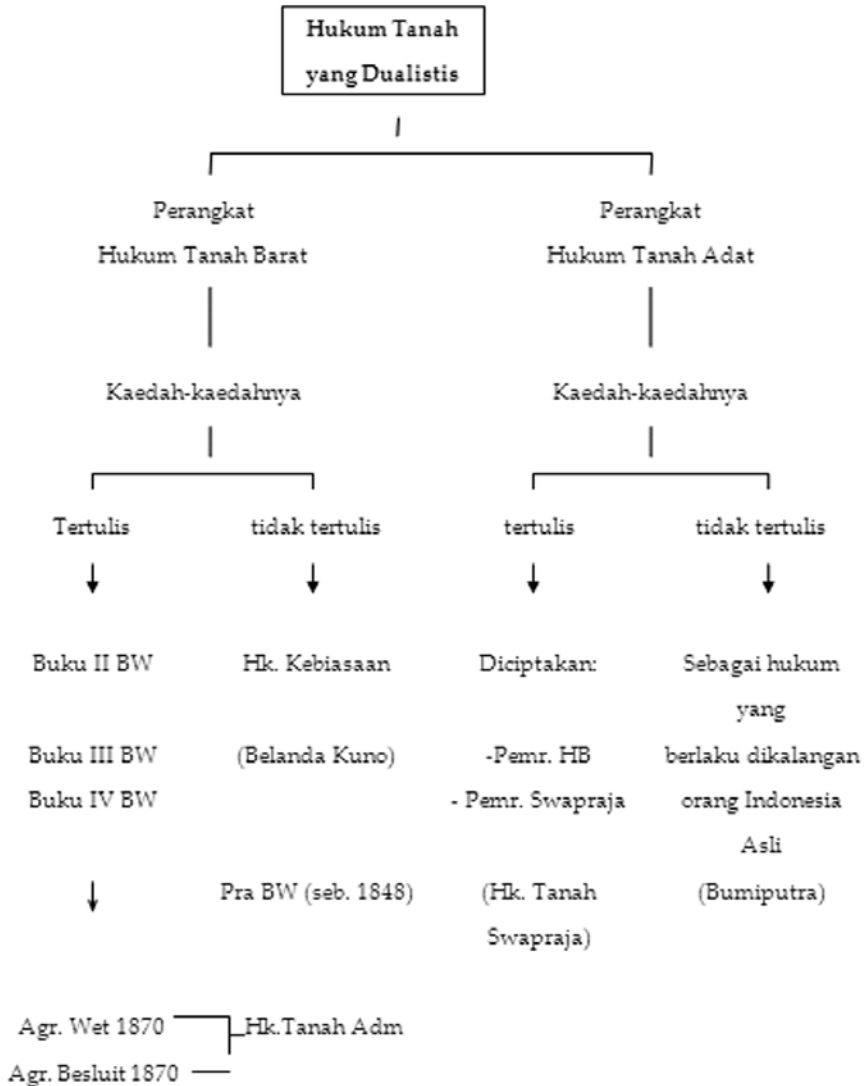
Dalam Konsiderans Stbl. 1915-474 ditegaskan bahwa di atas tanah-tanah yang terletak dalam wilayah hukum swapraja dapat didirikan hak-hak kebendaan yang diatur dalam BW, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstal, dan sebagainya. Dimungkinkan pula untuk memberi tanah-tanah swapraja tersebut dengan hak-hak Barat, terbatas pada orang-orang yang tunduk pada BW saja. Setelah UUPA berlaku, hukum tanah swapraja dihapus.

Dengan adanya lima macam hukum tanah seperti yang diuraikan di atas sebagai hukum tanah lama (sebelum berlakunya UUPA), maka dapat dikatakan bahwa hukum tanah di Indonesia pada masa itu bersifat pluralistis.

Dengan demikian kita mengenal :

- 1) Hukum Tanah Barat yang bersumber pada Hukum Perdata Barat dan peraturan-peraturan lainnya;
- 2) Hukum Tanah Adat yang bersumber pada Hukum Adat;
- 3) Hukum Tanah Antargolongan yang bersumber pada HATAH yaitu yurisprudensi dan pendapat para sarjana;
- 4) Hukum Tanah Administrasi yang bersumber pada Hukum Administrasi Negara;
- 5) Hukum Tanah Swapraja yang bersumber pada Hukum Tata Negara atau Hukum Administrasi Negara.

Namun seperti yang telah dikemukakan sebelumnya, bahwa yang menjadi ketentuan pokok adalah Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat, lainnya hanya sebagai pelengkap saja sebagaimana dapat dilihat dalam skema berikut:



7.2. Macam Hak atas Tanah di Indonesia dan Kaedah Pengaturannya dalam Sistem Hukum Tanah Sebelum UUPA

Seperti telah diuraikan di atas, hukum tanah yang berlaku sebelum UUPA adalah hukum tanah lama yang bersifat pluralisme, karena terdiri dari: Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Administrasi dan Hukum Tanah Swapraja. Namun yang merupakan ketentuan pokok dari macam-macam Hukum Tanah tersebut hanya dua yaitu Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat. Selebihnya hanya merupakan pelengkap saja.

Oleh karena ada dua macam hukum tanah yang berkedudukan sebagai ketentuan pokok, maka konsekuensinya ada dua macam pula tanah-tanah hak di Indonesia, yaitu:

- a. Tanah hak Indonesia, yang diatur menurut Hukum Tanah Adat dalam arti luas dimana kaedah-kaedahnya sebagian besar tidak tertulis dan sebagian kecil tertulis, yang diciptakan oleh Pemerintah Hindia Belanda dan Pemerintah Swapraja, yang semula berlaku bagi orang-orang Indonesia.

Pada dasarnya tanah hak Indonesia meliputi semua tanah yang tidak diatur oleh Hukum Tanah Barat.

- 1) Kaedah tidak tertulis, yang berlaku di Indonesia bagi penduduk asli sejak semula;
- 2) Kaedah tertulis, yang diciptakan oleh:
 - Pemerintah Swapraja, misalnya peraturan mengenai tanah di daerah Kesultanan Yogyakarta, Surakarta atau Sumatra Timur.
 - Pemerintah Hindia Belanda, misalnya:
 - (1) Hak Agrarisch Eigendom, Stbl. 1872-117 (*Koninklijk Besluit*) dan Stbl. 1873-38;
 - (2) *Grand Vervreemdings Verbod* (larangan pengasingan tanah), Stbl. 1875-179.

Mengenai peraturan tanah swapraja di daerah Sumatra Timur, kita jumpai apa yang dinamakan "hak grant sultan", yakni suatu hak yang diberikan kepada kawula swapraja yang mirip dengan hak milik adat. Penggunaan istilah "*grant*" yang berasal dari bahasa Inggris ini diperkirakan karena latar belakang historis dimana terdapat hubungan kekeluargaan yang erat antara Sultan Sumatra Timur dengan Sultan di Malaysia yang dulunya merupakan tanah jajahan Inggris.

Peraturan tertulis ciptaan pemerintah Swapraja tersebut di atas kita namakan Hukum Tanah Swapraja, dan Hukum Tanah Swapraja ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Adat yang tertulis.

Ternyata Hukum Tanah Swapraja (sebagai bagian dari Hukum Tanah Adat yang tertulis) tidak hanya diciptakan oleh Pemerintah Swapraja saja, tetapi ada juga yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda yang mengatur agar Pemerintah Swapraja memberikan tanahnya dengan Hak Barat, berdasarkan peraturan berbentuk *Koninklijk Besluit* yang diundangkan dalam Stbl. 1915-474. Peraturan ini dalam konsideransnya menegaskan, bahwa tanah-tanah yang terletak di daerah swapraja dapat dibebani hak-hak kebendaan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebagai contoh, di daerah Swapraja Yogyakarta sampai sekarang masih dijumpai tanah-tanah swapraja (seperti di daerah Malioboro dan sekitarnya) yang diberikan dengan hak barat berdasarkan Stbl. 1915-474 ciptaan pemerintah Belanda.

Walaupun pada prinsipnya tanah-tanah hak Indonesia tunduk pada hukum adat, tetapi tidak semua tanah Indonesia dibebani dengan hak-hak asli yang berasal atau bersumber dari hukum adat Indonesia. Buktinya selain apa yang kita kenal sebagai hak ulayat, hak pakai, hak milik dalam masyarakat tradisional, ada pula hak grant sultan dan grant controleur ciptaan pemerintah swapraja, atau hak agrarisch eigendom ciptaan pemerintah Hindia Belanda, yaitu hak yang diperoleh atas dasar Pasal 51 ayat (7) IS dan lebih lanjut diatur dalam *Koninklijk Besluit* yang diundangkan dalam Stbl. 1872-117 serta *Ordonnantie* yang diundangkan dalam Stbl. 1873-38. Dengan perkataan lain, tanah-tanah Indonesia tunduk pada hukum agraria adat, sepanjang tidak ada ketentuan yang khusus untuk hak-hak tertentu, misalnya Hak *Agrarisch Eigendom* berlaku ketentuan yang dimuat dalam Stbl. 1872-117 tersebut di atas.

Selanjutnya dapat ditambahkan penjelasan Pasal 51 IS yang sepintas telah disinggung di atas. Pasal 51 IS tersebut sebenarnya adalah penjelmaan dari Pasal 62 RR 1854 yang mengalami proses sebagai berikut. Pada awalnya Pasal 62 RR ini terdiri dari 3 ayat, yang ditambah dengan ketentuan Agrarische Wet sebanyak 5 ayat baru pada tahun 1870, yaitu ayat 4 s/d 8. Pasal 62 RR ini selanjutnya menjadi Pasal 51 IS, yang ayat 7-nya berbunyi:

"Tanah yang dipunyai oleh orang-orang Indonesia Asli dengan hak pakai perorangan turun temurun, atas permintaan pemilikinya yang sah diberikan kepadanya dengan hak eigendom dengan pembatasan-pembatasan seperlunya yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicantumkan di dalam surat eigendommenya, yaitu mengenai kewajiban-kewajibannya terhadap negara dan desa, serta kewenangannya untuk menjual kepada bukan orang Indonesia Asli."

Kembali mengenai swapraja, khusus untuk Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan berlakunya UUPA sejak 24 September 1960, ternyata karena kedudukannya yang istimewa, daerah ini mendapat pengecualian sehingga UUPA diberlakukan agak lambat. Baru pada tanggal 2 Februari 1984 Sri Sultan HB IX secara resmi menyatakan bahwa UUPA juga berlaku di D.I. Yogyakarta.

Menurut Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis, tanah adalah kepunyaan bersama dari seluruh warga masyarakat. Wilayahnya terbatas pada lingkungan-lingkungan tertentu, misalnya desa di Jawa, huta di Tapanuli atau negara di Minangkabau. Dengan berlakunya Undang-Undang tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pemerintah Desa, penggunaan istilah-istilah tersebut kemudian diseragamkan dengan memakai istilah "desa" sebagai kesatuan wilayah yang terkecil/terendah dibawah kecamatan.

Tanah di wilayah masyarakat hukum adat (desa) adalah kepunyaan warganya dan merupakan hak bersama yang disebut Hak Ulayat. Oleh

karena itu setiap warga masyarakat desa boleh menggunakan tanah tersebut dengan izin penguasa desa, yang dulu dinamakan kepala adat. Penguasa desalah yang menentukan syarat-syarat dan tanah-tanah kosong mana yang dapat dipakai oleh warga yang berkepentingan. Biasanya diberikan tanah hutan yang akan dibuka dengan cara membabati atau membakar semak belukar.

Yang perlu ditanyakan sekarang, apakah hak bersama warga masyarakat hukum adat atas tanah yang disebut hak ulayat itu masih ada di Indonesia?

Hak ulayat di luar Jawa masih tampak/ada, tetapi di Jawa sudah hampir hilang. Tanah-tanah di Jawa pada umumnya sudah dibagi-bagikan kepada dan dikuasai oleh individu-individu, sehingga dengan demikian hak ulayat semakin tak terasa. Karena makin kuatnya hak perseorangan, maka makin lemahlah hak bersama. Lain halnya dengan daerah-daerah yang penduduknya masih jarang dan tanahnya pun masih luas, seperti Sumatra, hak ulayat sebagai perwujudan dari asas kebersamaan para warga masyarakat adat masih dapat kita rasakan.

Hak ulayat merupakan hak tertinggi dari masyarakat hukum adat yang tidak hanya mengenai tanah tetapi juga meliputi air, ikan dalam danau, hasil hutan dan lain-lain. Semua hak perseorangan timbul dan berasal dari hak ulayat. Jadi berdasarkan hak ulayat itu seseorang boleh memiliki tanah, mengambil hutan, menangkap ikan, dan sebagainya, baik langsung untuk kepentingan dirinya sendiri maupun untuk dijual.

Yang melaksanakan hak ulayat adalah kepala desa serta pembantu-pembantunya. Sebagai orang kuat, kepala desa mempunyai bermacam-macam fungsi, yakni sebagai legislator, sebagai hakim dan sekaligus sebagai kepala pemerintahan.

Hak milik perseorangan atas tanah tidak langsung timbul begitu saja, tetapi melalui hak pakai dulu yang dalam proses selanjutnya menjadi hak milik. Hak milik ini baru muncul apabila si pemegang hak pakai itu terus menerus mengusahakan dan memelihara tanahnya.

Pengusahaan tanah untuk sawah atau tambak yang memerlukan irigasi (air) sangatlah berbeda dengan pengusahaan tanah untuk ladang kering tanpa irigasi. Penggarapan tanah untuk sawah atau tambak memerlukan dana dan keterampilan khusus. Dana dan keterampilan khusus ini merupakan suatu investasi. Dengan demikian sungguh wajar apabila tanah tersebut di kemudian hari menjadi hak milik para ahli waris dari yang menggarapnya.

Hukum Tanah Adat hanya mengenal dua macam hak sebagai bentuk umum, yaitu hak pakai dan hak milik. Dari kedua bentuk umum itu (genusnya), muncullah bentuk-bentuk khusus, misalnya hak bagi hasil, hak numpang rumah atau numpang pekarangan. Justru bentuk-bentuk khusus inilah yang paling banyak dikenal di kalangan masyarakat.

Tanah-tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat tidak didaftar sebagaimana tanah-tanah hak barat, karena masyarakat hukum adat adalah masyarakat yang masih sederhana dan tertutup, wilayahnya terbatas, jumlah penduduknya pun sedikit. Walau tidak didaftarkan secara tertulis, tanah dalam masyarakat hukum adat diketahui jelas batas-batasnya; dan hak-hak atas tanah dihargai setiap warga, kepentingan hukum terjamin. Apabila ada yang melanggarnya, sanksinya adalah sanksi sosial yang datang dari masyarakat itu sendiri.

Apabila kita meninjau tanah-tanah di daerah swapraja, maka yang menjadi pemilik tanah di wilayah swapraja adalah praja, dalam hal ini raja/ratu/sultan. Sedangkan rakyat hanya mempunyai hak pakai saja yang disebut hak anggaduh kagungan dalem (di Jawa), dengan syarat bahwa mereka diwajibkan menyerahkan sebagian (seperdua atau sepertiga) dari hasil tanahnya kepada raja (jika tanah pertanian) atau melakukan kerja paksa (jika tanah pekarangan).

Hak anggaduh tersebut ada yang turun temurun dalam arti dapat beralih pada ahli warisnya. Karena sifatnya yang turun temurun ini, pada hakikatnya hak anggaduh mirip dengan hak milik. Akan tetapi tidaklah dapat disebut hak milik sebab bila sang raja menghendaki sewaktu-waktu ia dapat mencabutnya kembali.

Kecuali itu, dalam tanah swapraja kita kenal pula suatu lembaga yang dinamakan apanase stelsel, yakni suatu stelsel dimana raja memberikan tanah-tanah sebagai hadiah kepada anggota keluarga atau kawula-kawulanya yang berjasa atau setia, untuk nafkah mereka. Pemberian ini disertai pula dengan pelimpahan hak raja kepada pemegang apanase untuk menarik/memungut bagian dari hasil pertanian dari rakyat yangenggarapnya berikut hak untuk menuntut kerja paksa.

Dalam hukum tanah adat yang tidak tertulis dikenal pula tanah gogolan atau pekulen, yaitu tanah kepunyaan bersama dari warga desa yang pertama-tama menduduki lingkungan tanah tersebut serta keturunannya (*communal bezitrecht*). Sejarahnya dimulai dengan pembukaan hutan oleh warga masyarakat desa untuk wilayah pemukiman baru. Tanah itu kemudian berkembang menjadi suatu desa yang berdiri sendiri dan dianggap sebagai milik bersama dari warga desa yang sebelumnya memelopori pembukaan tanah. Oleh karena itu, tanah gogolan tidak boleh dijual kepada orang lain. Yang mempunyai hak utama untuk memilikinya adalah keturunan dari para pelopor yang mula-mula membuka tanah tersebut. Tanah semacam ini dapat kita jumpai di Jawa Timur dan Jawa Tengah bagian utara. Adapun di Minahasa dikenal dengan tanah kelakeran, di Minangkabau orang menyebutnya dengan tanah pusako.

b. Tanah Hak Barat

Berbeda dengan hukum tanah adat tidak tertulis yang konsepsinya adalah

tanah milik masyarakat, maka norma/kaedah pengatur tanah hak barat ini bersifat individualistis. Hal ini diambil alih dari hukum Prancis oleh Belanda, yang dibawa ke Indonesia berdasarkan asas konkordasi. Hukum Tanah Barat mulai berlaku di Indonesia sejak tahun 1848 yang tertuang di dalam BW. Sebelum itu dikenal Hukum Tanah Barat yang berlaku semasa VOC yang disebut sebagai hukum Belanda Kuno. Hukum Belanda Kuno ada yang tertulis dan ada pula yang tidak tertulis.

<p>Hukum Belanda Kuno</p> <p style="text-align: right;">Tertulis</p> <p style="text-align: right;">Tidak Tertulis</p>	<p>Mis. Overschrijvings Ord. Stbl. 1834-27</p> <p>Peraturan tentang sewa menyewa tanah partikelir, mis. zaman VOC dulu sebagian tanah di Jakarta adalah milik partikelir yang disewa-kan untuk mendirikan bangunan. Lembaga ini diatur menurut hukum kebiasaan dan dikenal sebagai "<i>Batavische Grondhuur</i>"</p>
---	--

- Sesudah 1848
- Buku II BW, antara lain mengatur lembaga-lembaga:
 - eigendom (Pasal 571);
 - opstal (Pasal 711);
 - erfpacht (Pasal 720);
 - gebruik (Pasal 818).
 - Buku III BW, mengatur
 1. masalah jual beli tanah yang terdiri dari 2 tahap (Pasal 1457 & 1458):
 - Tahap perjanjian, yang belum berarti hak atas tanah berpindah;
 - Tahap *jurisdische levering*, tahap terjadinya pemindahan hak atas tanah yaitu balik nama di kantor kadaster.
 2. masalah sewa menyewa tanah (Pasal 1588-1600). Ketentuan sewa menyewa ini dengan adanya UUPA sekarang tidak berlaku lagi.
 - Buku IV BW, mengatur lembaga daluwarsa (aquisitive verjaring) sebagai upaya hukum untuk dinyatakan sebagai eigenaar (Pasal 610-1955 jo 1963). Acaranya disebut "*eigendom-uitwijzing*" (Pasal 621, 622 dan 623). Selain itu, hak eigendom dapat diperoleh melalui lembaga daluwarsa (Pasal 584).

Perlu ditambahkan bahwa lembaga *acquisitive verjaring* adalah perangkat hukum tanah barat dimana seseorang mendapatkan hak milik (*eigendom*) tidak dengan cara perolehan, tetapi dengan cara menggugat. Demikian pula hapusnya hak tersebut.

Dalam hukum adat pun dapat kita jumpai cara semacam ini, hanya jangka waktu saja tidak ditentukan secara matematik, tetapi cukup apabila orang yang menguasai tanah itu mengusahakan tanah tersebut secara terus menerus, lama kelamaan oleh masyarakat diakui sebagai hak milik yang bersangkutan.

Di dalam hukum tanah barat, menurut ketentuan bahwa hak-hak *opstal*, *erfpacht* dan *gebruik* (sebagai hak-hak yang primer/orisinal) bisa dibebankan atas tanah-tanah hak *eigendom* dan *domein* negara.

Hak *erfpacht* adalah hak untuk mengusahakan atau menggunakan tanah milik orang lain. Milik orang lain disini mempunyai dua pengertian, yaitu sebagai tanah *eigendom* orang atau sebagai tanah *eigendom* negara (tanah *domein* negara).

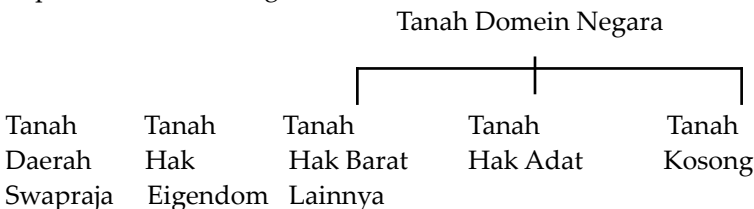
Selain apa yang telah diuraikan di atas, sebetulnya kaedah-kaedah pengatur tanah hak barat bukanlah cuma Hukum Belanda Kuno dan Hukum Perdata (BW) saja, tetapi juga Hukum Administrasi.

Hukum tanah barat yang merupakan hukum tanah administratif adalah peraturan yang memberi wewenang kepada penguasa/pemerintah kolonial Belanda untuk melaksanakan politik pertanahannya, yang diwujudkan dalam *Agrarische Wet* 1870 sebagai ketentuan dasar, dengan peraturan pelaksanaannya, yakni *Agrarische Besluit* Stbl. 1870-118. *Agrarische Besluit* ini dalam Pasal 1 diatur tentang "*domein verklaring*" yang intinya menyatakan, bahwa semua tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan hak *eigendom*-nya adalah milik negara.

Domein verklaring menyimpulkan bahwa tanah di sini bukanlah merupakan bagian dari hukum publik melainkan bagian hukum perdata, dimana negara boleh memiliki hak milik dan bahkan hak milik negara ini justru diutamakan.

(Catatan: istilah "hak milik negara" itu sampai sekarang masih sering terdengar, padahal menurut UUD 1945 dan UUPA bahwa negara hanya "menguasai" bukan "memiliki").

Jadi berdasarkan Pasal 1 *Agrarische Besluit* tentang *domein verklaring*, maka pembagian tanah-tanah di Indonesia (sebelum UUPA) dapat dilukiskan sebagai berikut:



Keterangan:

- 1) Tanah Daerah Swapraja
Pada hakikatnya adalah tanah adat yang dikuasai Pemerintah Swapraja.
- 2) Tanah Domein Negara
 - a) Tanah domein negara yang bebas (*vrijlandsdomein*) adalah semua tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat sebagai milik bersama (= hak ulayat), yang menurut kenyataannya ada dan berlaku dalam masyarakat tradisional Indonesia serta diperhatikan juga di dalam keputusan-keputusan pengadilan, tetapi tidak diakui eksistensinya oleh domein verklaring dan harus dimasukkan sebagai tanah-tanah negara yang disebut "*vrijlandsdomein*".
 - b) Tanah domein tidak bebas (*onvrijlandsdomein*) adalah semua tanah yang dipunyai oleh perorangan warga masyarakat dengan hak milik, hak usaha dan lain-lainnya. Golongan tanah macam ini termasuk "*onvrijlandsdomein*", yang meliputi semua tanah yang langsung berada di bawah pemerintahan Hindia Belanda, kecuali tanah-tanah hak eigendom dan hak agrarisch eigendom.
- 3) Tanah Hak Eigendom adalah tanah yang dimiliki oleh perseorangan berdasarkan ketentuan BW yang memberikan hak mutlak kepada pemilikinya.
- 4) Tanah Hak Barat lainnya, meliputi: tanah-tanah dengan hak *erfpacht*, *opstal*, *gebruik* sebagai hak primer/orisinal.
- 5) Tanah Hak Adat adalah tanah-tanah milik masyarakat hukum adat (hak ulayat) dan tanah-tanah perorangan masyarakat hukum adat (hak milik, hak usaha, hak utama, dan sebagainya).

Kalau kita menengok sepintas latar belakang sejarah timbulnya *Agrarische Wet* 1870 yang merupakan landasan hukum bagi pemerintah Belanda di dalam pelaksanaan politik pertanahannya, hal ini dapat kita kaitkan dengan perkembangan liberalisme dunia barat. Dengan *Agrarische Wet* tersebut terbukalah kemungkinan bagi swasta asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia, berbeda dengan *Cultuur Stelsel* yang tadinya hanya memberikan hak monopoli kepada negara.

Adapun *Agrarische Besluit Stbl.* 1870-118 yang merupakan peraturan pelaksana *Agrarische Wet*, memuat *Domein Verklaring* (Pasal 1), yakni suatu konstruksi hukum perdata dimana seseorang harus memberi suatu benda dan yang lain harus memiliki benda tersebut (=hukum administratif tidak murni), sedangkan fungsi *Domein Verklaring* adalah:

- a) Sebagai landasan hukum bagi pemerintah Hindia Belanda untuk memberikan tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendommenya

kepada orang-orang Belanda, Timur Asing, dan swasta asing umumnya yang akan mengusahakan tanah, misalnya bagi perkebunan dengan hak erfpacht selama 75 tahun atau keperluan lainnya yang pelaksanaannya melalui:

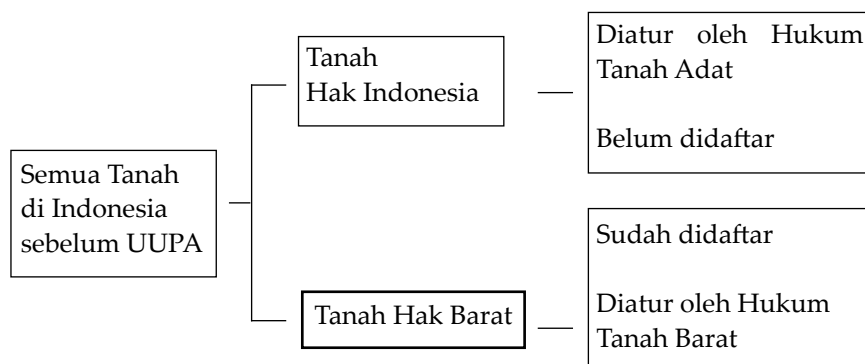
- *Erfpacht Ordonnantie*;
- *Grondhuur Ordonnantie*;
- *Vorstenland Grondhuur Ordonnantie*;
- *Grand Veroreemding Verbod*, Stbl. 1875-179.

b) Keperluan pembuktian (di sini yang berlaku adalah pembuktian terbalik)

Domein Verklaring berlaku di daerah-daerah pemerintahan langsung, yaitu di Jawa dan Madura. Kemudian setelah tahun 1875 berlaku pula di luar Jawa dan Madura (*Algemene Domein Verklaring*).

Perlu ditambahkan bahwa melalui Stbl. 1915-474, pemerintah swapraja berwenang untuk memberikan tanah-tanah swapraja dengan hak-hak barat.

Sebagai kesimpulan dari uraian di atas, dapat diproyeksikan dalam bentuk skema sebagai berikut:



Selain pernyataan domein (*domein verklaring*) bidang tanah dan pertanian. Menurut teorinya, semua tanah-tanah yang berada di bawah kekuasaannya adalah milik para Raja Jawa. Akan tetapi, karena kekuasaan telah berpindah kepada Pemerintah Inggris, maka sebagai akibat hukumnya, hak pemilikan atas tanah-tanah tersebut dengan sendirinya beralih kepada Raja Inggris. Dengan demikian, yang berkuasa atas tanah adalah kaum bangsawan di Inggris (*Lord*) dan orang biasa hanya dapat menjadi penyewanya (*tenant*). Teori ini dikenal sebagai "Teori Domein Raffles."

Berdasarkan pada konsep di atas, Raffles memperkenalkan *land rente*. Semua subjek yang memakai atau mengambil keuntungan dari tanah harus membayar pajak kepada Pemerintah Inggris. Pajak tanah tidak

dikumpulkan langsung dari para petani, tetapi melalui kepala kampung yang diberi kekuasaan untuk menentukan harga sewa. Pada saat seorang petani tidak mau atau tidak dapat memberi sisa pajak tersebut, kepala kampung mempunyai kekuasaan untuk mengambil alih dan menyita beberapa atau semua tanah dan memberikan tanah ini kepada lainnya yang dapat membayar pajak.

Banyak petani menderita selama pelaksanaan *land rente* ini terutama sekali disebabkan adanya kekuasaan kepala kampung yang tidak terbatas. Pemungutan tidak tergantung pada luas tanah, tetapi pada luas tanah yang dapat dipakai. Suatu saat Raffles mendapatkan informasi mengenai situasi-situasi yang menyedihkan di kalangan masyarakat. Ia kemudian mengurangi kekuasaan kepala kampung dan menjual beberapa tanah menjadi tanah-tanah pribadi seperti yang pernah dilakukan selama kekuasaan Belanda pada awal abad ke-19.

Inggris ditaklukkan pada tahun 1816, dan Indonesia dikembalikan pada kekuasaan Belanda. Dasar utama peraturan agraria adalah mencapai keuntungan maksimum dari koloni (Hindia Belanda) untuk Pemerintah Belanda.

Pada tahun 1830, Gubernur Jenderal Van den Bosch memperkenalkan kebijaksanaan baru di bidang pertanian yang disebut *cultuurstelsel*. Gubernur Van den Bosch meniru teori Raffles yang berdasarkan pada pemilikan yang ditetapkan atas tanah. Tujuan utama *cultuurstelsel*, seorang petani tidak harus membayar pajak tanah, tetapi hampir seperlima bagian dari tanahnya harus ditanami dengan hasil-hasil terpilih yang mempunyai pasaran baik di Belanda.

Peraturan ini dapat menghasilkan keuntungan besar bagi Belanda dan mencukupi anggaran negara. Di lain pihak peraturan ini menimbulkan kekecewaan yang mendalam pada kaum kapitalis di Indonesia, terutama sekali di Jawa. Untuk mengamankan para pengusaha tersebut, pemerintah memperkenalkan kebijaksanaan baru, yang terkenal dengan nama *Agrarische Wet* sebagaimana telah diuraikan diatas.

7.3. Hukum tanah baru (Hukum tanah nasional)

Hukum tanah yang baru atau hukum tanah nasional mulai berlaku sejak 24 September 1960, dimuat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 dengan judul resmi "Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria", atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial, dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia, serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat sebagai

hukum nasional Indonesia yang asli.

Dalam rangka menyempurnakan UUPA, berdasarkan TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Keputusan Presiden RI No. 34 Tahun 2003, telah dipersiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) konsep Rancangan Undang-undang tentang Sumber Daya Agraria dan Rancangan Undang-undang Hak-hak atas Tanah.) yang diatur dalam Pasal 1 *Agrarische Besluit*, sebelum berlakunya *Agrarische Wet* dikenal dua teori domein, yaitu teori domein BW dan teori domein Raffles pada masa pendudukan Inggris di Indonesia. Pada waktu itu, Indonesia, terutama kepulauan Jawa dan Madura pernah dikuasai oleh Inggris dari tahun 1811 sampai dengan 1816. Sir Stamford Raffles menerapkan konsep feodal dalam melaksanakan kebijaksanaan di bidang tanah dan pertanian. Menurut teorinya, semua tanah-tanah yang berada di bawah kekuasaannya adalah milik para Raja Jawa. Akan tetapi karena kekuasaan telah berpindah kepada Pemerintah Inggris, maka sebagai akibat hukumnya, hak pemilikan atas tanah-tanah tersebut dengan sendirinya beralih kepada Raja Inggris. Dengan demikian, yang berkuasa atas tanah adalah kaum bangsawan di Inggris (*Lord*) dan orang biasa hanya dapat menjadi penyewanya (*tenant*). Teori ini dikenal sebagai "Teori Domein Raffles."

Berdasarkan pada konsep di atas, Raffles memperkenalkan land rente. Semua subjek yang memakai atau mengambil keuntungan dari tanah harus membayar pajak kepada Pemerintah Inggris. Pajak tanah tidak dikumpulkan langsung dari para petani, tetapi melalui kepala kampung yang diberi kekuasaan untuk menentukan harga sewa. Pada saat seorang petani tidak mau atau tidak dapat memberi sisa pajak tersebut, kepala kampung mempunyai kekuasaan untuk mengambil alih dan menyita beberapa atau semua tanah dan memberikan tanah ini kepada lainnya yang dapat membayar pajak.

Banyak petani menderita selama pelaksanaan land rente ini terutama sekali disebabkan adanya kekuasaan kepala kampung yang tidak terbatas. Pemungutan tidak tergantung pada luas tanah, tetapi pada luas tanah yang dapat dipakai. Suatu saat Raffles mendapatkan informasi mengenai situasi-situasi yang menyedihkan di kalangan masyarakat. Ia kemudian mengurangi kekuasaan kepala kampung dan menjual beberapa tanah menjadi tanah-tanah pribadi seperti yang pernah dilakukan selama kekuasaan Belanda pada awal abad ke-19.

Inggris ditaklukkan pada tahun 1816, dan Indonesia dikembalikan pada kekuasaan Belanda. Dasar utama peraturan agraria adalah mencapai keuntungan maksimum dari koloni (Hindia Belanda) untuk Pemerintah Belanda.

Pada tahun 1830, Gubernur Jenderal Van den Bosch memperkenalkan kebiaksanaan baru di bidang pertanian yang disebut *cultuurstelsel*.

Gubernur Van den Bosch meniru teori Raffles yang berdasarkan pada kepemilikan yang ditetapkan atas tanah. Tujuan utama cultuurstelsel, seorang petani tidak harus membayar pajak tanah, tetapi hampir seperlima bagian dari tanahnya harus ditanami dengan hasil-hasil terpilih yang mempunyai pasaran baik di Belanda.

Peraturan ini dapat menghasilkan keuntungan besar bagi Belanda dan mencukupi anggaran negara. Di lain pihak peraturan ini menimbulkan kekecewaan yang mendalam pada kaum kapitalis di Indonesia, terutama sekali di Jawa. Untuk mengamankan para pengusaha tersebut, pemerintah memperkenalkan kebijaksanaan baru, yang terkenal dengan nama *Agrarische Wet* sebagaimana telah diuraikan diatas.

7.4. Hukum Tanah Baru (Hukum Tanah Nasional)

Hukum tanah yang baru atau hukum tanah nasional mulai berlaku sejak 24 September 1960, dimuat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 dengan judul resmi "Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria", atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial, dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia, serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli.

Dalam rangka menyempurnakan UUPA, berdasarkan TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Keputusan Presiden RI No. 34 Tahun 2003, telah dipersiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) konsep Rancangan Undang-undang tentang Sumber Daya Agraria dan Rancangan Undang-undang Hak-hak atas Tanah.

PEMBENTUKAN UUPA DAN PEMBANGUNAN HUKUM TANAH NASIONAL

8.1 Fungsi UUPA

- a. Menghapuskan dualisme hukum tanah yang lama dan menciptakan unifikasi serta kodifikasi Hukum Agraria (Tanah) Nasional yang didasarkan pada Hukum (Tanah) Adat.
- Penghapusan dualisme Hukum Tanah yang lama tersebut dilakukan dengan cara sebagaimana yang tertuang di dalam diktum "Memutuskan" dari UUPA, yakni mencabut:
- 1) Seluruh Pasal 51 *Indische Staatsregeling* yang didalamnya termasuk juga ayat-ayat yang merupakan *Agrarische Wet* (stbl. 1870-55);
 - 2) Semua *Domein Verklaring* dari pemerintah Hindia Belanda baik yang umum maupun yang khusus;
 - 3) Peraturan mengenai *Agrarische Eigendom* yang dituangkan ke dalam Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Stbl. 1872-117 jo. Stbl. 1873-38);
 - 4) Buku Kedua KUHPerdara sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik.
- Dalam hal ini secara implisit ikut terhapus juga ketentuan-ketentuan tentang larangan pengasingan tanah (*Grond Vervreemding Verbod* Stbl. 1875-179).
- b. Mengadakan unifikasi hak-hak atas tanah dan hak-hak jaminan atas tanah melalui ketentuan-ketentuan konversi (Diktum ke-2 UUPA).
- c. Meletakkan landasan hukum untuk pembangunan Hukum Agraria (Tanah) Nasional, misalnya Pasal 17 UUPA mengenai Landreform.

8.2. Tujuan UUPA

- a. Menciptakan unifikasi Hukum Agraria dengan cara:
- 1) Menyatakan tidak berlaku lagi (mencabut/menghapus) peraturan-peraturan hukum tanah yang lama seperti tersebut di atas.

- 2) Menyatakan berlakunya Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum yang tidak tertulis, sebagai bahan penyusunan hukum tanah nasional
- b. Menciptakan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah (hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah) melalui ketentuan konversi:
 - 1) Tanah-tanah hak barat maupun tanah-tanah hak Indonesia sebagai hubungan konkret, dikonversi (diubah) menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA secara serentak dan demi hukum (*rechtswege*), terhitung mulai tanggal 24 September 1960.
 - 2) Hak-hak jaminan atas tanah, yaitu hipotik dan credietverband (Pasal 1162 KUHPerduta Pasal 15 Stbl. 1908-542) diubah demi hukum terhitung mulai tanggal 24 September 1960, menjadi Hak Tanggungan (Pasal 51 UUPA & Pasal IV Ketentuan Konversi UUPA jo. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

8.3. Hubungan fungsional UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional dengan Tanah Adat

Arti kata "nasional" di sini bahwa:

secara formal:

- dibuat di Indonesia;
- dalam bahasa Indonesia;
- berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia.

secara materil:

- isinya merupakan perwujudan dari Pancasila;
- disusun berdasarkan/dengan menggunakan bahan-bahan Hukum Tanah Adat (Hukum Adat).

Jadi, apabila dilihat dari segi materinya, maka hubungan fungsional tersebut dapat kita jumpai pada pernyataan-pernyataan di dalam UUPA sendiri, yaitu:

- a. Konsiderans "Berpendapat", huruf "a":
"Bahwa perlu adanya Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan Hukum Adat tentang tanah".
- b. Pasal 5:
"Bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat".
- c. Penjelasan Umum III/l:
"Bahwa Hukum Agraria yang baru didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat

dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia Internasional, dan seterusnya....".

Dalam penjelasan umum III/I terdapat istilah Hukum Adat sebagai hukum yang asli, hal mana ditekankan karena Hukum Adat sebagai hukum yang tidak tertulis pun masih dipengaruhi/dimasuki oleh unsur-unsur dari luar, misalnya pengaruh hukum kolonial, swapraja, dan sebagainya.

Sampai sekarang masih ada orang yang memperlakukan dan mempertanyakan hubungan Hukum Adat dengan UUPA, yakni Hukum Adat manakah yang dimaksud oleh UUPA tersebut?

Ada beberapa pengertian tentang Hukum Adat menurut pada sarjana:

- a. Van Vollenhoven:
Membedakan adanya "hukum adat golongan pribumi" dan "hukum adat golongan timur asing".
- b. Kusumadi Pudjosewojo:
Menggunakan sebutan "hukum adat" sebagai keseluruhan peraturan hukum yang tidak tertulis. Hukum adat dalam pengertian ini bukan merupakan lapangan hukum tersendiri disamping lapangan-lapangan hukum yang ada.

Termasuk pengertian yang manakah Hukum Adat yang dimaksud dalam UUPA itu? Pengertian Hukum Adat menurut UUPA bukanlah Hukum Adat menurut pengertian kedua sarjana di atas.

Hukum Adat yang dimaksud UUPA adalah:

- Formal:
"... bagian dari hukum positif Indonesia yang berlaku sebagai hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis di kalangan orang-orang Indonesia asli yang mengandung ciri-ciri nasional, yaitu ..."
- Materil:
"... sifat kemasyarakatan yang berasaskan keseimbangan dan diliputi suasana keagamaan".

Dengan pengertian yang demikian, maka apa yang disebut Hukum Adat tidak harus diartikan semata-mata sebagai rangkaian norma-norma hukum saja, akan tetapi meliputi juga: -

- a. Konsepsi (ajaran, teori);
- b. Asas-asas (yang merupakan perwujudan dari konsepsi);
- c. Lembaga-lembaga hukum;
- d. Sistem (tata susunan yang teratur).

Konsepsi dan asas-asas hukum yang merupakan perwujudan kesadaran hukum para warga masyarakat dalam penerapannya ditentukan oleh suasana dan keadaan masyarakat yang bersangkutan, serta nilai-nilai yang dianut oleh para warganya. Walaupun konsepsi dan asas-asasnya sama, akan tetapi norma-norma hukum yang merupakan hasil penerapannya bisa berbeda di suatu masyarakat dengan masyarakat lainnya. Demikian

pula perubahan-perubahan pada suasana, keadaan dan nilai-nilai dalam masyarakat yang sama dalam pertumbuhannya, dapat mengakibatkan perubahan dalam norma-norma hukum yang berlaku, sungguhpun konsepsi dan asas-asasnya tidak berubah. Kemudian norma-norma tersebut disusun dalam suatu sistem yang teratur, termasuk lembaga-lembaga hukumnya.

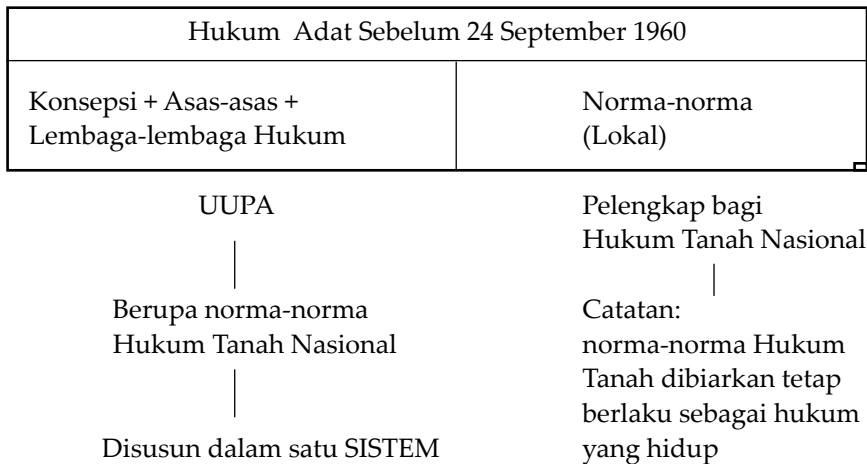
Sebagai kesatuan pengertian yang meliputi konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum, dan sistem dari norma-norma yang berlaku, maka Hukum Adat merupakan perangkat hukum yang berbeda dengan perangkat-perangkat hukum positif lainnya, dan menjadikan Hukum Adat sebagai hukum yang khas Indonesia.

Jadi, kalau kita berbicara tentang hubungan fungsional antara Hukum Tanah Nasional dengan Hukum Tanah Adat, intinya terletak pada 2 (dua) fungsi pokok Hukum (Tanah) Adat, yaitu:

- a. Sebagai sumber utama bagi pembangunan Hukum Tanah Nasional (UUPA);
- b. Sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Hubungan fungsional ini dapat kita lihat dari:

- a. **Konsiderans & Penjelasan UUPA**, yang menunjuk pada fungsi Hukum Adat sebagai sumber utama bagi pembangunan Hukum Tanah Nasional; dan Pasal 5 UUPA yang juga menunjukkan fungsi Hukum Adat sebagai sumber utama serta sekaligus pelengkap bahan-bahan yang diperlukan bagi Hukum Tanah Nasional. Melalui pembangunan Hukum Tanah Nasional, berarti makin lengkapnya Hukum Tanah Nasional maka makin berkurangnya peranan norma-norma Hukum Tanah Adat sebagai pelengkap. Untuk mengantar kearah suatu pengertian secara global, harap perhatikan skema penyusunan UUPA yang didasarkan Hukum Adat sebagai berikut:



- b. Bentuk Hukum Tanah Nasional
- 1) Tertulis;
 - 2) Tidak tertulis, untuk mengisi kekosongan hukum sebagai pelengkap, yaitu:
 - Hukum Tanah Adat yang sudah disaneer (Pasal 5 UUPA);
 - Hukum kebiasaan lainnya yang timbul dari kebijaksanaan dalam pelaksanaan Hukum Tanah yang baru (UUPA) berupa yurisprudensi dan doktrin.

Pengertian fungsi kedua dari Hukum Adat sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional dapat kita ketahui dari pernyataan UUPA, bahwa norma-norma hukum tanah adat setempat dapat dipergunakan sebagai pelengkap hukum tanah positif. Lalu dipertanyakan, norma-norma hukum yang mana? Tentunya norma-norma Hukum Tanah Adat yang masih berlaku pada saat diperlukan sebagai pelengkap untuk menyelesaikan masalah. Lebih lanjut dipermasalahkan lagi, apakah norma-norma Hukum Adat itu bisa langsung dijadikan pelengkap? Kadang-kadang tidak begitu saja langsung dipakai, oleh karena berlakunya Hukum Tanah Adat masih diperlukan syarat: "... sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara..." (Pasal 5 UUPA).

Oleh karena itu, apabila suatu masalah telah diatur oleh UUPA dalam bentuk hukum tertulis (hukum positif) maka norma-norma hukum adat itu tidak berlaku lagi. Sebagai contoh:

- Sebelum berlakunya UUPA (24 September 1960) dikenal adanya hak usaha bagi hasil. Kemudian menjelang berlakunya UUPA keluar suatu peraturan yakni UU No. 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil (UUPBH);
- Hak gadai atas tanah pertanian, semula diatur oleh Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis, kemudian khusus untuk tanah pertanian itu diatur dalam Pasal 7 UU No. 56/Prp/1960 yang terkenal dengan nama UU Landreform, dan mulai berlaku terhitung 1 Januari 1961.

Selain norma-norma hukum adat setempat sebagaimana telah diuraikan diatas, dalam melengkapi Hukum Tanah Nasional ini sangat penting peranan dari:

- a) Yurisprudensi, misalnya Keputusan Makamah Agung No. 123/K/Sip/1970 yang menegaskan antara lain:
 - 1) pengertian jual beli tanah;
 - 2) prosedur serta pelaksanaan jual beli tanah, dan seterusnya.
- b) Doktrin, yaitu pendapat atau tafsiran para ahli, misalnya penerapan asas horizontal yang kita jumpai dalam sistem Hukum Adat, dimana orang bisa memiliki tanah tanpa memiliki bangunan/tanaman yang ada diatasnya begitu pula sebaliknya orang bisa memiliki bangunan/tanaman tanpa memiliki tanah di atas mana bangunan/tanaman tersebut berada.

8.4. Konsepsi Hukum Tanah Nasional

Sebelum UUPA berlaku, kita mengenal Hukum Tanah Adat yang menggunakan konsepsi Hukum Adat dan ada pula Hukum Tanah Barat yang menggunakan konsepsi Hukum Tanah Barat.

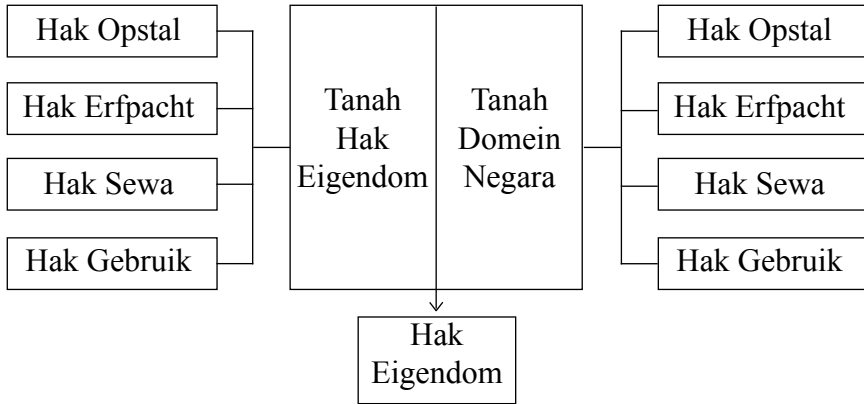
Sebelum kita membicarakan konsepsi Hukum Tanah Nasional, terlebih dahulu kita meninjau bagaimana wujud konsepsi Hukum Tanah Barat sebagai bahan perbandingan.

a. Konsepsi Hukum Tanah Barat

Konsepsi Hukum Tanah Barat bertitik tolak dari konsepsi yang liberal individualistis, bahwa tanah (bumi) ini diciptakan oleh Tuhan dan diperuntukkan bagi kesejahteraan umat manusia. Pada mulanya tanah-tanah di muka bumi merupakan tanah yang belum ada pemilikinya (*res nullius*), oleh karena itu, sebagai *res nullius* tanah dapat diduduki (*occupatie*) dan dimanfaatkan oleh siapa saja yang memerlukan. Dengan menduduki atau menguasai tanah tersebut, jadilah ia selaku pemilikinya, dan menjelma suatu hubungan hukum yang disebut "Hak Eigendom".

Hak eigendom menurut konsepsi liberal individualistis barat adalah hak yang tertinggi. Dikatakan sebagai hak yang tertinggi karena hak eigendom muncul atas dasar suatu anggapan bahwa setiap individu selaku pribadi bebas memiliki dan melakukan apa saja yang dikehendaki. Puncak dari kebebasan individu itu tercermin perwujudannya dalam hak eigendom, yang kemudian dikenal dengan sebutan "hak asasi" seperti yang tertera dalam Deklarasi Sedunia tentang Hak-hak Asasi Manusia oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa pada tahun 1548. Jadi, sumber hak atas tanah menurut konsepsi Hukum Tanah Barat pada hakikatnya ialah hak asasi. Hak asasi manusia inilah merupakan sumber dari segala hak-hak perorangan atas tanah.

Dalam perkembangan selanjutnya, penerapan konsepsi yang mendewakan kebebasan individu tersebut telah membawa akibat timbulnya konflik-konflik sosial yang tak terelakkan, misalnya saja konflik-konflik yang terjadi antara kelompok-kelompok pendatang berkulit putih dengan penduduk asli benua Amerika dan Australia. Untuk mengendalikan keadaan karena adanya konflik tersebut maka perlu diadakan penertiban, yakni campur tangan dari penguasa berupa penguasaan tanah-tanah yang masih kosong dan dijadikan milik negara. Dengan demikian lahirlah apa yang dinamakan tanah domein negara. Jadi sesuai dengan konsepsi Hukum Tanah Barat bahwa semua tanah dapat dibagi habis ke dalam dua kelompok, yaitu tanah-tanah hak eigendom dan tanah domein negara. Dari dua kelompok tanah hak tersebut dapat dibebani/diberikan hak-hak lainnya, yakni hak-hak yang derivatif atau sekunder. (Lihat skema di bawah ini).



Menurut Pasal 584 BW, hak eigendom dapat diperoleh dengan cara-cara:

- okupasi;
- daluwarsa;
- pewarisan;
- pemindahan hak.

Dengan demikian sebagaimana yang digambarkan dalam skema di atas, bahwa melalui pemindahan hak/jual beli dapat diperoleh hak eigendom dari pihak yang mempunyai hak eigendommenya atau dari tanah domein negara. Sedangkan untuk mendapatkan hak-hak sekunder (hak opstal, erfpacht, sewa dan gebruik) dari tanah hak eigendom atau tanah domein negara ialah melalui perjanjian.

b. Konsepsi Hukum Tanah Feodal

Selain konsepsi Hukum Tanah Barat yang liberal individualistis dalam Hukum Tanah Barat dikenal pula konsepsi Hukum Tanah Feodal, misalnya yang berlaku di Inggris dan negeri-negeri jajahannya. Demikian pula pernah kita jumpai di Indonesia (sebelum UUPA) pada tanah-tanah swapraja yang tunduk pada Hukum Tanah Swapraja.

Menurut konsepsi Hukum Tanah Feodal, semua tanah adalah hak milik raja sedangkan rakyat hanya dapat diberikan Hak Pakai atau Hak Sewa saja. Hak Pakai ini bisa turun-temurun yang hampir sama dengan Hak Milik, tetapi tidak dapat disebut Hak Milik karena sewaktu-waktu dapat dicabut apabila raja menghendakinya. Hak-hak tersebut di Inggris atau di Singapura biasa dikenal dengan istilah "estate in fee simple" (=Hak Pakai) dan "lease hold estate" (=Hak Sewa). Kalau di Indonesia kita mengenalnya dengan istilah "hak anggaduh" dan sebagainya.

c. Konsepsi Hukum Tanah Adat/Nasional

Setelah kita memahami konsepsi liberal individualistis dan konsepsi feodal, jelas bahwa kedua macam konsepsi tersebut tidak cocok dengan struktur

masyarakat dan nilai-nilai yang berlaku di alam Indonesia merdeka.

Dalam alam demokrasi dimana kedaulatan ada di tangan rakyat tujuan bangsa kita membentuk pemerintahan negara Republik Indonesia (seperti tertera pada Pembukaan UUD alinea ke-4), yakni untuk:

- Memajukan kesejahteraan umum;
- Mencederaskan kehidupan bangsa;
- Ikut melaksanakan ketertiban dunia.

Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum tersebut, maka Pasal 33 (3) UUD 1945 menegaskan bahwa: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Berdasarkan apa yang telah dirumuskan dalam UUD 1945 sebagai pencerminan kehendak dari segenap bangsa Indonesia, maka lebih lanjut oleh UUPA dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa semua tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah "Hak Bangsa Indonesia". Kata "adalah" disini berarti "kepunyaan".

Dikatakan sebagai Hak Bangsa Indonesia, tiada lain adalah hak yang berakar dari "Hak Ulayat" berdasarkan Hukum Adat yang diangkat pada tingkat paling atas; dan Hak Ulayat inilah yang dipakai oleh UUPA sebagai konsepsi bagi Hukum Tanah Nasional Indonesia.

Dalam sistem Hukum Adat, Hak Ulayat merupakan hak yang tertinggi dalam masyarakat hukum adat atas seluruh lingkungan tanah yang berada di wilayah masyarakat hukumnya. Penggunaan tanah oleh warga masyarakat hukum adat yang dilandasi berbagai hak penguasaan atas tanah yang bersumber pada hak bersama yang disebut Hak Ulayat itu.

Pengangkatan Hak Ulayat pada tingkat paling atas sehingga menjadi Hak Bangsa Indonesia mempunyai pengertian, bahwa seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia adalah kepunyaan bangsa Indonesia. Namun perlu diingat, bahwa hubungan kepunyaan dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia itu tidaklah sama dengan hubungan pemilikan, karena tetap masih diakui hak milik perorangan atas tanah yang bersumber pada hak bersama (Pasal 4 UUPA). Sebagai perwujudan dari sifat kemasyarakatan hak-hak perorangan atas tanah tersebut/maka dirumuskanlah sifat itu dalam Pasal 6 UUPA bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Darimanakah berasalnya tanah-tanah tersebut? Berasal dari Tuhan. Jadi, sumbernya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat 2 UUPA).

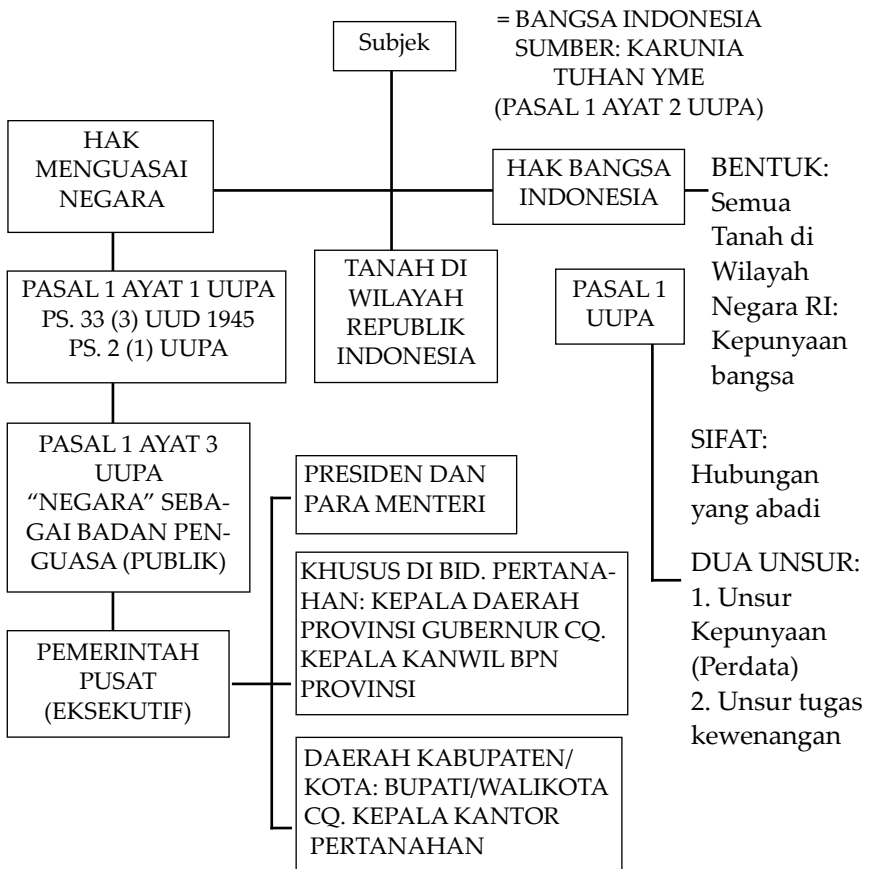
Hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanahnya adalah hubungan yang bersifat abadi, dan pada tingkatan tertinggi dikuasakan pelaksanaannya kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 1 ayat 3 jo. Pasal 2 ayat 1 UUPA). Pengalaman sejarah telah

membuktikan bahwa sekalipun 350 tahun kita dijajah Belanda, ternyata hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanahnya tidak pernah terputus dan tidak pernah diserahkan kepada siapapun. Juga tidak pernah diserahkan kepada Negara, karena Negara hanyalah merupakan organisasi kekuasaan seluruh bangsa atau wadah dari bangsa Indonesia untuk melaksanakan apa yang menjadi kehendak bangsa Indonesia itu sendiri. Jadi, negara hanya mempunyai hak menguasai dan bukan memiliki tanah.

Hak menguasai dari negara ini adalah tugas kewenangan yang dilimpahkan oleh bangsa Indonesia kepada negara untuk:

- a. Mengatur penguasaan dan penggunaan tanah melalui peraturan perundang-undangan;
- b. Merencanakan peruntukkan dari penggunaan tanah; dan
- c. Memelihara.

Dari semua yang telah diuraikan di atas serta ketentuan-ketentuan Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA, jelaslah bahwa Hukum Tanah Nasional kita menggunakan konsepsi dan sistem Hukum Adat, hal mana dapat dilihat dalam kerangka sebagai berikut:



Kerangka tersebut memperlihatkan suatu sistem bagaimana timbulnya Hak Bangsa Indonesia dan Hak Menguasai Negara atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, serta hubungannya satu dengan yang lain.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa hak bangsa Indonesia atas tanah di seluruh wilayah Indonesia ini meliputi:

1. Unsur kepunyaan;
2. Unsur tugas kewenangan.

Pengertian "unsur kepunyaan"

Sama halnya dengan Hak Ulayat masyarakat hukum adat, unsur kepunyaan yang terkandung di dalam Hak Bangsa Indonesia ini berarti bahwa seluruh tanah di Indonesia adalah kepunyaan bersama dari seluruh rakyat Indonesia. Hak Bangsa Indonesia tersebut adalah hak yang tertinggi.

Pada Hak Bangsa Indonesia itulah bersumber hak-hak penguasaan atas tanah yang disediakan bagi perorangan, yakni:

- a. Secara langsung, berupa hak-hak atas tanah yang primer;
- b. Secara tidak langsung, berupa:
 - hak-hak atas tanah yang sekunder dan;
 - hak jaminan atas tanah

Unsur kepunyaan yang terkandung di dalam hak bangsa termasuk bidang hukumperdata.

Pengertian "unsur tugas kewenangan"

Seperti halnya tanah ulayat masyarakat hukum adat, tanah bangsa Indonesia itupun harus dikelola dengan baik:

- a. Diatur, melalui peraturan perundang-undangan tentang penguasaan dan penggunaannya;
- b. Direncanakan peruntukkan serta penggunaannya, melalui:
 - Perencanaan umum oleh Pemerintah Pusat (Pasal 14 ayat 1 UUPA);
 - Perencanaan khusus peruntukkan dan penggunaan tanah dilimpahkan kepada Peraturan Daerah (Pasal 14 ayat 2 UUPA). Disini Pemda tidak berwenang membuat peraturan tentang tanah, wewenangnya hanya terbatas pada pembuatan planologi kota (Rencana Tata Guna Tanah) sesuai dengan keadaan daerahnya.

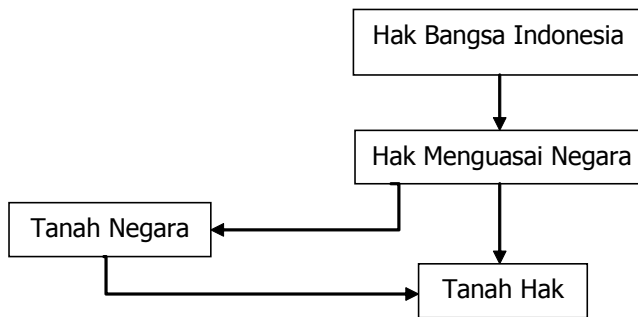
Ini merupakan unsur tugas kewenangan kedua dari hak bangsa yang termasuk bidang hukum publik, dan dalam pelaksanaannya tugas kewenangan tersebut oleh Bangsa Indonesia dilimpahkan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.

Jelas kiranya dari ketentuan dalam Pasal 2 UUPA, bahwa pelimpahan tugas kewenangan kepada Negara itu terbatas pada unsur

yang bersifat Hukum Publik, dan tidak meliputi unsur kepemilikan yang bersifat perdata. Tanah di wilayah Republik Indonesia adalah tanah kepemilikan Bangsa Indonesia yaitu tanah kepemilikan bersama rakyat Indonesia, para warga negara Indonesia, dan bukan kepemilikan Negara. Bahwa Negara memberikan tanah kepada rakyat yang memerlukan dengan berbagai hak atas tanah yang disediakan dalam Hukum Tanah kita, bukan dalam kedudukannya sebagai yang mempunyai tanah, melainkan sebagai petugas Bangsa Indonesia, sebagai Badan Penguasa yang diberi kewenangan untuk berbuat demikian.

Hak-hak atas tanah yang primer adalah hak-hak yang langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, yang diberikan oleh Negara melalui permohonan hak.

Dengan demikian keadaan seluruh tanah di Indonesia dapat digambarkan sebagai berikut:



Selanjutnya perlu ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan Tanah Negara adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara, sedangkan Tanah Hak adalah semua tanah-tanah yang sudah dikuasai oleh seseorang dengan sesuatu hak.

Jadi, di dalam sistem dan konsepsi Hukum Tanah di Indonesia, tidak dikenal "*res nullius*" seperti dalam Hukum Tanah Barat. Misalnya dalam Pasal 520 BW dikatakan bahwa bilamana tanah yang tidak ada pemiliknya, harus ditempatkan dibawah pengampunan Balai Harta Peninggalan dan menjadi tanah domein Negara. Di negara Indonesia apabila hak atas tanah hapus maka tanah itu kembali menjadi tanah Hak Bangsa atau Tanah Negara.

Asas-asas Dasar Hukum Tanah Nasional

- a. Asas religiositas, yang memperhatikan unsur-unsur yang bersandar ada hukum agama (Konsiderans Berpendapat, Pasal 1 dan 49 UUPA);
- b. Asas kebangsaan, yang mendahulukan kepentingan nasional, dengan memberi kesempatan kepada pihak asing menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan usahanya, yang bermanfaat bagi kemajuan dan kemakmuran bangsa dan negara (Pasal 9, 20

dan 55 UUPA)

- c. Asas demokrasi, dengan tidak mengadakan perbedaan antar gender, suku, agama dan wilayah (Pasal 4 dan 9 UUPA);
- d. Asas pemerataan, pembatasan dan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah yang tersedia (Pasal 7, 11 dan 17 UUPA);
- e. Asas kebersamaan dan kemitraan dalam penguasaan dan penggunaan tanah dengan memberdayakan golongan ekonomi lemah, terutama para petani (Pasal 11 dan 12 UUPA);
- f. Asas kepastian hukum dan keterbukaan dalam penguasaan dan penggunaan tanah serta perlindungan hukum bagi golongan ekonomi lemah terutama, para petani (Pasal 11, 13 dan 19 UUPA);
- g. Asas penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai sumber daya alam strategis secara berencana, optimal, efisien dan berkelanjutan, dalam rangka meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan bersama, dengan menjaga kelestarian kemampuan dan lingkungannya (Pasal 13 dan 14 UUPA);
- h. Asas kemanusiaan yang adil dan beradab dalam penyelesaian masalah-masalah pertanahan sesuai dengan sila kedua Pancasila.

HAK PENGUASAAN ATAS TANAH MENURUT HUKUM NASIONAL

9.1. Pengertian

Hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subjek hukum (orang/badan hukum) terhadap objek hukumnya, yaitu tanah yang dikuasainya.

9.2. Macam Hak Penguasaan atas Tanah

Berdasarkan kewenangannya, hak penguasaan tanah menurut UUPA dibagi menjadi :

- a. Hak Penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan khusus yaitu kewenangan yang bersifat publik dan perdata, dan meliputi:
 - 1). Hak Bangsa Indonesia (pasal 1 UUPA)
Ini menunjukkan suatu hubungan yang bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan subjeknya bangsa Indonesia.
Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi di Indonesia.
 - 2). Hak Menguasai Negara (pasal 2 UUPA)
Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat melaksanakan tugas untuk memimpin dan mengatur kewenangan bangsa Indonesia (kewenangan publik).

Melalui hak menguasai negara, negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Negara dalam hal ini tidak menjadi pemegang hak, melainkan sebagai badan penguasa, yang mempunyai hak-hak sebagai berikut.

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan dan pemeliharaan;
- 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai oleh subjek hukum tanah;
- 3) Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai tanah.

b. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (pasal 3 UUPA)

Hubungan hukum yang terdapat antara masyarakat hukum adat dengan tanah lingkungannya. Hak Ulayat oleh pasal 3 UUPA diakui dengan ketentuan :

- 1) Sepanjang menurut kenyataannya masih ada;
- 2) Peelaksanaannya tidak bertentangan dengan pembangunan nasional.

Pada tanggal 24 Juni 1999 pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai hak ulayat yaitu dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999, tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Bahkan perkembangan terhadap pengakuan dan penghormatan terhadap Hak Ulayat masyarakat hukum adat tersebut dikukuhkan di dalam perubahan ke dua UUD 1945 oleh MPR-RI, para tanggal 18 Agustus 2000 di dalam Pasal 18B ayat (2) disebutkan bahwa "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang".

Hal itu tentunya akan memiliki implikasi yuridis dimasa mendatang terhadap pengaturan mengenai tindakan, perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah Hak Ulayat agar tidak berlanjut dampak-dampak negatif selama ini seperti dalam berbagai kasus pelanggaran terhadap tanah Hak Ulayat di berbagai tempat.

- b. Hak Penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan yang bersifat umum yaitu kewenangan di bidang perdata dalam penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan (Hak Perorangan atas Tanah).

Hak Perorangan atas Tanah terdiri dari :

- 1). Hak atas tanah:

yaitu hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya.

Hak atas tanah terdiri atas :

- a) Hak atas tanah Orisinal atau Primer
yaitu hak atas tanah yang bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh Negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak.

Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah:

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

b. Hak atas tanah Derivatif atau Sekunder

yaitu hak atas tanah yang tidak langsung bersumber kepada Hak Bangsa Indonesia dan diberikan pemilik tanah dengan cara memperolehnya melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak yang bersangkutan.

Hak atas tanah yang termasuk dalam hal ini, yaitu:

- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Sewa
- Hak Usaha Bagi Hasil
- Hak Gadai
- Hak Menumpang.

2). Hak Jaminan atas Tanah

yaitu hak penguasaan atas tanah yang tidak memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya tetapi memberikan wewenang untuk menjual lelang tanah tersebut apabila pemilik tanah tersebut (debitur) melakukan wanprestasi.

Hak-hak jaminan atas tanah menurut hukum tanah nasional adalah Hak Tanggungan yang diatur dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Mengenai hak jaminan atas tanah akan diuraikan secara tersendiri dalam Bab VIII mengenai Tanah sebagai Jaminan Kredit.

9.3. Uraian Mengenai Hak atas Tanah

a. HAK MILIK

1). Peraturan (dasar hukumnya)

(1) UUPA:

- Pasal 20 s/d 27; pasal 50 ayat (1) dan pasal 56;
- Ketentuan Konversi pasal I, II, dan VII.

(2) Luar UUPA:

- Yang diatur dalam UUPA hanya merupakan ketentuan pokok, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik belum diatur. Sebagai dasar hukum pemberian Hak Milik selain UUPA adalah:
 - UU No. 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
 - PP No 24/1997 pengganti PP No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah;
 - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999, tentang Tata cara Pemberian dan

- Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan UU No. 41/2004 tentang wakaf jo PP No. 28/1977 tentang Perwakafan Hak Milik;
- UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan No.1/2011, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu jo. Keppres No. 26/1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2). Pengertian

Hak Milik adalah hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Kata “terkuat” dan “terpenuh” tidak berarti bahwa hak milik itu merupakan hak yang mutlak, tidak dapat diganggu gugat dan tidak terbatas seperti Hak Eigendom, akan tetapi kata terkuat dan terpenuh itu dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah maka Hak Milik yang terkuat dan terpenuh.

- a) merupakan hak yang terkuat, artinya Hak Milik tidak mudah hapus dan musnah serta mudah dipertahankan terhadap hak pihak lain, oleh karena itu harus didaftarkan menurut PP No. 24/1997.
- b) terpenuh, ini menandakan kewenangan pemegang hak milik itu paling penuh dengan dibatasi ketentuan pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial tanah.
- c) turun temurun, berarti jangka waktunya tidak terbatas, dapat beralih karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum.

Hak Milik adalah hak atas tanah, karena itu tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi dan yang ada di bawah/di dalamnya.

3). Subjek Hak Milik

- a) Menganut asas kewarganegaraan dan asas persamarataan bagi pria dan wanita (pasal 9 UUPA);
- b) Asas umum: Perorangan (pasal 20 ayat 1 UUPA);
- c) Warganegara Indonesia merupakan pelaksana asas kebangsaan sebagai salah satu dasar UUPA (pasal 21 ayat 1 UUPA);
- d) WNI Tunggal (asas khusus). UUPA memandang seorang yang mempunyai 2 kewarga-negaraan (dwikewarganegaraan/bipatriide) sebagai orang asing (pasal 21 ayat 4 UUPA), karena pada saat lahirnya UUPA masih dikenal dwi-kewarganegaraan.
- e) Badan-badan Hukum tertentu (pasal 21 ayat 2 UUPA) yang berdasarkan PP 38/1963 dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- Bank-bank Pemerintah;
- Badan-badan Koperasi Pertanian;
- Badan-badan Sosial;
- Badan-badan Keagamaan.

4). Permasalahan Hukum

- Larangan pemindahan Hak Milik kepada warga negara asing, badan hukum Indonesia (kecuali yang ditetapkan dalam PP No. 38/1963) dan badan hukum asing (pasal 26 ayat 2 UUPA);
- Peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya Hak Milik kepada pihak-pihak yang tidak berwenang sebagai pemegang Hak Milik seperti warga negara asing, masih diakui/diperbolehkan oleh UUPA dengan syarat orang asing tersebut tidak boleh memegang Hak Milik itu lebih dari 1 tahun dan harus mengalihkannya kepada pihak yang memenuhi syarat.

Peristiwa hukum yang menyebabkan berakhirnya Hak Milik kepada WNA adalah:

- Percampuran harta karena perkawinan campuran;
- Pewarisan tanpa wasiat (pewarisan *ab intestato*);
- WNI kehilangan status kewarganegaraan Indonesianya (peralihan dari WNI menjadi WNA).

5). Isi (hubungan hukum)

- (1) Wewenang penuh dibandingkan dengan hak-hak lain, objeknya dapat berupa tanah bangunan atau tanah pertanian, untuk itu dapat digunakan untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan. Sedangkan Hak Guna Bangunan hanya untuk mendirikan bangunan dan Hak Guna Usaha untuk pertanian, perikanan dan peternakan.
- (2) Walaupun mempunyai wewenang penuh tetapi masih ada pembatasan, yaitu tetap terikat pada ketentuan master plan (Rencana Induk) atau detail plan (Rencana Terperinci) dari Pemda Tingkat I, kecuali untuk daerah pertanian tidak dapat digunakan untuk real estate, begitu sebaliknya.

6). Kewenangan Pemegang Hak

- (1) Dapat menggunakan;
- (2) Dapat memungut hasil;
- (3) Dapat melakukan tindakan-tindakan hukum lainnya.

7). Sifat dan Ciri-ciri

- (1) Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PP 10/1961;

- (2) Dapat beralih kepada ahli waris;
- (3) Dapat dialihkan;
- (4) Dapat diwakafkan;
- (5) Turun temurun;
- (6) Dapat dilepaskan;
- (7) Dapat dijadikan induk hak-hak lain;
- (8) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

8). Jangka waktu

Tidak terbatas, mengingat sifatnya yang turun temurun.

9). Terjadinya

Menurut pasal 22 UUPA, Hak Milik dapat terjadi karena:

- (1) Hukum Adat, misalnya:
 - a. Pembukaan tanah bagian tanah Ulayat;
 - b. Aanslibbing (lidah tanah).
- (2) Penetapan Pemerintah, misalnya:
 - a. Pemberian hak baru;
 - b. Perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- (3) Karena Undang-undang (melalui ketentuan konversi UUPA pada tanggal 24 September 1960).

j. Hapusnya

Hak Milik hapus bila :

- (1) Tanah menjadi tanah negara, karena:
 - pencabutan hak;
 - dilepaskan secara suka rela;
 - dicabut untuk kepentingan umum;
 - tanahnya ditelantarkan;
 - tanahnya dialihkan kepada warga negara asing.
- (2) Tanah musnah.

b. HAK GUNA USAHA

1). Peraturan (dasar hukumnya)

(1) UUPA:

- pasal 28 s/d 34; pasal 50 jo. 52, pasal 51 dan 52
- Ketentuan Konversi pasal II, IV dan VII.

(2) Diluar UUPA:

- UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara;

Hak-hak penguasaan atas tanah menurut hukum tanah nasional

- PP No. 24/1997 pengganti PP No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- Keppres Nomor 32/1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat;
- Keppres Nomor 34/1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing;
- PMNA/Ka. BPN No. 2/1999, tentang Izin Lokasi yang menggantikan PMNA/Kepala BPN No.2/1993, tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 1/2011, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu jo. Keppres No. 26/1988 tentang Badan Pertanahan Nasional

2). Pengertian

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara selama jangka waktu tertentu guna usaha pertanian, perikanan, perkebunan dan peternakan.

3. Sifat dan Ciri-ciri

- (1) Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PP no. 24/1997;
- (2) Dapat beralih kepada ahli waris;
- (3) Dapat dialihkan;
- (4) Jangka waktunya terbatas
- (5) Dapat dilepaskan oleh pemegang HGU sehingga menjadi tanah Negara;
- (6) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

4. Jangka waktu

- (1) Tanaman keras: 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun lagi;
- (2) Tanaman muda: 25 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun lagi. Sesudah jangka waktu dan perpanjangan tersebut berakhir, pemegang hak dapat mengajukan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama.

Syarat permohonan perpanjangan dan pembaharuan HGU:

- (1) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- (2) syarat-syarat pemberian hak tersebut masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- (3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGU;

(4) diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut.

5). Subjek

- (1) Warganegara Indonesia;
- (2) Badan Hukum Indonesia;
- (3) Untuk meningkatkan penanaman modal asing dalam sektor perkebunan ditetapkan berdasarkan Keppres No. 23/1980, bahwa Hak Guna Usaha dapat langsung diberikan kepada perusahaan PMA yang berbentuk Perusahaan Patungan yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

6). Kewajiban dan Hak Pemegang HGU

Pemegang HGU berkewajiban untuk :

- (1) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- (2) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- (3) Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- (4) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
- (5) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (6) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- (7) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada Negara sesudah HGU tersebut habis;
- (8) Menyerahkan sertifikat HGU yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang HGU berhak untuk :

- (1) Menguasai dan mempergunakan tanahnya untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perikanan dan atau peternakan;
- (2) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah HGU untuk mendukung pelaksanaan usaha pada nomor (1).

7). Luas Tanah

- (1) Minimum 5 hektar (pasal 28 UUPA jo. Pasal 5 PP 40/1996);
- (2) Maksimum :

Hak-hak penguasaan atas tanah menurut hukum tanah nasional

- untuk perorangan: 25 hektar;
- untuk badan hukum: ditetapkan oleh Menteri Agraria dengan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dan luas tanah yang diperlukan untuk usaha tersebut.

8). Terjadinya

- Jika asal tanah adalah Tanah Negara, maka terjadinya adalah melalui permohonan hak;
- Jika berasal dari tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu, terlebih dahulu harus melakukan pelepasan hak tersebut dengan diikuti permohonan hak.
Bila di atas tanah yang akan diberikan HGU itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain dengan alas hak yang sah, pemegang HGU baru harus membayar ganti rugi.

9. Peralihan Hak Guna Usaha

- (1) jual beli;
- (2) tukar menukar;
- (3) penyertaan dalam modal;
- (4) hibah;
- (5) pewarisan.

Peralihan tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Peralihan karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah dilakukan dengan akta PPAT. (PPAT HGU adalah Direktur Pendaftaran Tanah BPN Pusat).

Sedangkan jual beli melalui lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang, dan peralihan karena pewarisan dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

10). Hapusnya

- (1) Jangka waktunya berakhir;
- (2) Dibatalkan karena syarat tidak terpenuhi;
- (3) Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum (UU No. 20/1961);
- (5) Tanahnya ditelantarkan;
- (6) Tanahnya musnah;
- (7) Pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGU.

c. HAK GUNA BANGUNAN

1). Peraturan (dasar hukumnya)

- (1) UUPA:

- pasal 35 s/d 40, pasal 50 jo. 52, pasal 55;
- Ketentuan Konversi pasal I (3) dan (4), pasal II, V dan pasal VIII (1).

(2) Luar UUPA:

- PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999, tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menggantikan PMDN No. 5/1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;
- PMDN No. 2/1984 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan Fasilitas KPR dari Bank Tabungan Negara;
- PMNA/Ka. BPN No. 2/1999, tentang Izin Lokasi yang menggantikan PMNA/Kepala BPN No.2/1993, tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal;
- PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara.
- UU Nomor 4/1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1/2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu jo. Keppres No. 26/1998 tentang Badan Pertanahan Nasional.

2). Pengertian

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu (pasal 35 ayat 1 UUPA).

3). Sifat dan Ciri-ciri

- (1) Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PP 24/1997;
- (2) Dapat beralih;
terjadi karena peristiwa hukum, misalnya pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan campuran.
- (3) Dapat dialihkan;
terjadi karena subjek hukum melakukan suatu perbuatan hukum, misalnya melakukan perjanjian jual beli, hibah, penukaran, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud untuk memindahkan hak penguasaan atas tanah.
- (4) Jangka waktunya terbatas
- (5) Dapat dilepaskan oleh pemegang HGB sehingga menjadi tanah Negara;

(6) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

4). Jangka waktu

- Untuk HGB di atas Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan, maksimum 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi (pasal 35 ayat 1 UUPA jo. Pasal 25 PP 40/1996);
- Sedangkan untuk HGB di atas tanah Hak Milik, paling lama 30 tahun (pasal 29 ayat 1 PP 40/1996).

Atas kesepakatan pemegang Hak Milik dan pemegang HGB, maka HGB atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan akta PPAT dan didaftar di Kantor pertanahan.

Sesudah jangka waktu dan perpanjangan tersebut berakhir, pemegang HGB di atas tanah Negara dapat mengajukan pembaharuan hak.

Adapun syarat permohonan perpanjangan dan pembaharuan HGB:

- (1) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- (2) syarat-syarat pemberian hak tersebut masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- (3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGB;
- (4) tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan;
- (5) permohonan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut.

Untuk perpanjangan atau pembaharuan HGB atas tanah Hak Pengelolaan, selain dengan syarat tersebut di atas, harus dengan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

5). Subjek

- (1) Warganegara Indonesia;
- (2) Badan Hukum Indonesia;
- (3) Perusahaan Patungan (PMA), apabila memerlukan tanah untuk keperluan emplasemen, bangunan pabrik, dan lain-lain (Keppres No. 34/1992)

6). Kewajiban dan Hak Pemegang HGB

Pemegang HGB berkewajiban untuk :

- (1) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukkan;
- (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian hidup;
- (4) Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung karena keadaan geografis atau sebab lain;

- (5) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah HGB tersebut hapus;
- (6) Menyerahkan sertipikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang HGB berhak untuk :

- (1) Menguasai dan mempergunakan tanahnya selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya; serta
- (2) Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

7). Luas Tanah

Tidak ada pembatasan, tetapi disesuaikan dengan kebutuhan hanya ada ketentuan bahwa apabila satu keluarga telah mempunyai 5 (lima) sertipikat tanah maka untuk setiap perubahannya harus mendapat izin dari BPN.

8). Terjadinya

- Jika asal tanah adalah Tanah Negara, maka terjadinya adalah melalui permohonan hak;
- Jika berasal dari tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu (Hak Milik dan Hak Pengelolaan) maka terjadinya melalui perjanjian antara pemilik tanah tersebut dengan pihak yang akan memperoleh HGB.

9). Peralihan Hak Guna Bangunan

- (1) jual beli;
- (2) tukar menukar;
- (3) penyertaan dalam modal;
- (4) hibah;
- (5) pewarisan.

10). Hapusnya

- (1) Jangka waktunya berakhir;
- (2) Dibatalkan karena syarat tidak terpenuhi;
- (3) Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum (UU No. 20/1961);
- (5) Tanahnya ditelantarkan;
- (6) Tanahnya musnah;
- (7) Pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGB.

d. HAK PAKAI

1). Peraturan (dasar hukumnya)

(1) UUPA:

- pasal 41 s/d 43, pasal 49 ayat 1, pasal 50 ayat 2 jo. Pasal 52;

(2) Luar UUPA:

- UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara;
- PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia;
- Pasal 1 PMA No. 9/1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak atas Tanah dan Ketentuan -ketentuan tentang Kebijaksanaan selanjutnya;
- PMA No. 1/1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;
- PP no. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999, tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1/2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu jo. Keppres No. 26/1998 tentang Badan Pertanahan Nasional.

2). Pengertian dan Isi

Hak Pakai (pasal 41 UUPA) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya (tanah negara) atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah (tanah milik orang lain).

Dari rumusan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Pakai adalah hak atas tanah bangunan dan tanah pertanian.

- Kata “menggunakan”, menunjukkan bahwa tanah itu dapat digunakan untuk bangunan (sebagai wadah);
- kata “memungut hasil” menunjukkan bahwa tanah dapat digunakan untuk usaha pertanian (sebagai faktor produksi).

3). Sifat dan Ciri-ciri

- ###### (1) Tergolong hak yang wajib didaftarkan;

- (2) Dapat dialihkan;
Menurut pasal 43 UUPA, Hak Pakai dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.
Setelah berlakunya PMA no. 9/1965 jo. PMA no. 1/1966 yang menetapkan bahwa Hak Pakai atas tanah negara termasuk hak yang wajib didaftarkan, maka Hak Pakai boleh dialihkan kepada pihak lain;
- (3) Dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun (pasal 41 ayat 2 UUPA)
- (4) Dapat dilepaskan;
- (5) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

4). Jangka waktu

- (1) Untuk penggunaan umum
 - atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui
 - atas tanah Hak Milik adalah 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.
Dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta PPAT dan didaftar di Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Pakai dapat diberikan selama dipergunakan untuk keperluan khusus, yaitu kepentingan instansi pemerintah, keagamaan, sosial serta perwakilan negara asing dan badan internasional.

5). Subjek

- (1) Warganegara Indonesia;
- (2) Badan Hukum Indonesia;
- (3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- (4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- (5) Warganegara asing yang berkedudukan di Indonesia;
- (6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- (7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

6). Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai

Pemegang Hak Pakai berkewajiban untuk :

- (1) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukkan dan persyaratan;
- (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian hidup;
- (4) Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain

bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung karena keadaan geografis atau sebab lain;

- (5) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- (6) Menyerahkan sertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang Hak Pakai berhak untuk :

- (1) Menguasai dan mempergunakan tanahnya selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya; serta
- (2) Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

7). Luas Tanah

- (1) Untuk tanah bangunan : tidak terbatas;
- (2) Untuk tanah pertanian : dibatasi dengan UU No. 56/Prp/1960.

8). Terjadinya (pasal 41 ayat 1)

- Jika asal tanah adalah Tanah Negara, maka terjadinya adalah melalui permohonan hak dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH);
- Jika berasal dari tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu (Hak Milik dan Hak Pengelolaan) maka terjadinya melalui perjanjian antara pemilik tanah tersebut dengan pihak yang akan memperoleh Hak Pakai;
- Berasal dari konversi hak-hak lama pada tanggal 24 September 1960.

9). Hapusnya

- (1) Jangka waktunya berakhir;
- (2) Dibatalkan karena syarat tidak terpenuhi;
- (3) Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum (UU No. 20/1961);
- (5) Tanahnya ditelantarkan;
- (6) Tanahnya musnah;
- (7) Pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGB.

e. HAK PENGELOLAAN

1). Peraturan (dasar hukumnya)

(1) UUPA:

Di dalam UUPA tidak dituliskan secara tegas, hanya disinggung

dalam Penjelasan Umum bagian A II (2).

(2) Luar UUPA:

- PP No. 8/1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
- PMA Nomor 9/1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak atas Tanah dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijaksanaan selanjutnya;
- PMDN No. 5/1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999, tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- PMA No. 1/1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;
- PMDN No. 3/1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan
- PP No. 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1/2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara jo. Keppres No. 26/1998 tentang Badan Pertanahan Nasional

2). Pengertian dan Isi (Pasal 3 PMDN No. 5/1974)

Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a) Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanahnya;
- b) Menggunakan tanah untuk keperluan sendiri;
- c) Menyerahkan bagian dari tanahnya kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi peruntukkan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya.

Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah tersebut kembali lagi ke dalam penguasaan sepenuhnya pemegang Hak Pengelolaan dalam keadaan bebas dari hak-hak yang membebaninya.

Menurut Pasal 1 angka 2 PP No. 40/1996, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Hak Pengelolaan ini dulu berasal dari apa yang disebut "Hak Beheer", yaitu hak penguasaan atas tanah negara yang setelah UUPA

melalui PMA No. 9/1965 dikonversi menjadi hak atas tanah menurut hukum tanah nasional.

- i. Kalau dengan Hak Beheer, tanahnya digunakan oleh instansi pemerintah untuk keperluan sendiri, maka dikonversi menjadi Hak Pakai; tetapi
- ii. Apabila tanahnya selain akan digunakan sendiri, ada bagian-bagian dari tanah lainnya akan diserahkan kepada pihak ketiga yang meliputi segi peruntukkan, penggunaan dan jangka waktu dan keuangan, maka Hak Beheer dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

3). Sifat dan Ciri-ciri

- (1) Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PMA No. 1/1966;
- (2) Tidak dapat dipindahtangankan;
- (3) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang;
- (4) Mempunyai segi-segi pedata dan segi-segi publik.

4). Subjek

- (1) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang bergerak dalam kegiatan usaha sejenis dengan industri dan pelabuhan;
- (2) Instansi pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- (3) Badan Otorita;
- (4) Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

5). Terjadinya

Karena Penetapan Pemerintah dan diberikan selama tanah tersebut dipergunakan

6). Luas Tanah

Tidak dibatasi dan menurut kebutuhan.

7). Hapusnya

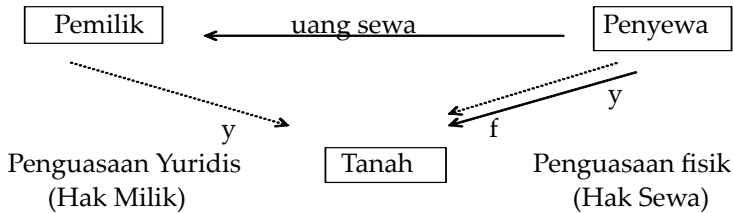
- (1) Dilepaskan oleh pemegang haknya;
- (2) Dicabut untuk kepentingan umum;
- (3) Diterlantarkan;
- (4) Tanahnya musnah.

f. HAK SEWA

- 1). Peraturan (dasar hukumnya)
Pasal 44 dan 45 UUPA.

2). Pengertian

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Hak sewa ini dalam hukum adat dikenal dengan istilah “jual tahunan”.



3). Sifat dan Ciri-ciri

- (1) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya;
- (2) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia;
- (3) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan;
- (4) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- (5) Dapat dilepaskan;
- (6) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

4). Jangka waktu

Tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA.

5). Subjek (pasal 45 UUPA)

- (1) Warganegara Indonesia;
- (2) Badan Hukum Indonesia;
- (3) Warganegara asing yang berkedudukan di Indonesia;
- (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

6). Terjadinya

- (1) karena perjanjian;
- (2) konversi.

7). Luas Tanah

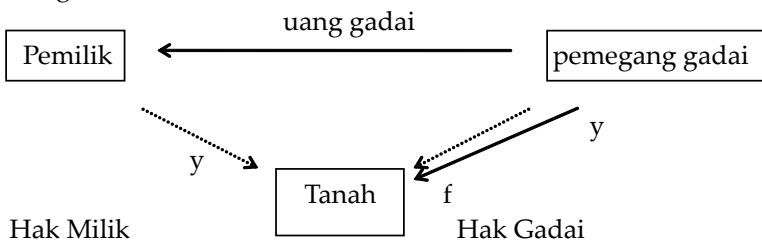
- (1) Untuk tanah pertanian: dibatasi dengan UU No. 56/Prp/1960;
- (2) Untuk tanah bangunan : tidak ada pembatasan.

g. HAK GADAI

- 1). Peraturan (dasar hukumnya)
 - (1) Pasal 53 UUPA;
 - (2) UU No. 56/Prp/1960.

- 2). Pengertian

Hak Gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai daripadanya, yang memberi wewenang kepadanya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.

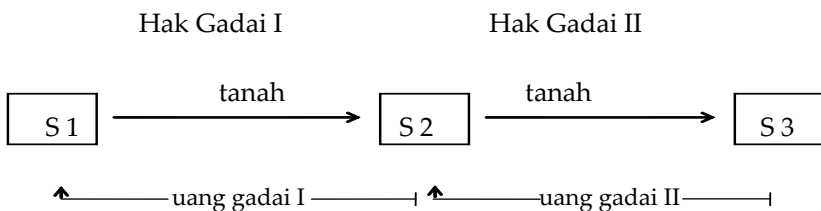


Dalam hubungan ini, selama pemilik tanah selaku pemberi gadai belum mengembalikan uang kepada pemegang gadai, maka pemegang gadai tetap mempergunakan dan memanfaatkan tanah yang digadaikan itu.

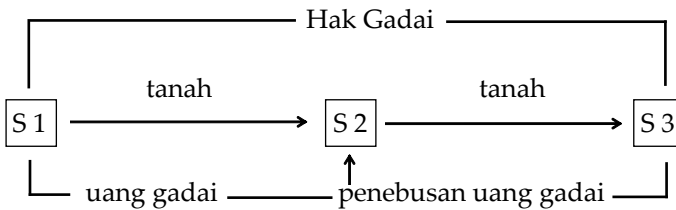
Pengertian “gadai” disini harus dibedakan dengan “gadai” dalam Hukum Perdata Barat yang hanya terbatas pada benda bergerak. Gadai yang dimaksud dalam ketentuan UUPA adalah berasal dari suatu lembaga Hukum Adat yang semula dinamakan “Jual Gadai”.

- 3). Sifat dan Ciri-ciri

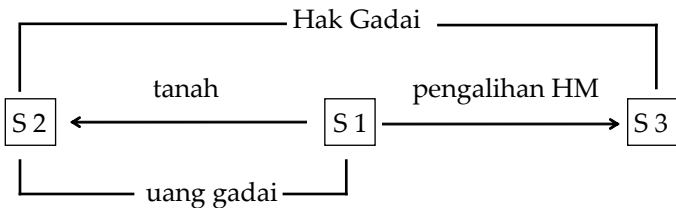
- (1) Jangka waktunya terbatas;
- (2) Hak menebus dapat beralih kepada ahli waris;
- (3) Tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai;
- (4) Dapat dibebani hak atas tanah yang lain, dalam arti dapat dianak-gadaikan (onderverpanden)



- (5) Dapat dialihkan kepada pihak ketiga (=memindah-gadaikan/
doorverpanden);



- (6) Tidak hapus bila hak atas tanah dialihkan kepada pihak lain;



- (7) Uang gadai dapat ditambah (= mendalami gadai);
(8) Hak yang harus didaftar menurut PP No. 24/1997.

4). Jangka waktu

- (1) Untuk tanah pertanian adalah 7 tahun (pasal 7 UU No. 56/Prp/1960);
- (2) Untuk tanah bangunan, tidak tertentu (hukum adat).

5). Subjek (pasal 45 UUPA)

Warganegara Indonesia (pasal 9 ayat 2 UUPA);

6). Terjadinya

- (1) karena jual gadai; dan
- (2) konversi.

7). Luas Tanah

- (1) Untuk tanah pertanian: dibatasi dengan UU No. 56/Prp/1960;
- (2) Untuk tanah bangunan, tidak tertentu (hukum adat).

8). Hapusnya

- (1) Penebusan oleh pemberi gadai (=pemilik tanah);
- (2) 7 tahun untuk tanah pertanian;
- (3) Dicabut untuk kepentingan umum;
- (4) Tanahnya musnah.

9). Besarnya uang penebusan gadai (pasal 7 ayat 2 UU No. 56/Prp/1960)

$$\text{Rumus : } \frac{(7 + 1/2) - \text{waktu berlangsungnya gadai}}{7} \times \text{uang gadai}$$

h. HAK USAHA BAGI HASIL

1). Peraturan (dasar hukumnya)

(1) UUPA : pasal 5;

(2) Luar UUPA:

- UU No. 2/1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil;
- PMPA Nomor 4/1964 tentang Penetapan Perimbangan Khusus dalam Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil;
- Inpres No. 13/1980 tentang Pedoman Pelaksanaan UU No. 2/1960;
- Keputusan Bersama Mendagri dan Menteri Pertanian No. 211/1980 - 714/KPTSUM/ 9/1980 tentang Juklak Inpres No. 13 Tahun 1980.

2). Pengertian

Hak Usaha Bagi Hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (Penggarap) untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah kepunyaan pihak lain (pemilik), dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi di antara keduanya menurut imbangannya yang telah disetujui.

3). Sifat dan Ciri-ciri

- (1) Jangka waktunya terbatas;
- (2) Tidak dapat dialihkan tanpa izin pemilik;
- (3) Tidak dapat hapus bila hak milik beralih;
- (4) Tidak hapus bila penggarap meninggal dunia, tetapi hapus apabila pemilik meninggal;
- (5) Didaftarkan menurut peraturan khusus (UU No. 2/1960);
- (6) Pada waktunya akan dihapuskan.

4). Jangka waktu

- (1) Untuk tanah sawah, minimum 3 tahun;
- (2) Untuk tanah kering, minimum 5 tahun (pasal 4 UU No. 2/1960).

5). Subjek : Warganegara Indonesia

(1) Subjek yang membagi-hasilkan:

- Pemilik;
- Penyewa;
- Pemegang Hak Gadai.

(2) Subjek dapat menjadi Penggarap:

- Warganegara Indonesia (pasal 9 UUPA);
- Koperasi Tani/Desa (Inpres No. 13/1980).

6). Terjadinya

- (1) karena perjanjian; dan
- (2) konversi.

7). Luas Tanah

Maksimum 3 hektar (pasal 4 UU No. 2/1960).

8). Hapusnya

- (1) Jangka waktunya berakhir;
- (2) Atas persetujuan kedua belah pihak sebelum jangka waktu berakhir;
- (3) Dengan izin Kepala Desa atas tuntutan pemilik, dalam hal apabila pemilik, kepentingannya dirugikan oleh penggarap, misalnya penggarap tidak jujur, tidak mengusahakan dengan baik tanah garapannya, dan lain-lain;
- (4) Tanahnya musnah.

i. HAK MENUMPANG

1). Peraturan (dasar hukumnya)

Pasal 53 UUPA.

2). Pengertian

Hak Menumpang adalah hak yang memberi kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan orang lain (istilah: numpang sari/magersari).

Hak menumpang ini sebenarnya termasuk species Hak Pakai, akan tetapi pada Hak Menumpang hubungan hukumnya lemah, mudah diputuskan oleh pemilik tanah pekarangan, karena dalam hak menumpang ini tidak dikenal bayaran (gratis).

3). Sifat dan Ciri-ciri

- (1) Hak yang sangat lemah;
- (2) Tidak ada pembayaran sewa;
- (3) Sewaktu-waktu jika pemilik tanah memerlukan tanahnya, hak tersebut hapus;
- (4) Turun temurun;
- (5) Tidak dapat dialihkan.

4). Jangka waktu

Tidak tetap, tergantung si pemilik tanah.

5). Subjek : Warganegara Indonesia

6). Terjadinya

- (1) karena perjanjian (izin pemilik tanah); dan
- (2) karena konversi.

7). Hapusnya

- (1) Pengakhiran hubungan;
Tukon tali: "pesangon" yang diberikan pemilik kepada yang menumpang yang terkena pengosongan;
- (2) Dicabut untuk kepentingan umum;
- (3) Dilepaskan oleh pemilik;
- (4) Tanahnya musnah.

Hak-hak yang termasuk dalam hak atas tanah derivatif/sekunder, diantaranya adalah Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil dan Hak Menumpang, sifatnya adalah sementara, artinya sebagai suatu lembaga pada suatu ketika akan dihapuskan karena pada dasarnya Hukum Agraria tidak memperbolehkan adanya pemerasan.

Khusus untuk tanah pertanian pada dasarnya wajib dikerjakan sendiri (pasal 10 UUPA).

9.4. Perwakafan

a. Peraturan (dasar hukumnya)

- Pasal 49 ayat 3 UUPA;
- PP No. 28/1977 tentang Perwakafan Hak Milik;
- PMDN No. 6/1977 tentang Pendaftaran Perwakafan Tanah Hak Milik;
- Permen Agama No. 1/1978 tentang Pelaksanaan PP No. 28/1977;
- Instruksi Bersama Menteri Agama & Menteri Dalam Negeri No. 1/1978;
- Peraturan Dirjen Bimas Islam No. Kep/D/75/1978;
- Surat Kepala BPN No. 630.1-2782 tanggal 27 Agustus 1991 tentang Pelaksanaan Persertifikatan Tanah Wakaf.
 - UU no 41 tahun 2004 tentang Wakaf;
 - PP no 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU no. 41 tahun 2004.
 - Keputusan Bersama Menteri Agama dan KABPN No 422 Tahun 2004 Tentang Sertifikasi Tanah Wakaf

b. Pengertian

Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau

menyerahkan sebagian dari harta miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.

Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Harta Benda Wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh Wakif .

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akta ikrar wakaf.

c. Fungsi Wakaf

Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

d. Unsur-unsur dan Syarat-syarat Wakaf

- Wakif;
 - Harta benda wakaf ;
 - Ikrar Wakaf;
 - Nadzir;
 - Peruntukan Harta Benda Wakaf;
 - Jangka waktu wakaf ;
- Wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syariah dan Wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan.

Wakif

- Perseorangan, syaratnya dewasa, berakal sehat tidak terhalang melakukan perbuatan hukum dan pemilik sah harta benda wakaf;
- Organisasi syaratnya benda milik organisasi dan sesuai dengan Anggaran Dasar organisasi;
- Badan hukum, syaratnya benda milik badan hukum dan sesuai dengan Anggaran Dasar organisasi.

Nazir

- Perseorangan, syaratnya WNI, Islam, dewasa, amanah, mampu secara rohani dan jasmani dan tidak terhalang melakukan perbuatan hukum;

- Organisasi;
- Badan hukum;
- Pengurus memenuhi syarat perseorangan, di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan keagamaan islam dan badan hukum didirikan menurut hukum indonesia.

Tugas Nazir:

- 1) melakukan pengadministrasian harta benda wakaf;
 - 2) mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya;
 - 3) mengawasi dan melindungi harta benda wakaf;
 - 4) melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.
- Dalam melaksanakan tugas tersebut, Nazhir dapat menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen).

Nazhir harus terdaftar pada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia.

Harta benda wakaf

- Hak atas Tanah (belum/sudah terdaftar);
 - Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri diatas tanah dimaksud diatas;
 - Tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- Harta Benda tersebut harus bebas dari segala sitaan, sengketa, perkara dan tidak dijaminkan.
- Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya

d. Tata Cara Wakaf

- Diperlukan ikrar;
- Ditujukan kepada Nadzir;
- Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);
- Disaksikan 2 orang saksi;
- Harus dibuat secara tertulis;
- Harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sesudah akta ikrar wakaf ditandatangani;
- Segala penyimpangan harus mendapat persetujuan dari Menteri Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia

- e. Pendaftaran Tanah Wakaf
 - PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada Instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani. Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya;
 - Harus melampirkan:
 - (1) Sertipikat/tanda bukti hak atas tanah atau sertipikat HMSRS atau tanda bukti lainnya;
 - (2) akta ikrar wakaf
 - Sertipikat atas nama Nazir.

KONVERSI HAK-HAK PERORANGAN ATAS TANAH

Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, hanya ada satu macam hukum tanah yang berlaku serentak di seluruh wilayah Indonesia, sebagai perwujudan Wawasan Nusantara di bidang hukum tanah dan selanjutnya hanya ada satu perangkat hak-hak perorangan atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 16 ayat 1 jo. Pasal 53 UUPA, pasal 20 s/d 51 jo. Pasal 57 UUPA.

Sejak saat itu terjadilah unifikasi di bidang hukum tanah, antara lain unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum berdasarkan Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat dengan cara mengubah (dikonversi) menjadi salah satu hak-hak perorangan atas tanah menurut UUPA, berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi dalam Diktum Kedua UUPA.

Untuk memahami lebih lanjut perubahan-perubahan tersebut, perlu diketahui apa fungsi UUPA dalam hubungan ini. Fungsi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Menciptakan unifikasi di bidang Hukum Tanah, dengan menghapuskan/menyatakan tidak berlaku lagi peraturan-peraturan hukum tanah lama dan menyatakan berlakunya Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis.
2. Menciptakan unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum berdasarkan Hukum Tanah Adat atau Hukum Tanah Barat, dengan cara mengubah (dikonversi) menjadi salah satu hak-hak perorangan atas tanah menurut UUPA, berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi dalam Diktum Kedua UUPA.
3. Meletakkan landasan hukum untuk pembangunan Hukum Tanah Nasional.

Selain itu perlu pula mengetahui konversi hak-hak perorangan atas tanah perlu diketahui terlebih dahulu perubahan apa yang terjadi sejak berlakunya UUPA dan perubahan itu terjadi karena hukum (“van rechtwege”) terhitung sejak tanggal 24 September 1960.

Dalam ketentuan UUPA ada diantaranya yang memerintahkan

untuk diadakan pengaturan lebih lanjut dalam bentuk peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-Undang, Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri sebagaimana ditetapkan antara lain dalam pasal-pasal: 14, 17, 18, 19, 21 ayat 2, 50, 51 UUPA.

Untuk melaksanakan pembangunan Hukum Tanah Nasional, dalam rangka melengkapi UUPA dengan peraturan tertulis sebagaimana diperintahkan pasal-pasal tersebut digunakan bahan-bahan dari Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis berupa : Konsepsi, Asas-asas, Lembaga-lembaga Hukum dan Sistem Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis sebagai sumber utamanya.

Selama belum terbentuk peraturan tertulis yang dimaksud, dapat digunakan norma-norma Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis sebagai pelengkap peraturan tertulis. Sepanjang norma-norma Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis masih berlaku pada saat diperlukan sebagai pelengkap dan memenuhi persyaratan dalam pasal 5 UUPA. Disamping itu perlu diperhatikan pula pasal-pasal peralihan pasal 55 dan pasal 56 UUPA.

10.1. Tujuan diadakannya ketentuan konversi

Tujuan diadakannya konversi adalah untuk :

- a. Menciptakan unifikasi hak-hak perorangan atas tanah terutama yang sudah merupakan suatu hubungan hukum yang kongkrit dengan tanah berdasarkan ketentuan Hukum Tanah yang lama, yaitu tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak Indonesia. Dan di pihak lain Hak Hipotik yang membebani tanah-tanah dengan Hak Eigendom, Hak Erfpacht dan Hak Opstal dan juga Hak Credietverband yang membebani tanah-tanah Hak Milik Adat.
- b. Untuk mengakhiri hak-hak asing atas tanah, yaitu tanah-tanah hak yang dikuasai dan digunakan oleh orang-orang asing dan badan-badan hukum asing. Hal ini adalah sebagai akibat berlakunya Agrarische Wet 1870 yang memuat politik pertanahan pemerintah jajahan Hindia Belanda berikut peraturan pelaksanaannya. Oleh karena itu untuk tanah-tanah hak barat yang tidak dikonversi menjadi Hak Milik, hanya akan berlangsung selama sisa jangka waktunya dan paling lama adalah 20 tahun dan bahkan ada pula yang tidak dikonversi dan dihapuskan hak barat tersebut.

10.2. Terjadinya konversi

Konversi atau perubahan terjadinya karena hukum (*“van rechtswege”*) dan secara serentak sejak tanggal 24 September 1960. Ini berarti bahwa terhitung sejak tanggal tersebut tidak berlaku lagi lembaga-lembaga atau hak-hak atas tanah yang diatur oleh Hukum Tanah Barat maupun

Hukum Tanah Adat. Demikian pula tidak ada lagi Hak Hipotik dan Hak *Credietverband* sebagai hak jaminan atas tanah. Karena hak-hak perorangan atas tanah tersebut telah diubah/dikonversi menjadi salah satu hak baru berdasarkan UUPA.

Oleh karena itu jika akan menegaskan bahwa hak atas tanah yang baru itu berasal dari konversi hak atas tanah yang lama, maka sebutan bagi hak atas tanah yang lama harus (didahului) sebutan “bekas”, misalnya: bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, bekas Hak Grant Sultan (di Medan dan sekitarnya), bekas Hak Eigendom, bekas Hak Erfpacht (baca pasal 1 PMA No. 2/1960, B1). Hak Hipotik dan *Credietverband* dikonversi menjadi Hak Tanggungan (pasal 51, 57 jo. UU no. 4/1996).

10.3. Pelaksanaan konversi

Perubahan/Konversinya adalah berdasarkan persamaan isi dan kewenangan yang ada pada hak atas tanah yang lama dengan hak atas tanah yang baru. Sedangkan pelaksanaan perubahan/konversi, ada yang semata-mata karena hukum, artinya tidak ada syarat lain yang harus dipenuhi terlebih dahulu, misalnya Hak Erfpacht untuk perkebunan besar langsung dikonversi menjadi Hak Guna Usaha dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Ada pula yang konversinya harus dipenuhi syarat konstitutip, supaya dapat dikonversi menjadi hak tertentu, misalnya Hak Eigendom supaya dapat dikonversi menjadi Hak Milik, pemiliknya harus membuktikan bahwa ia telah berkewarganegaraan Indonesia (tunggal kewarganegaraannya) pada tanggal 24 September 1960 yang dibuktikan dengan surat kewarganegaraannya. Untuk keperluan ini harus datang di Kantor Pendaftaran Tanah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA, yaitu sampai 24 Maret 1960. Jika tidak memenuhi syarat itu maka akan dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun.

Ada pula yang konversinya memerlukan syarat deklaratoir, yaitu pemegang haknya harus mengajukan permohonan lebih dulu kepada Menteri Agraria, supaya hak itu dapat dikonversi menjadi Hak Guna Usaha. Ketentuan tersebut berlaku untuk pemegang Hak Konsesi dan Hak Sewa untuk perkebunan besar (pasal IV Ketentuan Konversi) dan permohonan itu harus diajukan dalam jangka waktu 1 tahun sejak mulai berlakunya UUPA.

Pelaksanaan konversi tersebut erat sekali hubungannya dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, karena perlu diadakan pencatatan administrasi pertanahan bagi hak tersebut. Dan selam belum berlaku PP No. 10/1961 (pada tanggal 24 September 1961 di Jawa, Madura dan Bali), amak untuk sementara masih digunakan peraturan pendaftaran tanah Barat S. 1834–27, yaitu Ordonansi Balik Nama (“*Overschrijvingsordonnantie*”)

bagi tanah-tanah hak barat (pasal 1 PMA No. 2 tahun 1960) dan bagi hak-hak Indoonesia berlaku peraturan yang khusus untuk hak-hak itu.

10.4. Konversi atas Tanah-tanah Barat

Dengan berlakunya Pernyataan Domein (*Domein Verklaring*) sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1 Agrarisch Besluit 1870, maka tanah-tanah di wilayah Hindia Belanda, sepanjang di daerah pemerintahan langsung (kecuali Daerah-Daerah Swapraja) di dan diluar Jawa dan Madura, dibagi habis menjadi tanah-tanah Hak Eigendom dan Tanah Domein Negara (“Landsdomein” adalah tanah milik negara). Dan atas masing-masing tanah tersebut dapat diberikan pada pihak lain dengan Hak Opstal, Hak Erfpacht, Hak Gebruik, (Hak Pakai) dan Hak Sewa, melalui suatu perjanjian dengan eigenaar (pemilik hak eigendom) atau dengan Negara (Pemerintah Hindia Belanda). Pada hakikatnya hak-hak itu merupakan hak atas tanah yang sekunder. Sedang untuk mendapatkan tanah dengan Hak Eigendom dapat membeli (melalui jual beli tanah/pemindahan hak) dari Negara atau dari eigenaarnya, yang dibuktikan dengan akta hak eigendom yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama (“*Overschrijvingsambtenaar*”) dan sekaligus didaftarkan pula jual beli/pemindahan haknya oleh pejabat itu. Yang diatur menurut pasal 1 S 1873 – 27. Dan semua tanah hak barat

Jenis Haknya	Dikonversi menjadi Dan Jangka waktunya	Keterangan
	24 September 1960	24 September 1980
HAK EIGENDOM	Hak Milik Jangka waktu: tidak terbatas	Berlangsung terus
	Hak Guna Bangunan Jangka waktu: 20 tahun	Hapus menjadi Tanah Negara. Diajukan permohonan baru
	Hak Pakai Jangka waktu: selama diperlukan Khusus untuk Perwakilan Negara Asing digunakan untuk kantor/rumah kediaman Kepala Perwakilan Asing tersebut.	Berlangsung terus selama diperlukan.

Konversi hak-hak perorangan atas tanah

Jenis Haknya	Dikonversi menjadi Dan Jangka waktunya	Keterangan
	24 September 1960	24 September 1980
HAK OPSTAL	Hak Guna Bangunan Jangka waktu: sisa jangka waktunya, dan paling lama 20 tahun.	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru.
HAK ERFPACTH	Untuk perkebunan besar: Hak Guna Usaha. Jangka waktu: sisa jangka waktunya dan paling lama 20 tahun	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru
	Untuk perumahan (di kota-kota/tempat peristirahatan): Hak Guna Bangunan. Jangka waktu: sisa jangka waktunya dan paling lama 20 tahun.	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru.
	Untuk pertanian kecil (klien landbouw): Dihapuskan.	Menjadi Tanah Negara dan didistribusikan kepada para petani dalam pelaksanaan Landreform.
HAK GEBRUIK	Hak Pakai Jangka waktu: sisa jangka waktunya dan paling lama 20 tahun.	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru.
HAK SEWA (atas TANAH NEGARA)	Hak Pakai Jangka waktu: sisa jangka waktunya dan paling lama 20 tahun.	Hapus menjadi Tanah Negara Diajukan permohonan hak baru.

yang disebutkan di atas wajib didaftarkan dan mempunyai tanda bukti hak berdasarkan S 1873 – 27.

KONVERSI TANAH HAK BARAT

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berasal dari konversi tanah hak barat berakhir pada tanggal 23 September 1980 dan sejak tanggal 24 September 1980 menjadi Tanah Negara.

Jika bekas pemegang haknya masih memerlukan tanah tersebut dan penggunaan tanahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang di Daerah Tersebut serta tidak terkena proyek Pemerintah Pusat/Daerah, pada dasarnya dapat diajukan permohonan hak baru sesuai dengan Keppres No,or 32 tahun 1979 dan PMDN Nomor 3 Tahun 1979.

❖ Konversi Hak Barat yang diberikan di atas Tanah Hak Eigendom

Hak Eigendom yang dibebani Hak Erfpacht/Hak Opstal/Hak Hipotik. Ada 5 kemungkinan konversi :

- 1) Hak Eigendomya dikonversi menjadi Hak Milik, sedangkan Hak Erfpacht/Hak Opstal dikonversi menjadi HGB selama jangka waktunya dan paling lama 20 tahun.
- 2) Hak Eigendomya tidak dapat dikonversi menjadi Hak Milik, melainkan hanya dapat dikonversi menjadi HGB saja karena eigenaarnya hanya menguasai secara yuridis saja, ia tidak menggunakan tanahnya. Hal ini berarti eigenaar tersebut tidak memenuhi kewajibannya untuk menggunakan tanah sesuai dengan fungsi tanahnya (menurut pasal 6 UUPA, tanah berfungsi sosial). Oleh karenanya tidak dikonversi dan dinyatakan gugur menjadi tanah negara dan kelak dapat diberikan kembali HGB sampai dengan tanggal 24 September 1980 (pasal 2 PMA nomor 7/1965).
- 3) Hak Eigendomya dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Hipotik yang diberikan kepada sesuatu Bank atau orang selaku kreditor.

Hak Eigendom itu dikonversi menjadi Hak Milik atau Hak Guna Bangunan sedangkan Hak hipotik tersebut dikonversi menjadi Hak Tanggungan (pasal 1 ayat 6 KK).

Jika hak Eigendom itu dinyatakan hapus menjadi tanah negara, maka Hak Hipotiknya menjadi hapus pula. Sedangkan perjanjian utang piutangnya tetap berlangsung terus.

- 4) Menurut ketentuan pasal I ayat 6 Ketentuan Konversi, Tanah Hak Eigendom dapat pula dibebani Hak Servitutu atau Erfdiensbaarheid, maka hak itu ikut pula dikonversi menjadi Hak Pakai.
- 5) Hak Eigendom yang dibebani Hak Sewa maka Hak Sewa tersebut dikonversi pula menjadi Hak Sewa.

Sesuai dengan ketentuan Keppres nomor 32/1979 dan PMDN nomor 3/1979 maka Hak Guna Bangunan yang bersal dari konversi Hak erfpacht/ Hak Opstal yang nmembebani Hak Eigendom, paling lama berlangsung sampai tanggal 24 September 1980, yaitu selama 20 tahun. Sejak tanggal 24 September 1980 dihapus (sudah tidak ada lagi Hgu, HGB, dan Hak Pakai yang berasal dari konversi tanah Hak Barat).

10.5. Konversi Atas Tanah-Tanah Hak Indonesia

Yang disebut konversi hak-hak Indonesia atas tanah, meliputi hak-hak atas tanah yang diatur oleh Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis dan Hukum Tanah Adat yang tertulis, yang mencakup seluruh hak-hak atas tanah yang bersumber pada Hukum Tanah Adat.

Hak-hak Indonesia:

- berstatus Hak Milik seperti yang disebutkan dalam pasal II ayat 1 Ketentuan Konversi.
- Yang berstatus Hak Pakai seperti yang disebutkan dalam pasal VI Ketentuan Konversi.

Termasuk pula selain daripada itu, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Sewa dan Hak Menumpang.

Berbeda dengan ketentuan konversi tanah hak barat maka konversi Hak Indonesia tidak dibatas jangka waktu penyelesaian administrasinya, oleh karena itu dapat setiap waktu pemilik tanah meminta sertipikat hak atannya (secara suka rela). Dan disamping itu kalau diwajibkan oleh peraturan tertulis karena telah terjadi suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum atas biodang tanah yang berstatus Hak Milik (bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat).

Yang berstatus Hak Milik: sebagian besar belum pernah didaftarkan sehingga disebut bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat. Sedang hanya sebagian kecil yang sudah didaftarkan sebelum berlakunya UUPA, misalnya; Hak Grant Sultan, Hak Milik di swapraja Yogyakarta da Surakarta, Hak Agrarisch Eigendom (yang jumlahnya sedikit sekali).

10.6. Hak Milik Adat dikonversi menjadi Hak Milik

Jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 telah berkewarganegaraan Indonesia tunggal.

Jika pemiliknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, maka Hak Milik Adat dikonversi menurut peruntukan tanahnya yaitu :

- tanah pertanian dikonversi menajdi HGU dengan jangka waktu 20 tahun;
- tanah non pertanian dikonversi menjadi HGB dengan jangka waktu 20 tahun.

Ini berarti haknya sampai dengan tanggal 23 September 1980 dan pada tanggal 24 September 1980 haknya hapus dan menjadi tanah negara.

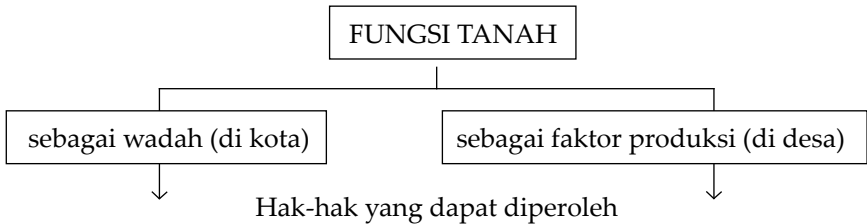
Dengan demikian sejak 24 September 1980 hanya mungkin dikonversi menjadi Hak Milik saja, dan ini berarti harus memenuhi subjek Hak Milik.

Konversi bekas Hak Milik Adat harus diikuti pula dengan pendaftarannya sejak berlakunya PP nomor 10/1961. Sedang peraturan yang mengatur masalah konversi dan pendaftarannya diatur dalam PP nomor 10/1961 (pasal 15 – 18), PMPA nomor 2/1962 jo. SK PMDN nomor 27/DDA/1970.

PENYEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

11.1. Fungsi Tanah

Secara skematis fungsi tanah dalam pembangunan dapat digambarkan sebagai berikut:



1. HAK-HAK PRIMER

- | | |
|---|--|
| <p>a. Hak Milik
(untuk perumahan/usaha)</p> <p>b. Hak Guna Bangunan
(untuk kantor, tempat usaha, pabrik atau industri)
Jadi, HGB untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern, tapi pada dasarnya tetap dari Hukum Tanah adat.</p> <p>c. Hak Pakai</p> <p>d. Hak Pengelolaan
(khusus untuk instansi pemerintah)</p> | <p>a. Hak Milik
(untuk sawah atau kebun)</p> <p>b. Hak Guna Usaha
(untuk perkebunan, peternakan dan perikanan)</p> <p>c. Hak Pakai</p> |
|---|--|

2. HAK-HAK SEKUNDER

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| a. Hak Sewa | a. Hak Sewa |
| b. Hak Pakai | b. Hak Pakai |
| c. Hak Guna Bangunan | c. Hak Usaha Bagi Hasil |
| | d. Hak Gadai |
| | e. Hak Menumpang |

Semua hak-hak tersebut di atas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia untuk:

- a. Wisma, yaitu tempat tinggal atau bangunan;
- b. Karya, yaitu manusia wajib berusaha dalam hidupnya;
- c. Marga, yaitu sarana perhubungan (transportasi);
- d. Suka, yaitu tempat rekreasi;
- e. Penyempurnaan, yang sesuai dari :
 - Jasmani (olah raga);
 - Rohani (agama);
 - Pendidikan;
 - Kesenian;
 - Lembaga-lembaga ilmu pengetahuan;
 - Kuburan.

Dengan demikian, semua hak atas tanah dibagi habis sesuai dengan fungsinya demi kemakmuran dan kesejahteraan umat manusia/rakyat.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional diperuntukkan bagi:

- a. Keperluan perorangan;
- b. Keperluan perusahaan;
- c. Keperluan khusus.

Keperluan Perorangan

Hak yang diberikan kepada perorangan adalah Hak Milik.

Kalau tanah itu untuk pertanian, ada pembatasan luasnya menurut pasal 17 UUPA, yang peraturan pelaksanaannya UU No. 56/Prp/1960 tentang Landreform.

Sedangkan untuk perumahan belum ada pembatasannya (pasal 12 UU 56/Prp/1960)

Keperluan Perusahaan

Untuk keperluan usaha tidak diberikan Hak Milik, tetapi dapat diberikan dengan :

- Hak Guna Usaha, dengan jangka waktu 35 tahun dapat diperpanjang 25 tahun;
- Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat

- diperpanjang 20 tahun;
- Hak Pakai, dengan jangka waktu 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun;
- Hak Pengelolaan.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa:

- Tanah untuk keperluan perorangan, jangka waktunya tidak dibatasi tetapi luasnya dibatasi;
- Tanah untuk keperluan usaha, jangka waktunya dibatasi tetapi luasnya tidak dibatasi.

Keperluan Khusus

Hak-hak atas tanah untuk keperluan khusus ada bermacam-macam :

- a. Untuk instansi pemerintah, misalnya Departemen, Jawatan, Instansi-instansi lainnya di kota, atau membangun kantor kepala desa di desa, dengan Hak Pakai. Hak Pakai ini dimaksudkan untuk keperluan membangun kantor bagi kegiatan sehari-hari. Adapun untuk proyek-proyek, hak yang tersedia adalah Hak Pengelolaan (pasal 3 PMDN No. 5/1974), misalnya untuk proyek lapangan terbang. Baik Hak Pakai maupun Hak Pengelolaan, jangka waktunya tidak terbatas, dalam arti selama digunakan.
- b. Untuk perusahaan-perusahaan yang didirikan oleh Negara, misalnya Perum/Pesero, Perjan, Perusahaan Daerah, juga diberikan Hak Pengelolaan (umpamanya bagi industrial estate, bonded ware house). Sedangkan untuk perusahaan Perkebunan Negara, tidaklah dengan Hak Pengelolaan tetapi dengan Hak Guna Usaha.
- c. Untuk kegiatan keagamaan, hak yang tersedia adalah Hak Pakai (pasal 49 ayat 2 UUPA) dengan jangka waktu tidak terbatas.
- d. Untuk perwakilan negara asing, misalnya untuk kantor kedutaan dan/atau rumah kediaman kepala perwakilan asing, diberikan Hak Pakai secara cuma-cuma dan jangka waktunya pun tidak terbatas (=selama digunakan).

Dalam kaitan dengan hak-hak atas tanah untuk keperluan khusus ini, perlu ditambahkan disini bahwa badan keagamaan atau badan-badan sosial boleh memiliki tanah untuk keperluan sosial (pasal 49 ayat 1 UUPA).

Bagaimana caranya badan keagamaan dan badan sosial tersebut dapat menjadi subjek Hak Milik atas tanah?

Untuk agama Islam, dapat memperoleh tanah melalui Badan/ Yayasan yang bergerak di bidang perwakafan tanah dimana tanahnya diperuntukkan bagi kepentingan umum/masyarakat, seperti rumah ibadah, pesantren atau madrasah.

Tanah Hak Milik yang dapat diwakafkan adalah tanah milik yang bebas dari cacat-cacatnya, artinya tidak dalam sengketa, tidak dibebani hak lain dan sebagainya.

Hak Milik yang diwakafkan ini dinamakan tanah wakaf. Untuk memahami masalah wakaf ini serta aturannya dapat ditemukan dalam pasal 49 ayat 3 UUPA dan PP No. 28 tahun 1977, dan pendaftarannya diatur dalam PMDN No. 6/1977.

Bagi keperluan badan keagamaan sebetulnya yang paling tepat adalah Hak Pakai dengan kemungkinan untuk memperoleh tanah Hak Milik yang disebut tanah wakaf.

Mengapa hanya subjek tertentu yang dapat memperoleh Hak Milik? Karena menurut hukum tanah nasional, status subjek menentukan status tanah yang boleh dikuasainya.

Warga Negara Indonesia

- Hak Milik;
- Hak Guna Usaha;
- Hak Guna Bangunan;
- Hak Pakai;
- Hak Sewa;

- Hak Gadai;
- Hak Usaha Bagi Hasil;
- Hak Menumpang.

Badan Hukum Indonesia

- Hak Guna Usaha;
 - Hak Guna Bangunan;
 - Hak Pakai;
 - Hak Sewa;
 - Hak Pengelolaan;
- khusus untuk badan hukum

Bagi Warga Negara Asing yang berdiam di Indonesia dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberi Hak Pakai (pasal 42) atau Hak Sewa (pasal 45 UUPA).

11.2. Tata cara memperoleh hak atas tanah yang diperlukan

11.2.1. Hal-hal yang harus diperhatikan sebelum menentukan cara memperoleh tanah yang diperlukan

1). Proyeknya

Yaitu apa yang direncanakan untuk dibangun atau apa yang akan dibangun, misalnya yang akan dibangun itu adalah rumah, pelabuhan udara atau pelabuhan laut dan sebagainya. Dengan demikian masalah proyek ini erat sekali kaitannya dengan masalah lokasi.

2). Lokasi

Yang dimaksud dengan lokasi adalah tempat dimana proyek akan dibangun. Instansi yang menentukan lokasi proyek ialah Pemerintah Daerah setempat yaitu:

- Pemerintah Daerah Tingkat I;
- Pemerintah Daerah Tingkat II (Kotamadya/Kabupaten).

Dalam hal ini Pemerintah Daerah yang sudah mempunyai pedoman untuk pembangunan di daerahnya berdasarkan Rencana Tata Kota yang telah dibuatnya. Rencana Kota (Staadplan atau City Planning) tersebut masih perlu dilengkapi lagi dengan rencana yang lain, yaitu apa yang disebut Rencana Tata Guna Tanah (RTGT). RTGT ini tidak dapat dipisahkan dari Rencana Kota.

Berikut di bawah ini akan diuraikan pokok-pokok RTGT tersebut:

a). Tujuan

Supaya di daerah itu dapat dilakukan sepenuhnya daya guna sehingga tanah yang tersedia dapat memenuhi berbagai keperluan bangunan, baik bangunan yang bersangkutan dengan Pemerintah Daerah dan masyarakat pada umumnya. Dengan perkataan lain, memberi pedoman bagi Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pembangunan di daerahnya, dan pedoman ini sekaligus juga harus ditaati oleh warga kotanya. Masalah ini dapat kita kaitkan kembali dengan kewajiban dari setiap pemegang hak atas tanah, bahwa disamping mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, juga berkewajiban agar orang lain dapat turut merasakan manfaatnya ("fungsi sosial"). Sejauhmana orang telah melaksanakan kewajibannya, akan terlihat apakah ia sudah memenuhi RTGT tersebut. Disini apabila kita hubungan dengan Hak Bangsa, maka pemegang hak atas tanah yang subjeknya perorangan, terdapat unsur kebersamaan.

b). Isi

- (1) *Master Plan* (Rencana Induk), bersifat umum dan biasanya untuk jangka waktu 20 tahun lamanya.
- (2) *Detail Plan* (Rencana Terperinci), bersifat khusus dan sudah terperinci, misalnya untuk daerah tertentu (katakanlah "Pondok Indah"), sudah tertuang dalam gambar dengan jelas letak jalan-jalannya, saluran-saluran air, taman, dan lain-lain.

c). Sifat RTGT

- (1) Terbuka untuk umum, bahwa setiap orang/warga kota dapat melihat dan mengetahui RTGT tersebut.
- (2) Konsisten, artinya kalau sudah ditetapkan hari ini, tidaklah akan berubah keesokkan harinya. Jadi, ada kepastian hukum. Oleh karena itu dibuat untuk jangka waktu 20 tahun lamanya (*master plan*).
- (3) Feksibel, misalnya tiap 5 tahun sekali akan ditinjau oleh pemerintah daerah dan di-adakan penyesuaian melalui Peraturan Daerah (Perda), karena mungkin data yang dipakai sudah "*out of date*" dan tidak akurat lagi.

Namun demikian, Perda tidaklah segera bisa berlaku. Untuk itu terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari atasannya. Contoh: pada daerah tingkat II harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Daerah Tingkat I, dan tingkat I harus mendapat persetujuan dari Menteri Dalam Negeri.

- (4) Mengikat, dalam hal ini pemerintah daerah dan para warganya mentaati RTGT sebagai pedoman untuk melaksanakan pembangunan di daerah yang bersangkutan.

Sebelum melakukan proses pengadaan tanahnya diperlukan izin Lokasi sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2/1999 tentang Izin Lokasi.

Izin Lokasi adalah izin peruntukkan penggunaan tanah yang wajib dimiliki oleh perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah, guna keperluan usaha penanaman modal.

Izin Lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal:

- Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (*inbrens*) daripada pemegang saham.
- Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari Instansi yang berwenang.
- Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu kawasan industri.
- Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang pengembangan kawasan tersebut.
- Tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku, sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan.
- Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 m² untuk usaha bukan pertanian.
- Tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan.
- dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut rencana tata ruang wilayah yang berlaku diperuntukkan

Penyediaan tanah untuk pembangunan

bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara No.2 Tahun 1999 Izin Lokasi yang dapat dimiliki setiap perusahaan tidak lebih dari luasan sebagai berikut:

- Pengembangan perumahan dan pemukiman:
 - 1) kawasan perumahan-pemukiman : 1 provinsi : 400 Ha.
seluruh Indonesia : 4.000 Ha.
 - 2) kawasan resort perhotelan : 1 provinsi : 200 Ha.
seluruh Indonesia : 2.000 Ha.
- Kawasan Industri : 1 provinsi : 200 Ha.
seluruh Indonesia : 2.000 Ha.
- Perkebunan besar dengan HGU:
 - 1) komoditas tebu : 1 provinsi : 60.000 Ha.
seluruh Indonesia : 150.000 Ha.
 - 2) komoditas lainnya : 1 provinsi : 20.000 Ha.
seluruh Indonesia : 100.000 Ha.
- Tambak:
 - 1) di Pulau Jawa : 1 provinsi : 100 Ha.
seluruh Indonesia : 1.000 Ha.
 - 2) di luar Pulau Jawa : 1 provinsi : 200 Ha.
seluruh Indonesia : 2.000 Ha.
- Jangka waktu izin lokasi seluas s/d 25 Ha :1 tahun.
- Jangka waktu izin lokasi seluas 25 s/d 50 Ha :2 tahun.
- Jangka waktu izin lokasi seluas lebih 50 Ha :3 tahun.
- Dan dapat diperpanjang 1 tahun , apabila perolehan tanah telah mencapai lebih dari 50% dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi tersebut.

Surat Keputusan pemberian Izin Lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah khusus Ibukota Jakarta setelah diadakan Rapat Koordinasi dengan instansi terkait yaitu Kepala Kantor Pertanahan yang mempersiapkan bahan-bahan untuk keperluan rapat koordinasi tersebut. Sebelum diterbitkan izin Lokasi harus dilakukan konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon.

Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya untuk keperluan

pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.

3). Tanah yang tersedia

- (1) Segi fisik terdiri dari:
 - Letak tanahnya yang menyangkut masalah yurisdiksi perubahan dasar.
 - Luas tanahnya, dalam hal ini perlu diteliti ukuran yang tepat.
 - Batas-batas tanahnya untuk mencegah konflik dengan tanah yang bersebelahan.
- (2) Segi yuridis yang meliputi:
 - Status tanahnya, apakah tanah itu tanah negara atau tanah hak-hak pribadi tertentu.
 - Status subjeknya, siapakah pemilik atau penegang hak atas tanah.
 - Hak-hak pihak ketiga yang membebani.
 - Perbuatan hukum/peristiwa hukum yang telah terjadi;
 - Apakah ada penguasaan ilegal di atasnya.

Untuk mengetahui keterangan mengenai segi fisik dan yuridis dari tanah yang tersedia secara skematis dapat digambarkan sebagai berikut:

TANAH HAK YANG SUDAH DIDAFTAR	TANAH HAK YANG BELUM DIDAFTAR
Sertipikat Hak Tanah yang memuat data yuridis dan data fisik atas bidang tanah yang bersangkutan.	Bagian tanah-tanah bekas hak Indonesia, antara lain bekas Hak Milik Adat, yang dianggap sebagai tanda buktinya (sebelum UUPA) ialah : Petuk Pajak: - Pajak hasil bumi/"landrente" (bagi Hak Milik Adat di desa-desa), disebut dengan istilah Girik, ketitir atau pipil. - Verponding Indonesia (bagi Hak Milik Adat di kota-kota besar). Tanda bukti pembayaran pajak tersebut sekarang disebut tanda bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Haruslah selalu diingat, bahwa petuk pada tanah-tanah bekas Hak Milik Adat tersebut di atas (sebelum 24 September 1960) hanyalah "dianggap" sebagai tanda bukti, karena petuk ini cuma berfungsi terbatas sebagai petunjuk untuk mengetahui status tanah dan riwayat tanah yang bersangkutan, serta siapa yang mempunyai. Bukan sebagai tanda bukti

hak dalam arti yuridis.

Alat bukti bagi tanah-tanah bekas Hak Milik Adat ialah:

- (1) Surat asli jual beli tanah (sebelum 24 September 1960) yang disahkan oleh Kepala Desa;
- (2) Surat Keputusan Pemberian Hak, yang kewajiban-kewajibannya sudah dipenuhi;
- (3) Perlu disertai Surat Keterangan dari Kepala Desa (Lurah) yang diperkuat oleh Camat (dalam Surat Keterangan ini juga dimuat tentang status tanah, subjeknya, letak, batas, luas, batas-batasnya, dan lain-lain).

Kalau yang berkaitan dengan pajak hasil bumi, pengecekan petuk-petuk tersebut sekarang dapat ditelusuri di Kantor Dinas Luar Pajak Bumi dan Bangunan;

Selain petuk-petuk pajak, kita mengenal pula apa yang disebut dengan fatwa waris. Fatwa waris inipun tidak merupakan tanda bukti hak atas tanah, tetapi hanya untuk menunjukkan siapa ahli waris yang berhak atas tanah peninggalan dari si pewaris. Dalam hal dimana orang mau membeli tanah, fatwa waris tersebut dapat berguna untuk mengetahui siapa-siapa saja ahli waris atas tanah yang akan dibeli itu, dengan demikian diharapkan dapat terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa karena membeli tanah yang belum disetujui oleh mereka semua yang berhak.

11.2.2. Cara memperoleh tanah yang tersedia

Yang dimaksud dengan tata cara memperoleh tanah ini ialah prosedur yang harus ditempuh dengan tujuan untuk menimbulkan suatu hubungan yang legal antara subjek tertentu dengan tanah tertentu.

Sebagaimana telah kita ketahui, bahwa secara garis besar menurut hukum tanah nasional dikenal 3 macam status tanah:

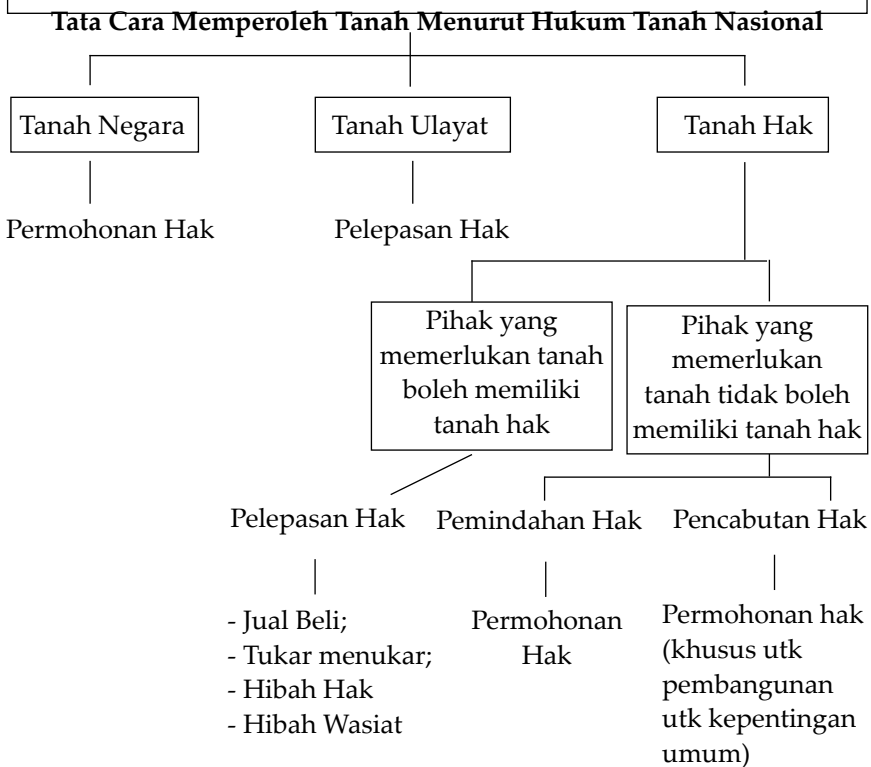
- a) Tanah Negara yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
- b) Tanah hak, yaitu tanah yang dipunyai oleh perorangan atau badan hukum; artinya sudah terdapat hubungan hukum yang kongkrit antara subjek tertentu dengan tanahnya.
- c) Tanah ulayat, yaitu tanah dalam penguasaan suatu masyarakat hukum adat.

Yang dipermasalahkan di sini ialah bagaimana caranya seorang subjek hukum untuk memperoleh hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukkan, penggunaan dan syaratnya.

Dalam garis besarnya secara khusus, tata cara memperoleh tanah menurut hukum tanah nasional adalah sebagai berikut:

- 1) Acara Permohonan dan Pemberian Hak atas Tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara.
- 2) Acara Pemindahan Hak, jika:
 - a) Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
 - b) Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada;
 - c) Pemilik bersedia menyerahkan tanah.
- 3) Acara Pelepasan Hak, jika:
 - a) Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat;
 - b) Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki hak yang sudah ada;
 - c) Pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.
- 4) Acara Pencabutan Hak, jika:
 - a) Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
 - b) Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya;
 - c) Tanah tersebut diperuntukkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Secara skematis, tata cara memperoleh tanah dapat diuraikan sebagai berikut:



PERJANJIAN DENGAN PEMILIK TANAH

Selain dengan keempat cara tersebut di atas, apabila pihak yang memerlukan tanah hanya ingin menggunakan tanah dalam jangka waktu tertentu dan pemegang hak atas tanah yang tersedia tidak bersedia memindahkan tanahnya, misalnya menjualnya, maka dapat dilakukan dengan membuat suatu perjanjian antara pemilik tanah tersebut dengan pihak yang memerlukan tanah.

Adapun perjanjian yang dimaksud antara lain melalui:

- Perjanjian sewa-menyewa;
- Perjanjian pembebanan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik;
- Perjanjian-perjanjian di bidang pertanian, misalnya usaha bagi hasil.

11.3. Permohonan hak atas tanah

Kalau status dari tanah yang ingin diperoleh adalah tanah negara, satu-satunya cara memperoleh hak atas tanah tersebut adalah melalui permohonan hak.

Hak-hak yang dapat diperoleh atas tanah yang dikuasai Negara ada 5 macam (hak-hak primer) yaitu :

- Hak Milik;
- Hak Guna Usaha;
- Hak Guna Bangunan;
- Hak Pakai;
- Hak Pengelolaan.

Dasar hukumnya:

- PP No. 24/1997 pengganti PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999, tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 1 Tahun 2011, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

11.3.1. Tata cara mengajukan permohonan hak atas tanah

a. HAK MILIK

(1) Cara mengajukan permohonan

- Permohonan diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang memberi keputusan.
- Permohonan menggunakan formulir/blanko yang tersedia di Kantor Pertanahan Kab./Kodya.
- Permohonan memuat antara lain:

* Pemohon:

Jika perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan.

Jika badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta pendirian, tanggal dan nomor keputusan Kepala BPN tentang penunjukkan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

* Tanahnya:

Letak, luas, dan batas-batasnya, tanggal dan nomor Surat Ukur/Gambar Situasi, statusnya (bekas tanah hak milik adat atau tanah negara).

* Jenisnya:

Merupakan tanah sawah atau tanah kering. Penguasaannya (sudah atau belum dikuasai, atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya).

Peruntukannya (dipergunakan untuk pertanian atau tapak bangunan/rumah tempat tinggal).

*Lain-lain:

Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk yang dipunyai oleh isteri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya: status hak, letak dan tanda bukti penguasaannya.

(2) Permohonan tersebut harus dilampiri dengan:

- Mengenai diri pemohon:
Perorangan: KTP/Surat Keterangan Kewarganegaraan Indonesia.
- Badan hukum: akta pendirian dan salinan surat keputusan penunjukkan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik.
- Mengenai tanahnya:
Surat Ukur/Gambar Situasi, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan juga bila ada Petuk/Pajak Bumi/Verponding Indonesia ataupun akta PPAT.
- Turunan dari surat-surat bukti perolehan tanah secara beruntun.

(3) Langkah-langkah penyelesaiannya

- Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
 - Setelah permohonan diisi dan surat-surat lampiran lengkap, maka permohonan dimasukkan ke Kantor Pertanahan dimana tanah itu terletak melalui loket pelayanan;
 - Pemohon membayar biaya pengukuran dan biaya pemeriksaan tanah oleh Panitia A/B;
 - Kemudian diadakan pengukuran dan pemeriksaan tanah dimohon oleh Panitia dan hasil pemeriksaannya dituangkan dalam

Risalah Pemeriksaan Tanah;

- Berkas permohonan, Gambar Situasi/Surat Ukur, SKPT beserta bukti-bukti lainnya dikirim/diteruskan ke Kanwil BPN Provinsi disertai fatwa pertimbangan Kepala Kantor.

➤ Di Kantor Wilayah BPN Provinsi

Setelah Kantor Wilayah BPN Provinsi menerima permohonan tersebut, berkas permohonan diperiksa dan dipelajari kembali untuk mengetahui:

- Apakah permohonan tersebut sudah lengkap atau belum, jika belum akan dimintakan kelengkapannya kepada Kantor Pertanahan;
- Apakah permohonan tersebut bisa dikabulkan atau tidak;
- Siapa yang berwenang memberikan keputusan tersebut. Jika wewenang ada pada Kepala Kanwil akan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), bila wewenang ada pada Kepala BPN akan diteruskan dengan disertai Fatwa Pertimbangan Kepala Kanwil BPN Provinsi ke Pusat.

(4) Dalam rangka penyelesaian permohonan, perpanjangan dan pembaharuan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Pengelolaan, dibentuk Panitia Pemeriksaan Tanah A, yang terdiri dari :

- a. Kepala Seksi Pengurusan Hak-hak atas Tanah atau Staf Seksi Pengurusan Hak-hak atas Tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai ketua merangkap anggota;
- b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai wakil ketua merangkap anggota;
- c. Kepala Seksi atau Staf Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, Kepala Seksi atau Staf Seksi Penatagunaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan atau aparat desa/kelurahan yang ditunjuk mewakili, sebagai anggota;
- d. Kepala Sub Seksi Pengurusan Hak-hak atas Tanah atau Staf Sub Seksi Pengurusan Hak-hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai sekretaris merangkap anggota.

Tugas Panitia A adalah :

- a. Mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah;

- b. Mengadakan penelitian dan peninjauan atas tanah yang dimohon mengenai status, riwayat, keadaan tanah, luas, batas tanahnya dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan-kepentingan lainnya;
- c. Mengumpulkan data, keterangan/penjelasan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- d. Menentukan sesuai tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah;
- e. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

b. HAK GUNA USAHA

- (1) Tata cara mengajukan permohonan
 - Permohonan diajukan secara tertulis kepada pejabat yang bawenang, di bawah 100 Ha kepada Kepala Kanwil BPN provinsi, di atas 100 HA oleh Kepala BPN.
 - Permohonan menggunakan formulir/blanko yang tersedia di Kanwil BPN Provinsi letak tanah tersebut.
 - Keterangan-keterangan yang perlu disebutkan dalam surat permohonan itu sama dengan keterangan dalam formulir permohonan Hak Milik.
 - Untuk HGU yang menggunakan fasilitas Penanaman Modal, Surat Persetujuan Tetap (SPT) dari ketua BKPM Pusat untuk PMDN, sedangkan PMA ditambah lagi dengan Keputusan Presiden mengenai PMA tersebut.
Keputusan pemberian haknya untuk HGU yang menggunakan fasilitas penanaman modal diberikan oleh Ketua BKPMD atas nama Kanwil untuk tanah seluas 100 Ha, sedangkan selebihnya oleh Ketua BKPM atas nama Kepala BPN.
- (2) Dalam rangka penyelesaian permohonan, perpanjangan Hak Guna Usaha, dibentuk Panitia Pemeriksaan Tanah B, yang terdiri atas :
 - Kepala Kantor Wilayah BPN Pusat sebagai ketua merangkap anggota;
 - Kepala Bidang Penatagunaan Tanah dan Kepala Bidang Hak-hak Tanah sebagai anggota;
 - Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II atau Pejabat yang ditunjuk sebagai anggota;
 - Kepala Dinas Perkebunan/Pertanian/Perikanan/Peternakan Daerah Tingkat I atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penggunaan tanah yang bersangkutan, sebagai anggota;

- Seorang pejabat dari instansi lain yang terkait apabila tanah yang dimohon tersebut penggunaannya bersifat khusus, sebagai anggota;
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebagai anggota;
- Kepala Seksi Pengurusan Hak Tanah Badan Hukum atau Kepala Seksi Pengurusan Hak Tanah Perorangan pada Kantor Wilayah BPN Provinsi, sebagai Sekretaris merangkap anggota.

Tugas Panitia B adalah :

- Mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan Hak Guna Usaha serta syarat-syarat lainnya mengenai bonafiditas, kemampuan, dan kesungguhan akan usahanya;
- Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai status, dasar perolehan, kondisi, luas, batas tanahnya dan kepentingan-kepentingan lainnya;
- Menentukan sesuai tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan usaha yang akan dilakukan pemohon;
- Mengadakan pemeriksaan/konstatasi mengenai penguasaan dan pengusahaan tanah yang dimohon Hak Guna Usaha;
- Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

c. HAK GUNA BANGUNAN, HAK PAKAI, DAN HAK PENGELOLAAN

Cara mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, pada dasarnya sama dengan permohonan Hak Milik, kecuali untuk hal-hal yang berkaitan dengan permohonan Hak Guna Bangunan oleh perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal dan perusahaan kawasan industri.

Khusus untuk Hak Pengelolaan, setelah berkas memenuhi syarat, Kepala Kantor Pertanahan mengirimkan berkas tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi untuk mendapatkan keputusan disertai fatwa/pertimbangan. Setelah semua persyaratan dipenuhi, maka berkas tersebut disampaikan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN untuk mendapatkan keputusan.

11.3.2. Kewajiban Penerima Hak atas Tanah

Jika permohonan hak baru di atas tanah negara dikabulkan maka penerima hak akan menerima Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Dalam SKPH disebutkan :

- a. Jenis hak yang diberikan, misalnya:

- 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha, dsb.
- b. Syarat-syarat atau kewajiban penerima hak, antara lain:
- 1). Memberikan tanda batas yang dipasang pada setiap sudut tanah menurut aturan tertentu sehingga jelas bidang tanah yang diberikan kepada pemohon;
 - 2). Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah ke Kantor Pajak, sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai pengganti uang pemasukan sebagaimana ditentukan secara khusus oleh PMDN Nomor 1/1975 yang harus dibayarkan kepada Negara melalui Kantor Bendahara Negara (KBN);
Pengertian "Negara" disini berarti:
 - Pemerintah Pusat;
 - Pemerintah Daerah:
 - Tingkat I
 - Tingkat II.Pembayaran uang pemasukan tersebut tidak harus dilunasi seketika. Apabila keadaan keuangan belum mengizinkan, yang bersangkutan dapat meminta penundaan sampai batas waktu tertentu. Jika dalam batas waktu yang sudah diberikan ia tidak membayar juga, pemberian hak tersebut akan dibatalkan.
 - 3). Pembayaran sumbangan Yayasan Dana Landreform sebesar 50% dari jumlah uang pemasukan yang ditetapkan.
 - 4). Pendaftaran hak di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah setempat untuk dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanah sebagai tanda bukti haknya.

Kapan terjadi hubungan hukum antara subjek dengan tanahnya, atau dengan perkataan lain kapan hak atas tanah tersebut lahir ?

Untuk mengetahui lahirnya hak ini, ada beberapa pertimbangan :

- Lahirnya hak itu tidak pada saat diberikannya SKPH, karena masih perlu memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan sebagaimana tersebut di atas.
- Karena syarat-syarat atau kewajiban itu harus dipenuhi secara tuntas, maka dapat disimpulkan hak tersebut baru akan lahir manakala terpenuhinya syarat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, tepatnya pada waktu diberikan Buku Tanah, sebab Buku Tanah ini merupakan tanda bukti hak secara yuridis. Sedangkan keterangan dari segi fisik tanahnya terdapat dalam Surat Ukur atau Gambar Situasinya.

- Pada saat hak itu dicatat pada Buku Tanah, disitu tertera antara lain siapa subjeknya, maka pada saat itu pula timbul hubungan hukum yang kongkrit antara subjek dengan tanahnya secara legal. Inilah alasannya mengapa dikatakan bahwa hak atas tanah itu lahir pada saat diberikan Buku Tanah.
- Adapun tanah mana yang dipunyai subjeknya, maka diberikanlah Sertipikat Hak Tanah.

Dengan demikian subjek yang bersangkutan dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah haknya dengan aman dan bila perlu dapat menggunakan tanahnya sebagai jaminan hutang.

Selanjutnya bagaimana kalau tanah yang dimohonnya itu berstatus Tanah Negara yang perolehannya melalui pembebasan hak?

Dalam hal ini ada tata cara tersendiri, dimana yang bersangkutan harus mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan keperluannya.

Disini ada sedikit perbedaan dengan permohonan hak yang diuraikan di atas (dalam hal permohonan hak langsung dari Tanah Negara), terutama pada syarat/kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana tertera dalam SKPH. Syarat-syarat/kewajiban tersebut adalah:

- 1) Pemberian tanda batas yang dipasang pada setiap sudut tanah menurut aturan tertentu sehingga jelas bidang tanah yang diberikan kepada pemohon;
- 2) Membayar biaya administrasi yang besarnya 1% dari uang pemasukan, dengan ketentuan minimal Rp 10.000,0 dan maksimal Rp 100.000,-. Tidak ada kewajiban untuk membayar uang pemasukan karena pihak yang membebaskan hak itu sebagai calon penerima hak telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit berupa uang ganti rugi kepada bekas pemegang hak yang lama dan ongkos-ongkos lainnya;
- 3) Membayar sumbangan Yayasan Dana Landreform sebesar 50% dari biaya administrasi yang ditetapkan;
- 4) Pendaftaran hak di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah setempat untuk dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanah sebagai tanda bukti haknya.

Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1/2011 adalah sebagai berikut :

11.4. Pemindahan Hak atas Tanah

Cara ini dilakukan apabila pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

KEWENANGAN	HAK ATAS TANAH	JENIS/LUAS
	HAK MILIK (HM)	Pertanian : tidak lebih dari 20.0000 m2 Non Pertanian : tidak lebih dari 2000 m2 Pemberian HM dalam rangka: a.Transmigrasi b.Redistribusi tanah c.Konsolidasi tanah d.Pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan massal
KEPALA KANTOR PERTANAHAN	HAK GUNA BANGUNAN (HGB)	Perorangan : tidak lebih dari 1000 m2 Badan Hukum : tidak lebih dari 5000 m2 Dan semua pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan
	HAK PAKAI (HP)	Perorangan atas tanah pertanian : tidak lebih dari 20.000 m2 Badan hukum atas tanah pertanian: 20.000 M ² Perorangan atas tanah non pertanian : tidak lebih dari 2.000 m2 badan hukum atas tanah non pertanian: tidak lebih dari 2.000 M ² Dan semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan
KEPALA KANTOR WILAYAH BPN	HAK MILIK (HM)	Perorangan atas tanah pertanian : lebih dari 20.000 M badan hukum atas tanah pertanian : lebih dari 20.000 M ² Non pertanian: lebih dari 2.000 M ² dan tidak lebih dari 5.000 M ²
	HAK GUNA USAHA	Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi kepu-

Penyediaan tanah untuk pembangunan

KEWENANGAN	HAK ATAS TANAH	JENIS/LUAS
	(HGU)	tusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 M ² (satu juta meter persegi)
	HAK GUNA BANGUNAN (HGB)	Perorangan : lebih dari 1.000 M ² dan tidak lebih dari 5.000 M ² Badan hukum : lebih dari 5.000 M ² dan tidak lebih dari 75.000 M ²
	HAK PAKAI (HP)	Perorangan atas tanah pertanian : lebih dari 20.000 M ² Badan hukum atas tanah pertanian : lebih dari 20.000 M ² Perorangan atas tanah non pertanian : lebih dari 2.000 M ² dan tidak lebih dari 5.000 M ² Badan hukum atas tanah non pertanian: lebih dari 2.000 M ² dan tidak lebih dari 25.000 M ²
KEPALA BPN RI	Hak Pengelolaan	dan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor Pertanahan dan Kepala Kanwil BPN

Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.

Tanah-tanah hak yang dapat dipindahkan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas tanah negara (= Hak Pakai yang primer).

11.4.1. Bentuk-bentuk Pemindahan Hak :

(1) Jual Beli

Pemindahan hak terjadi pada saat itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli. Bersifat tunai yaitu pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya secara serentak terjadi bersamaan sebagaimana konsepsi Hukum Adat.

- (2) Tukar Menukar
Hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas tanah lain yang sejenis.
- (3) Hibah
Pemindahan hak terjadi seketika dan langsung sebagai penyisihan sebagian dari harta kekayaan seseorang yang diberikan secara cuma-cuma semasa ia hidup kepada orang yang biasanya mempunyai hubungan kekerabatan.
- (4) Hibah Wasiat
Pemindahan hak terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari si pemberi wasiat, tetapi dengan syarat sesudah ia mati baru terjadi pemindahan haknya. Itupun tidak sedemikian mudah, dan masih diperlukan perbuatan hukum yang lain dimana pelaksanaannya harus melalui pelaksanaan wasiat kepada si penerima hibah wasiat tersebut.

Dalam hal pemindahan hak tersebut di atas, syarat-syarat subjek hak pun harus dipenuhi. Jika subjek selaku calon penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat subjek hak atas tanah yang akan dipindahkan kepadanya sebagaimana ditentukan dalam UUPA, tentu saja akan batal demi hukum dan tanahnya akan menjadi Tanah Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta khusus untuk pemindahan hak dengan jual beli maka pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (pasal 26 ayat 2 UUPA).

Khusus untuk jual beli atas tanah pertanian harus memenuhi syarat:

- Syarat umum : WNI Tunggal;
- Syarat khusus :
- Luasnya tidak melebihi batas maksimum;
- Letak tanahnya harus di kecamatan tempat tinggal calon pemilikinya.

JUAL BELI TANAH

Pemahaman secara yuridis mengenai jual beli tanah dibedakan antara pengertian jual beli tanah sebelum berlakunya UUPA dan sesudah berlakunya UUPA.

A. SEBELUM UUPA

(1) *Jual Beli Tanah menurut Hukum Barat*

Jual beli tanah menurut Hukum Barat, khusus bagi tanah-tanah hak Barat, berlaku ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata buku III:

- Pasal 1457:

Penyediaan tanah untuk pembangunan

Jual beli merupakan perjanjian antara para pihak untuk memenuhi prestasi yang diperjanjikan.

- Pasal 1458:

Jual beli terjadi sejak ada kata sepakat.

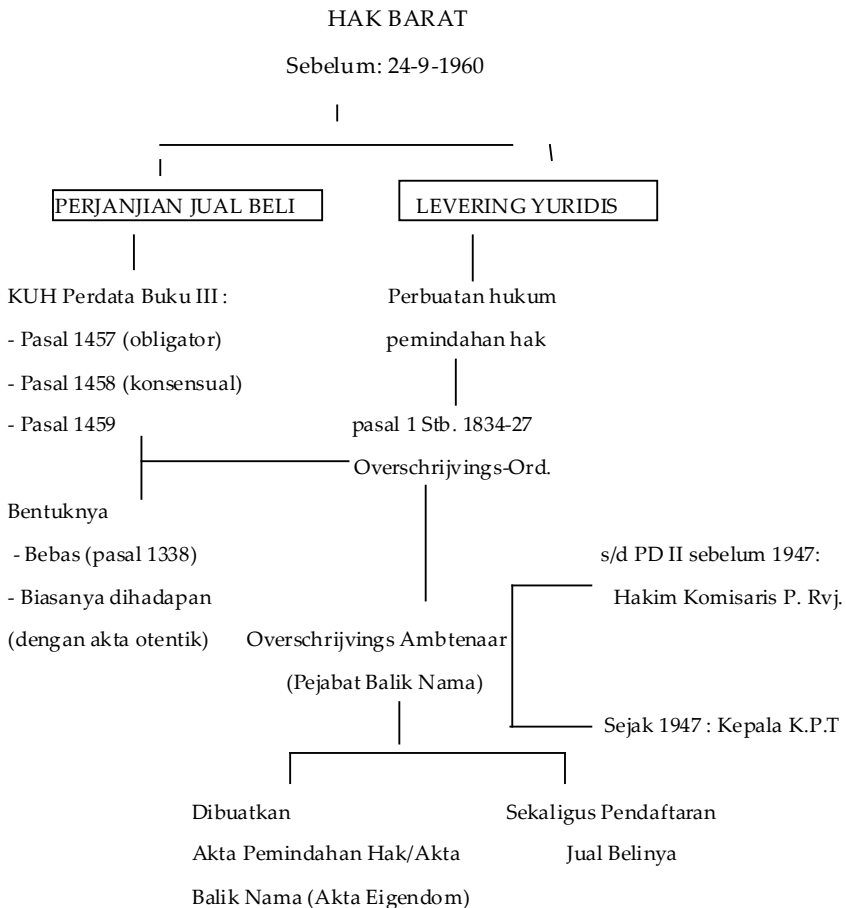
- Pasal 1459 jo. Stbl. 1834-27:

Jual beli harus diikuti dengan perbuatan hukum pemindahan hak (levering juridische) dari penjual kepada pembeli, yang menurut istilah umum dikatakan "balik nama" di kantor kadaster.

Secara skematis dapat diuraikan sebagai berikut:

Kesimpulan:

Jual beli tanah (khususnya bagi tanah-tanah hak Barat) sebelum berlakunya UUPA, menurut ketentuan KUH Perdata tidak cukup hanya dengan adanya perjanjian jual beli itu saja (obligatoire overeenkomst). Tetapi harus pula diikuti dengan penyerahan secara yuridis atau levering yuridis (zakelijke overeenkomst).



Dan levering yuridis ini meliputi:

- ✓ Perbuatan hukum pemindahan hak, dibuktikan dengan akta eigendom /gerechtelijke acte atau “akta balik nama”;
- ✓ Pendaftaran jual beli tanah yang bersangkutan yaitu pendaftaran perbuatan hukumnya (registration of deeds).

Akta eigendom/gerechtelijke acte tersebut di atas adalah bukti bahwa perbuatan hukum itu telah didaftarkan, yang aslinya disebut “minit” disimpan sebagai arsip pada Kantor Kadaster, sedangkan salinannya yang disebut “grosse” diberikan kepada pemegang haknya. (Pasal 224 HIR)

(2) *Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat*

Jual beli tanah menurut Hukum Tanah Adat (jual lepas) adalah bersifat “tunai”, artinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pemilik terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.

Selain bersifat “tunai”, juga harus “terang” yang artinya harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa.

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai pemindahan hak tersebut, dibuatlah “Surat Jual Beli Tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Fungsinya adalah untuk:

- 1). Menjamin kebenaran tentang :
 - status tanahnya;
 - pemegang haknya;
 - keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (“terang”).
- 2). Mewakili warga desa (unsur publisitas).

B. SESUDAH UPA (SETELAH 24 SEPTEMBER 1960)

JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM TANAH POSITIF

(1) *Konsepsi*

Berbeda dengan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat, jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif kita sekarang adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”. Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya.

Pemindahan hak ini berarti pemindahan penguasaan secara

yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun demikian, ada kalanya pemindahan hak tersebut baru secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih ada dibawah penguasaan orang lain (hubungan sewa yang belum berakhir jangka waktunya, dsb), sehingga penyerahan secara fisik akan menyusul kemudian.

Pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual (yang dikatakan "tunai"), ada 2 kemungkinan :

- Dibayar seluruhnya pada saat terjadi jual beli; atau
- Baru dibayar sebagian (belum lunas semua).

Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli.

Walaupun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi :

- Penyerahan secara yuridis;
- Telah dibayar sebagian.

Ini berarti, penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat disusul kemudian. Jadi, kalau harga yang tersisa ternyata kelak tidak dilunasi oleh pihak pembeli, maka masalah ini adalah masalah utang piutang, dan termasuk dalam Hukum Perutangan; -- tidak dapat dituntut atas dasar jual beli tanah, karena jual beli (pemindahan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai.

(2) *Tata Cara Jual Beli*

Menurut hukum positif kita sekarang, jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hanya jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah (pasal 19 PP Nomor 10/1961 jo PP No. 24/1997).

Ini berarti bahwa jual beli dihadapan PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan suatu sistem yang sudah menjadi ketentuan yang harus ditaati.

Siapakah PPAT ?

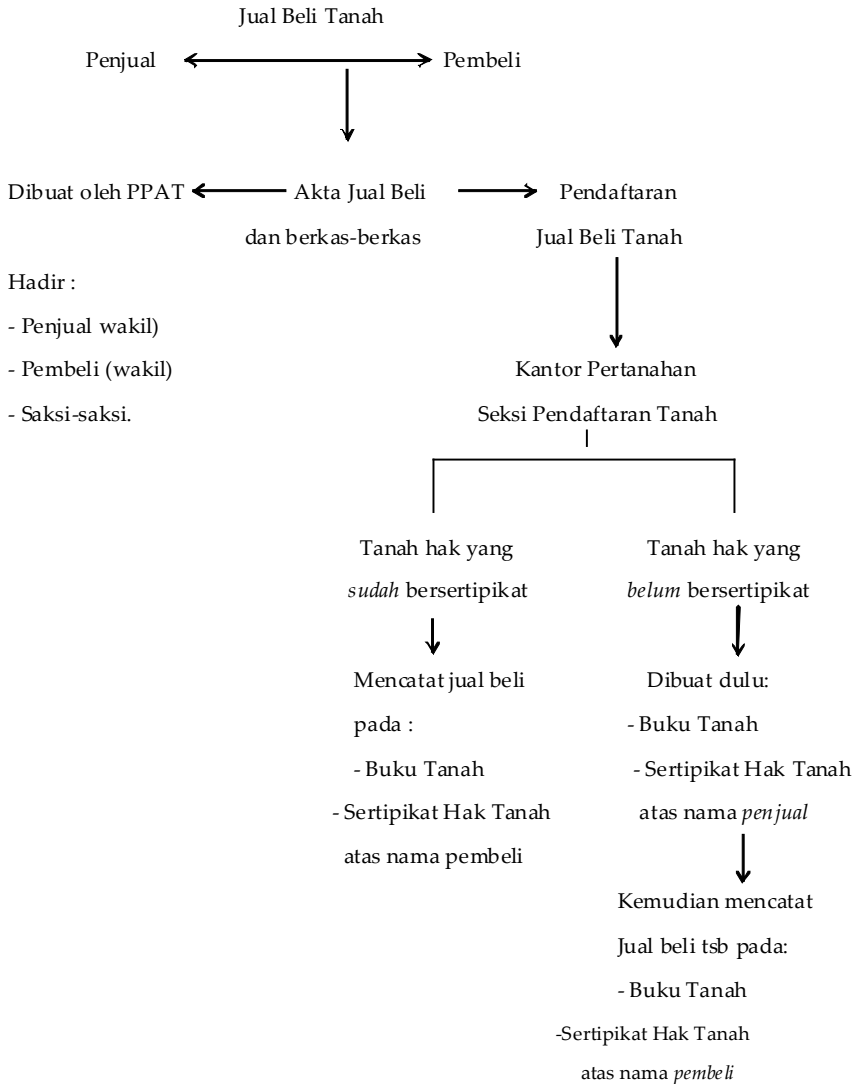
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh PMA no. 10/1961 dan PMA no. 11/1961jo PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Yang harus dibuatkan Akta PPAT (pasal 37 PP No. 24/1997) :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lain kecuali pemindahan hak melalui lelang.

Adapun mengenai skema mengenai prosedur pendaftaran jual beli tanah secara singkat dapat dilihat pada skema berikut ini:

Bagian II. Hukum Indonesia



Bagi tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, kalau dalam Buku Tanah dan sertifikatnya langsung diatas-namakan Pembeli, dianggap tidak sah ! Jadi harus atas nama Penjual dulu.

Untuk membuat Akta Jual Beli tersebut, terlebih dahulu penjual harus menyerahkan surat-surat tanahnya kepada PPAT untuk diteliti dan dicek kebenarannya yang berkenaan dengan masalah status tanah, subjek hak, luas, letak, batas-batas, dan sebagainya.

Bagaimana jika diatas tanah tersebut terdapat bangunan rumah atau tanaman keras ?

Hal ini tergantung pada maksudnya. Kalau objek yang dimaksud

untuk dijual adalah tanah berikut bangunan rumah/tanaman keras yang berada di atasnya, maka dalam Akta Jual Beli dengan tegas harus disebutkan semua secara terperinci. Begitu juga sebaliknya, kalau yang menjadi objek penjualan itu hanya tanah, maka dalam Akta Jual Beli yang dibuat PPAT itu harus dijelaskan, bahwa jual beli tersebut tidak termasuk bangunan rumah dan tanaman-tanaman keras yang melekat di atasnya. Ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang bersumber pada Hukum Adat.

Selain itu apabila ada sisa harga yang belum dibayar atau penyerahan fisik tanah belum dilakukan, juga harus disebutkan secara tegas dalam Akta Jual Beli tersebut.

Penjual atau wakilnya dan pembeli atau wakilnya harus hadir di depan PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (pasal 38 PP 24/1997).

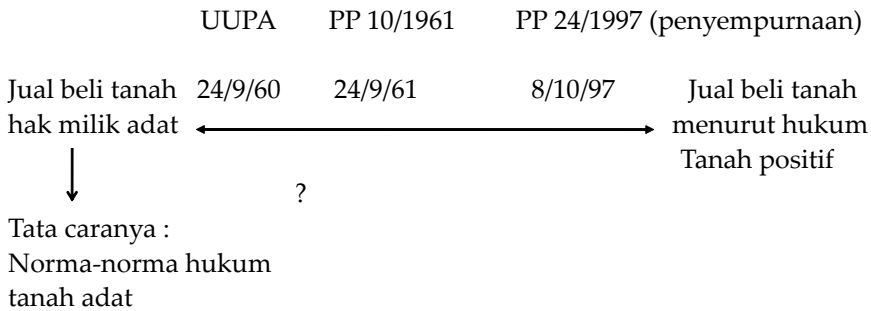
Baik penjual (wakil), pembeli (wakil) maupun saksi-saksi dan PPAT, semuanya harus menandatangani Akta tersebut. Kemudian, Akta ini berikut berkas-berkasnya dibawa ke Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pendaftaran.

PPAT bersifat tertutup, karena memang ia harus menyimpan rahasia. Maka dari itu, dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, orang yang tahu tentang adanya jual beli tersebut terbatas. Lain halnya jika sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka dari pendaftaran itu selain memperkuat pembuktian karena perbuatan hukum itu dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanah, juga memperluas pembuktian karena setiap orang atau siapa saja yang berkepentingan dan memerlukan keterangan tentang tanah tersebut dapat mengeceknya pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah dimana data-data tentang tanah tersebut disimpan dan sewaktu-waktu terbuka untuk umum.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa tidaklah benar bilamana ada yang mengatakan pendaftaran tanah itu "balik nama", sebab Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sudah terjadi jual beli dalam arti levering yuridis!. Jadi, pendaftaran jual beli pada Kantor Pertanahan bukan untuk sahnya jual beli tetapi berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian.

Tata cara jual beli tanah menurut hukum positif sebenarnya adalah sama dengan tata cara jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Adat yang dikenal dengan istilah "jual lepas" dan "terang" sifatnya.

Sekilas periodisasi tentang tata cara jual beli tanah hak milik sebelum UUPA dan tata cara jual beli tanah umumnya sesudah UUPA, dapat dilukiskan sebagai berikut:



Keterangan:

Sebelum UUPA, tata cara jual beli tanah hak milik adat dilakukan menurut norma-norma Hukum Tanah Adat. Sesudah UUPA, tata cara jual beli tanah dalam hukum positif kita bersumber pada Hukum Tanah Adat:

- Antara 24-9-1960 sampai dengan 24-9-1961, UUPA belum mempunyai peraturan pelaksanaan tentang tata cara jual beli tanah sehingga untuk sementara periode tersebut masih digunakan tata cara menurut norma-norma Hukum Tanah Adat sebagai “pelengkap”.
- Kemudian setelah 24-9-1961 dengan berlakunya PP 10/1961 sebagai peraturan pelaksana UUPA tentang tata cara jual beli tanah.
- PP nomor 10 tahun 1961 diganti dengan PP nomor 24 tahun 1997 yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997.

Jadi sebagaimana yang disebutkan pada butir (a) dan (b) sesuai dengan ketentuan pasal 19 dan 22 dari PP 10/1961 yang kemudian diubah dengan ketentuan pasal 37 ayat 1 PP nomor 24 tahun 1997 bahwa jual beli tanah selain harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli, juga harus diikuti dengan pendaftaran jual belinya pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian, terhitung mulai tanggal 24 September 1961, tata cara jual beli tanah menurut norma-norma Hukum Tanah Adat tidak berlaku lagi.

(3) Sahnya jual beli tanah

Ditegaskan oleh KEPUTUSAN MAKAMAHAAGUNG NO. 123/K/SIP/1970 bahwa :

“Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (materiele handeling van verkoop) tidak hanya terikat pada Pasal 19

tersebut”

Kesimpulan: sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, b u k a n oleh pasal 19 PP 10/1961 (sekarang PP no. 24 tahun 1997).

Sedangkan yang merupakan syarat materil ialah:

- Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
- Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
- Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
- Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Keputusan MA tersebut adalah dalam suatu kasus hibah tanah di Bali pada tahun 1964 yang dilakukan di depan Bandesa (yaitu Wakil Kepala Desa), berupa penegasan dan penjelasan tentang hubungannya dalam rangka pelaksanaan jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif kita:

- 1) Dalam Hukum Adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat “kontan”. Sedangkan pendaftaran, sesuai dengan UUPA dan peraturan pelaksanaan bersifat administratif belaka”.
- 2) “... Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidak sahnya suatu perbuatan materil yang merupakan jual beli (materiele handeling van verkoop) tidak hanya terikat pada pasal 19 tersebut”. Intinya :
 - Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai;
 - Jual beli didepan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli, melainkan ditentukan oleh syarat materil dari jual beli;
 - Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

11.5. Pelepasan Hak atas Tanah

11.5.1. Peraturan

- Pasal 27, 34, 40 UUPA
- UU No. 2/2011 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

11.5.2. Pengertian

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga

tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara.

11.5.3. Bilamana Dilakukan

Pelepasan hak atas tanah dilakukan bilamana subjek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya.

Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak yang ditanda tangani oleh pemegang hak diketahui pejabat yang berwenang. Pada dasarnya pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan suka rela. Setelah proses pelepasan hak telah selesai dilaksanakan, tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah Negara dan selanjutnya dilakukan permohonan hak.

11.5.4. Tata Cara Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

11.5.4.1. Pokok-Pokok Pengadaan Tanah dan Penyelenggaraan Pengadaan tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan UU no. 2/2012 . Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut UU No. 2/2011 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Pelepasan Hak menurut UU No. 2/2011 adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan, yaitu Badan Pertanahan Nasional. Pemegang hak atas tanah wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dan hanya dapat digunakan untuk pembangunan:

- 1) pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;

- 3) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- 4) pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 7) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 8) tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 10) fasilitas keselamatan umum;
- 11) tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 12) fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 13) cagar alam dan cagar budaya;
- 14) kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- 15) penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 16) prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 17) prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- 18) pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah baik Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Dalam hal Instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud huruf b sampai dengan huruf r tersebut diatas wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.

Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah adalah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

11.5.4.2. Tahapan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui

tahapan:

- 1) perencanaan;
- 2) persiapan;
- 3) pelaksanaan; dan
- 4) penyerahan hasil.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah instansi yang bersangkutan.

Persiapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi dengan melaksanakan:

- 1) Pemberitahuan rencana pembangunan;
Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum baik langsung maupun tidak langsung
- 2) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dan dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Data tersebut digunakan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan
- 3) Konsultasi Publik rencana pembangunan.
Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik tersebut dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak atau kuasanya dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Kesepakatan yang dihasilkan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30

(tiga puluh) hari kerja.

Apabila dalam Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat. Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.

Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun. Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan yang meliputi:

1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan:

- a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.

Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah. Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi, pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

2) Penilaian Ganti Kerugian

Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai (appraisal) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a) tanah;
- b) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c) bangunan;
- d) tanaman;
- e) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f) kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian

3) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak

dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian .

Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu yang telah ditentukan karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah disepakati.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a) uang;
- b) tanah pengganti;
- c) permukiman kembali;
- d) kepemilikan saham; atau
- e) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak yang diberikan berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.

Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- a) melakukan pelepasan hak; dan

- b) menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Penitipan Ganti Kerugian juga dilakukan terhadap:

- a) Pihak yang Berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - 1) sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - 2) masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - 3) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - 4) menjadi jaminan di bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan insentif perpajakan.

5) Pelepasan tanah Instansi

Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan UU No. 2/2011.

Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

- 1) Objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
- 2) Objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
- 3) Objek pengadaan tanah kas desa.

Pelepasan objek pengadaan tanah dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek pengadaan tanah belum selesai dalam waktu tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- 1) pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan; dan/atau
- 2) pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.

Setelah Instansi yang memperoleh tanah untuk kepentingan umum maka instansi tersebut wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum karena keadaan mendesak, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan tersebut.

11.6. Pencabutan Hak Atas Tanah (Onteigening/Expropriation)

11.6.1. Pengertian

Pencabutan hak yaitu pengambilan tanah kepunyaan pihak lain oleh Pemerintah secara paksa untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak kepada yang mempunyai tanah. Pencabutan hak adalah perbuatan hukum sepihak yang dilakukan oleh pemerintah.

11.6.2. Peraturan

- Pasal 18 UUPA;
- UU No. 20/1961 tentang Pencabutan Hak

11.6.3. Asas-Asas Pelaksanaan Pencabutan Hak Menurut UU N0.20/1961

- a. Pencabutan hak dapat dilakukan untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut ketentuan undang-undang
- b. Pencabutan adalah upaya terakhir apabila upaya lain dalam rangka memperoleh tanah melalui pemindahan hak secara langsung tidak dapat dilakukan
- c. Mengingat tanah memiliki fungsi sosial berarti pula bahwa kepentingan bersama harus didahulukan
- d. Pelaksanaan pencabutan hak dilakukan dengan keputusan presiden yang memuat keputusan pencabutan hak dan penetapan ganti kerugian.
- e. Namun dalam situasi yang mendesak pencabutan hak dapat dilakukan dengan kewenangan menteri agraria
- f. Pencabutan hak hanya dilakukan untuk keperluan usaha negara (Pemerintah Pusat dan Daerah)
- g. Namun bagi badan hukum swasta tidak tertutup kemungkinan melakukan pencabutan hak dalam rangka usahanya benar-benar untuk kepentingan umum
- h. Ganti kerugian harus didasarkan pada nilai nyata/sebenarnya, bukan semata-mata harga pasar namun tidak juga berarti harga yang lebih murah.

11.6.4. Syarat-syarat Melaksanakan Pencabutan Hak

- Tanah diperlukan benar-benar untuk kepentingan umum;
- Merupakan upaya terakhir untuk menguasai tanah yang diperlukan dan hanya digunakan dalam keadaan memaksa;
- Harus ada ganti rugi yang layak;
- Harus dilaksanakan berdasarkan Keputusan Presiden;
- Bila ganti rugi yang tidak memuaskan harus banding ke Pengadilan Tinggi.

11.6.5. Jaminan Bagi Pemegang Hak

- Jaminan pemberian ganti rugi yang layak bila tidak memuaskan dapat banding ke Pengadilan Tinggi;
- Jaminan ganti rugi harus dilakukan secara tunai dan dibayarkan langsung kepada yang berhak;
- Jaminan penampungan bagi mereka yang perlu pindah;
- Yang berhak atas ganti kerugian bukan hanya mereka yang haknya dicabut, tetapi jika ada orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan;
- Jika tanah yang dicabut haknya itu kemudian tidak dipergunakan sesuai rencana peruntukannya, maka mereka yang semula

berhak atas tanahnya diberi prioritas untuk mendapatkan kembali.

11.6.6. Acara Pencabutan Hak

11.6.6.1. Acara Pencabutan Hak Biasa (tidak Mendesak)

Tata Caranya adalah sebagai berikut:

- Yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Presiden, dengan perantaraan Menteri agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
- Oleh Kepala Inspeksi Agraria diusahakan supaya permintaan itu diperlengkapi dengan pertimbangan para Kepala Daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya. Taksiran itu dilakukan oleh suatu Panitia Penaksir, yang anggota-anggotanya mengangkat sumpah. Di dalam pertimbangan tersebut dimuat pula soal penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu. Demikian juga jika ada, soal penampungan orang-orang yang menempati rumah atau menggarap tanah yang bersangkutan. Yaitu orang-orang yang karena pencabutan hak tersebut akan kehilangan tempat tinggal dan/atau sumber nafkahnya.
- Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan Kepala Daerah dan taksiran ganti kerugian tersebut dilanjutkan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria, disertai pertimbangannya pula.
- Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada Presiden untuk mendapat keputusan, disertai dengan pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta Menteri yang bersangkutan, yaitu Menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu. Menteri Kehakiman terutama akan memberi pertimbangan ditinjau dari segi hukumnya, sedang Menteri yang bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan yang diminta itu benar-benar, diperlukan secara mutlak dan tidak dapat diperoleh di tempat lain.
- Penguasaan tanah dan/atau benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden serta diselenggarakannya penampungan orang-orang yang dimaksudkan di atas.

11.6.6.2. Acara Pencabutan Hak Khusus (Mendesak)

- Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak khususnya penguasaan tanah dan/

atau benda itu dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat, keadaan yang sangat mendesak itu misalnya, jika terjadi wabah atau bencana alam, yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera.

- Dalam hal ini maka permintaan untuk melakukan pencabutan hak diajukan oleh Kepala Inspeksi Agraria (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota-- sekarang) kepada Menteri Agraria tanpa disertai taksiran ganti kerugian Panitia Penaksir dan kalau perlu dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan Kepala Daerah.
- Menteri Agraria kemudian dapat memberi perkenan kepada yang berkepentingan untuk segera menguasai tanah dan/atau benda tersebut, biarpun belum ada keputusan mengenai permintaan pencabutan haknya dan ganti kerugiannya pun belum dibayar
- Bagaimanakah kalau yang empunya tidak bersedia menerima ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden karena dianggapnya jumlahnya kurang layak?
- Si-Bekas Pemilik Tanah dapat minta kepada Pengadilan Tinggi agar pengadilan itulah yang menetapkan ganti kerugian tersebut. Untuk itu akan diadakan ketentuan hukum acara yang khusus, agar penetapan ganti-kerugian oleh Pengadilan tersebut dapat diperoleh dalam waktu yang singkat. (Lihat: PP No. 39/1973, tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda² di atasnya))
- Tetapi biarpun demikian penyelesaian soal ganti-kerugian melalui pengadilan itu tidak menunda jalannya pencabutan hak. Artinya setelah ada keputusan Presiden mengenai pencabutan hak itu maka tanah dan/atau benda-bendanya yang bersangkutan dapat segera di kuasai, dengan tidak perlu menunggu keputusan Pengadilan Negeri mengenai sengketa tersebut.

PENDAFTARAN TANAH

12.1. Jaminan Kepastian Hukum

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada 2 hal yang harus kita perhatikan :

- Perlu adanya Hukum Tanah yang tertulis;
- Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

Dengan perkataan lain, apabila kita membicarakan pendaftaran tanah, berarti kita berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Tujuan yang ingin dicapai dengan jaminan kepastian hukum ini adalah untuk menimbulkan rasa mantap dan rasa aman.

Timbul rasa mantap, kalau ada kepastian mengenai hukumnya :

- Tertulis (kodifikasi);
- Sederhana, dalam arti mudah dimengerti oleh siapa saja;
- Konsisten dalam pelaksanaan/pemerapannya.

Timbulnya rasa aman, kalau :

a. Ada kepastian mengenai tanah yang dihaki:

1). Dari segi yuridis:

- Status tanah;
- Siapa yang punya (subjek);
- Hak-hak pihak ketiga yang membebani;
- Perbuatan hukum/peristiwa hukum yang menyangkut penguasaan tanah.

2). Dari segi fisik :

- letak, batas dan luas tanah

Kegiatan untuk memperoleh kepastian mengenai tanahnya yang meliputi hal-hal tersebut dalam butir (a) itulah harus melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah.

b. Adanya perlindungan hukum untuk mencegah gangguan dari penguasaan dan/atau sesama warga masyarakat. Oleh karena itu, disediakan upaya-upaya hukum untuk menanggulangi gangguan-gangguan tersebut melalui :

- Gugatan perdata;
- Bantuan aparat negara, dalam hal ini misalnya polisi

- pamongpraja, petugas kamtib, dan sebagainya.
- Tuntutan pidana.

12.2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberiansertipikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sebelum UUPA berlaku, semua tanah hak barat sudah terdaftar, misalnya hak Eigendom, Erfpacht, Opstal, dan Gebruik, yang diselenggarakan menurut Overschrijvingsordinnantie Stb. 1834-27 dan peraturan-peraturan kadaster lainnya.

Sedangkan tanah-tanah hak Indonesia, baru sebagian kecil saja yang terdaftar, misalnya tanah hak milik adat yang disebut Agrarisch Eigendom dan tanah-tanah milik di daerah-daerah Swapraja, seperti Grant Sultan, Grant Controleur, dan sebagainya. Sebagian besar dari tanah-tanah hak Indonesia ini belum terdaftar. Oleh karena itu, setelah berlakunya UUPA, demi kepastian hukum, tanah-tanah tersebut harus didaftarkan.

Ada beberapa istilah yang dipergunakan sehubungan dengan masalah pencatatan tanah, yaitu :

12.2.1. Rechtskadaster

Pendaftaran Tanah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atau kepastian hak, disebut rechtskadaster. Dari rechtskadaster dapat diketahui asal-usul tanah, jenis haknya, siapa yang mempunya, letak, luas dan batas-batasnya. Data-data ini dikumpulkan dalam daftar-daftar yang sudah tersedia untuk disajikan bagi umum yang berkepentingan.

Kegiatan rechtskadaster meliputi :

- Pengukuran dan pemetaan (teknis kadaster);
- Pembukuan hak (kegiatan di bidang yuridis);
- Pemberian tanda bukti hak.

12.2.2. Fiscaalkadaster

Berbeda dengan rechtskadaster yang tujuannya untuk menjamin kepastian hak, maka fiscaal kadaster ini bertujuan hanya untuk memungut pajak tanah, walaupun disini juga dilakukan pendaftaran tanah.

Sebelum UUPA, fiscaal kadaster dilakukan baik terhadap tanah hak Indonesia maupun tanah hak Barat. Penyelenggaraan fiscaal kadaster untuk keperluan pemungutan pajak hasil bumi ini (landrente) pada tanah-tanah hak milik adat yang ada di desa-desa diberi tanda pelunasan yang disebut petuk, pipil, girik tau ketitir, yang dalam istilah pajak sekarang dinamakan kohir.

Adapun pendaftaran tanah untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah-tanah hak milik adat yang ada di kota-kota besar disebut Verponding Indonesia (S. 1923/425 jo. S 1931/168).

Jadi singkatnya, tanda-tanda bukti yang dikeluarkan oleh kadaster fiskal itu bukanlah sebagai tanda bukti hak tanah, melainkan hanya sebagai tanda bukti pembayaran pajak.

Fiscaal kadaster yang ditujukan untuk tanah-tanah hak Barat disebut Verponding Eropa, yang sejak tahun 1965 sudah tidak ada lagi.

Setelah UUPA, fiscaal kadaster tetap dikenal, yang sejak tahun 1970 disebut IPEDA, yang hanya tujuannya saja yang berbeda dimana penarikan pajak tanah tidak lagi didasarkan pada status tanah melainkan pemanfaatannya.

12.2.3. Sensus Tanah

Sensus tanah diselenggarakan bersamaan dengan pendaftaran tanah, tetapi khusus hanya untuk mengumpulkan data tanah tertentu yang kemudian disusun statistiknya untuk dipakai oleh Pemerintah dalam rangka pembangunan. Penyelenggaraan sensus tanah ini biasanya satu kali dalam lima tahun.

12.3. Peraturannya

- Pasal 19 ayat (1) UUPA;
- PP No. 24 tahun 1997 pengganti PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3/1997.

PP No. 10 tahun 1961 ini merupakan peraturan pertama menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu kita jumpai pula peraturan-peraturan lainnya sebagai peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut melalui peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria atau Menteri Dalam Negeri (dulu) atau Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang).

PP No. 10 tahun 1961 secara resmi mulai berlaku dan dilaksanakan pada tanggal 21 September 1961 di pulau Jawa, Bali dan Madura; sedangkan untuk daerah-daerah lainnya diberlakukan dan dilaksanakan

secara bertahap, sehingga sekarang di seluruh Indonesia (termasuk Timor Timur sejak tahun 1978). PP No. 10/1961 ini telah digantikan dengan PP 24/1997 sejak tanggal 8 Juli 1997.

12.4. Instansi Penyelenggara

Penyelenggara pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah dan bukan oleh swasta. Dalam hal ini, secara operasional instansi penyelenggaranya ialah : Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Tingkat II Kabupaten atau Kotamadya. Seksi Pendaftaran tanah tersebut melaksanakan kegiatannya di wilayah Kabupaten/ Kotamadya.

Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah, maka pada setiap Kotamadya terdapat Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menyelenggarakan pendaftaran tanah, penting sekali untuk diketahui lokasi (Kelurahan/ Desa) dimana tanah itu berada.

12.5. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi :

- a. Kepastian hukum mengenai orang/badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak); kepastian mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak); dan kepastian hukum mengenai haknya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dapat menjamin kepastian hukum apabila memenuhi syarat:

- a. Peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah
- b. menurut hak;
- c. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum;
- d. Setiap hak dan peralihannya harus di daftar.

Fungsi Pendaftaran Tanah

- a. Dalam rangka permohonan hak dan pembebanan Hak Tanggungan:
 - 1) Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak/Hak Tanggungan;
 - 2) Untuk keperluan pembuktian, karena nama pemegang hak/Hak Tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak/Hak Tanggungan.
- b. Dalam rangka jual beli tanah fungsi pendaftaran tanah adalah :

- 1) Untuk memperkuat pembuktian, karena pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak dan dicantumkan siapa pemegang hanya sekarang;
- 2) Untuk memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran, jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

12.6. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Secara operasional instansi penyelenggaranya ialah Kantor Pertanahan yang terdapat di setiap daerah Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan peraturan-peraturan lainnya.

12.7. Onjek Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan di dalam Pasal 9 PP No.24/1997, objek pendaftaran tanah adalah:

- a. Bidang-bidang tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak Tanggungan
- f. Tanah Negara

Batasan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap tanah negara adalah tidak dengan menerbitkan sertipikat, melainkan hanya sebatas pada membuat catatan (membukukan) bidang tanah negara ke dalam Daftar Tanah.

12.8. Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah per- desa/kelurahan. Khusus untuk satuan wilayah tata usaha bagi tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan dan Tanah Negara adalah Kabupaten/ Kota.

12.9. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah dikenal asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka yang harus diterapkan dalam kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi:

- Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (initial registration)
- Pemeliharaan data pendaftaran tanah

12.9.1. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan menurut ketentuan PP 10/1961 dan PP 24/1997.

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui:

- 1) Pendaftaran Tanah Sistematis, yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah secara serentak meliputi wilayah satu atau sebagian dari wilayah desa/kelurahan.
- 2) Pendaftaran Tanah Sporadik, yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan inisiatif pemilik tanah secara perorangan atau secara bersama-sama (massal)

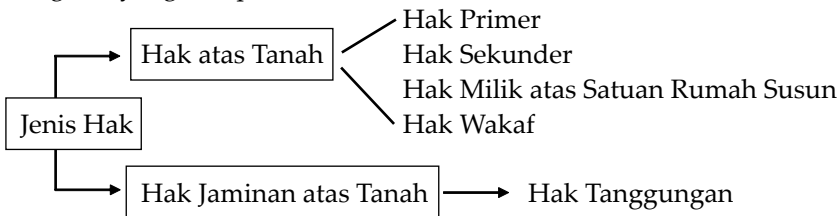
Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik:
 - 1) pembuatan peta dasar pendaftaran
 - 2) penetapan batas-batas bidang tanah
 - 3) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 - 4) pembuatan daftar tanah
 - 5) pembuatan surat ukur
- b. Pembukuan hak dan Pembuktian hak (Penerbitan Sertipikat)

Pembukuan Hak

Tiap-tiap hak yang didaftar, dibuatkan Buku Tanah. Mengapa diperlukan buku tanah ? Karena yang digunakan adalah Grondboek Stelsel, yaitu sistem untuk mencatat hal-hal yang berkaitan dengan segi yuridis. Buku Tanah ini berupa isian yang memuat segala keterangan sejak lahirnya hak sampai berakhirnya hak.

Hak-hak yang harus didaftar dan dibukukan adalah hak-hak dalam arti luas, yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang kongkrit, yang meliputi:



Dengan demikian setiap terjadinya perubahan mengenai hak, subjek, maupun tanahnya wajib didaftarkan.

Ini berarti, bahwa data yang terdapat dalam Buku Tanah meliputi :

- (1) Segi Fisik
 - letak tanah;

- batas-batas tanah;
 - luas tanah.
- (2) Segi Yuridis
- status tanahnya (= jenis haknya), misalnya status Hak Milik, Hak Pakai, dsb.
 - subjeknya (siapa yang mempunyai, status hukum pemegang haknya : WNI, WNA, badan hukum Indonesia/asing, dsb);
 - Hak-hak pihak ketiga yang membebaninya;
 - Kalau terjadi peristiwa hukum atau perbuatan hukum, wajib didaftarkan.

Dalam PP 10/1961 dan PP 24/1997 digunakan istilah “peralihan hak” (genusnya) sedangkan speciesnya adalah :

- karena hukum (peristiwa hukum); atau
- karena perbuatan hukum (pemindahan hak).

Pemberian tanda bukti hak

Pemberian tanda bukti hak sebagai kegiatan ketiga dari rechtskadaster ini sebenarnya sudah tercakup dalam kegiatan kedua, yaitu pembukuan hak, sehingga dengan demikian penyelenggaraan tanah sesungguhnya hanya meliputi dua macam kegiatan pokok, yaitu pengukuran dan pemetaan serta pembukuan hak.

Tanda bukti yang diberikan kepada pemegangnya adalah :



yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Buku tanah yang asli digunakan untuk arsip di kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang haknya. Kalau terjadi pencatatan pada buku tanah, maka pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama baik yang ada pada arsip di kantor pendaftaran tanah maupun yang ada pada salinan di tangan pemegang hak. Surat ukur tidak bisa disalin atau difotokopi, karena berwarna yang menunjukkan kode tertentu.

Selain sertipikat hak tanah yang sudah lengkap, kita jumpai pula sertipikat sementara yang belum lengkap karena belum dibuatkan surat ukurnya. Dalam sertipikat hak tanah dapat dibuktikan secara yuridis dan fisik hak atas tanah, sedangkan sertipikat sementara hanya segi yuridisnya saja. Namun demikian, kedua-duanya adalah tanda bukti hak, hanya saja sertipikat sementara belum dilengkapi dengan surat ukur. Sejak berlakunya PP 24/1997, fungsi sertipikat sementara sebagai tanda bukti hak (vide PP 10/1961 Pasal 17 ayat 1) sudah tidak berlaku dengan adanya ketentuan Pasal 22 PP 24/1997 sudah tidak ada lagi Gambar Situasi, sebab tanah yang didaftar akan langsung dibuatkan Surat Ukur yang merupakan dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran.

Adapun bagi sertipikat hak tanggungan, nomornya menurut urutan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah setempat, misalnya yang terdapat pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah Jakarta Pusat : Hak Tanggungan No. 5/Jakpus.

Selain apa yang telah diuraikan tersebut di atas, Kantor Pertanahan juga mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat untuk mengecek apakah suatu tanah sudah didaftarkan atau belum. Tetapi harus diingat bahwa SKPT/SKT bukanlah tanda bukti hak melainkan semata-mata hanya keterangan tertulis yang dapat dipercaya kebenarannya.

12.9.1 Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Sebagaimana sudah dijelaskan pada “pembukuan tanah” di atas, bahwa setiap perubahan mengenai hak, subjek, dan tanahnya, harus didaftarkan dan kemudian dicatat dalam Buku Tanah, yang aslinya merupakan arsip dan disimpan di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah sedangkan salinannya dipegang oleh pemegang hak itu sendiri.

- a. Perubahan mengenai haknya, misalnya semula hak atas tanah adalah HGB kemudian dibebani Hak Tanggungan. Dalam buku tanah akan terlihat bahwa hak atas tanah yang sebelumnya hanya satu lapis, kini menjadi dua penguasaan (dua lapis) yaitu HGB ditambah dengan Hak Tanggungan. Kalau disewakan lagi kepada

orang lain, maka hak penguasaannya bertambah menjadi tiga lapis. Perubahan-perubahan itu semuanya harus didaftarkan dan dibukukan.

- b. Perubahan mengenai subjeknya, biasa terjadi karena perbuatan hukum pemindahan hak dari satu subjek yang satu kepada subjek yang lain, misalnya melalui jual beli, tukar menukar, dan sebagainya. Bisa pula terjadi karena suatu peristiwa hukum melalui pewarisan tanpa surat wasiat. Perubahan-perubahan ini juga harus dicatat dalam buku tanah yang sama (tidak perlu dibuatkan buku tanah baru).
- c. Perubahan mengenai tanahnya, ini biasanya terjadi karena ada pemisahan tanah, misalnya dari 1000m² menjadi 500 m², atau karena penggabungan tanah, seperti dari 250 m² menjadi 500 m². Perubahan semacam ini dapat mengakibatkan pembuatan buku tanah yang baru, sertipikat bahkan surat ukur yang baru.

Adapun pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut PP No. 24/1997 adalah meliputi :

- a. Pendaftaran Peralihan Hak : meliputi peralihan hak selain lelang misalnya jual beli, tukar-menukar, inbreng, hibah. Selain itu harus didaftarkan peralihan hak melalui lelang, pewarisan, karena penggabungan, peleburan perseroan terbatas atau koperasi.
- b. Pendaftaran atas Pembebanan Hak : meliputi pembebanan tanah Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai serta pembebanan Hak Tanggungan.
- c. Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran lainnya, meliputi :
 - 1) perpanjangan jangka waktu hak
 - 2) pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
 - 3) pembagian hak bersama
 - 4) hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
 - 5) peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
 - 6) perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
 - 7) perubahan nama pemegang hak

12.10. Kekuatan Pembuktian Sertifikat

Fungsi sertipikat hak tanah adalah sebagai tanda bukti hak, yang diatur dalam ketentuan UUPA yaitu:

- Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa “Sertipikat hak atas tanah adalah alat pembuktian yang kuat”;
 - Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA
- Berkaitan dengan kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah yang

kuat meliputi hal-hal :

- 1). Sistem Pendaftaran Tanah:
 Registration of deeds (Sistem Pendaftaran Akta atau Perbuatan hukum)
 Registration of titles (Sistem Pendaftaran Hak atau hubungan hukum)
2. Sistem Pengumpulan Data (Sistem Publikasi):
 Sistem Negatif (murni)
 Sistem Positif

Sistem pendaftaran tanah yang negatif berlaku di negara-negara Eropa Kontinental, seperti Belanda dan di Indonesia sebelum berlakunya UUPA, yaitu berdasarkan Overschrijvingsordonantie S. 1834/27. Adapun cara pengumpulan data pada sistem ini ialah pendaftaran “deeds” atau perbuatan hukumnya.

Sedangkan sistem pendaftaran tanah yang positif, kita jumpai di negara-negara Anglo saxon, yakni Inggris dan negeri-negeri jajahannya. Cara pengumpulan data pada sistem positif ialah pendaftaran “title” atau hubungan hukum yang kongkrit, yaitu haknya.

Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

SISTEM NEGATIF	SISTEM POSITIF
Dilihat dari proses pembuatan tanda bukti hak :	
Pejabat pelaksana bersikap pasif dan yang dicari adalah kebenaran formil: a. Instansi penyelenggara cukup menerima keterangan hak yang didaftar sebagaimana adanya, tanpa penelitian secara mendalam. b. Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian orang yang berhak tetap terlindung. (Kelebihan/kebaikan)	Pejabat pelaksana bersikap aktif dan yang dicari adalah kebenaran materil: a. Instansi penyelenggara tidak cuma menerima begitu saja keterangan tentang hak maupun status tanah yang didaftar, tetapi akan menelitinya satu persatu secara cermat dan mendalam. b. Seandainya terjadi kekeliruan, walaupun ada keputusan hakim, keterangan dalam tanda bukti hak tetap tidak dapat diubah. Pihak yang dirugikan akan memperoleh ganti rugi dari Pemerintah sejumlah harga tanah yang diambil dari premi asuransi tanah tersebut karena Pemerintah yang bertang-

Pendaftaran tanah

SISTEM NEGATIF	SISTEM POSITIF
	gung jawab atas kesalahan tugasnya. Dengan demikian orang yang tadinya berhak bisa menjadi tidak berhak. (Kekurangan)
Dilihat dari kekurangan pembuktian	tanda bukti hak yang dihasilkan
Hanya memberi perlindungan terhadap pemegang haknya saja (yang berhak) : a. Berlaku asas “nemo plus juris” bahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa yang namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya. b. Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada.	Memberi perlindungan yang mutlak, baik terhadap pemegang haknya maupun terhadap pihak ketiga, karena keterangan yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak dapat diubah. Hasil pendaftaran ini memberikan alat pembuktian yang mutlak sifatnya dan tidak dapat diganggu gugat.

1). Sebelum UUPA :

Pendaftaran tanah hak Barat merupakan “registration of deeds” (yang didaftarkan adalah perbuatan hukumnya)

Sistem yang dipakai :

- Sistem negatif (S. 1834-27)
 - Praktek pelaksanaannya sangat teliti.
- 2). Sesudah UUPA (PP 10/1961 yang kemudian diganti dengan PP 24/1997)
- Sistem negatif dengan tendens positif
 - Unsur positifnya diatur dalam Pasal 18 PP 10/1961 dan kemudian di dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997.

Jadi, baik sebelum maupun sesudah UUPA, di Indonesia tetap menggunakan sistem negatif. Mengapa sampai sekarang kita masih memakai sistem yang negatif itu ? Dasar pertimbangannya adalah karena sistem tersebut sudah lama dikenal jauh sebelum berlakunya UUPA, khususnya pendaftaran tanah-tanah hak Barat yang dilaksanakan berdasarkan peraturan *Overschrijvingsordonantie* S. 1834/27. Sistem yang dipergunakan pada waktu itu adalah *Overschrijvings Ambtenaar* (pejabat pendaftaran tanah) yang juga merangkap sebagai Hakim

Komisaris pada Raad van Justitie. Sesuai dengan profesinya sebagai seorang Hakim Komisaris, tentu saja ia sudah terbiasa bekerja dengan sangat teliti dan berhati-hati dalam memeriksa keterangan-keterangan tertulis untuk mencari kebenaran materil seperti pada sistem positif jika sedang melaksanakan fungsinya sebagai Overschrijvings Ambtenaar. Oleh karena itu, sistem tersebut dikatakan “negatif tidak murni”. Namun demikian, juga tidak mutlak seperti sistem positif, karena jika terdapat kesalahan sama sekali tidak dapat diubah (ternyata sejak 1834 s/d 1947 tidak pernah ada kekeliruan).

Pada tahun 1947 Hakim Komisaris tidak ada lagi yang menjabat sebagai Overschrijvings Ambtenaar, dan kemudian diganti oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang juga bekerja sama telitinya seperti pendahulunya.

Dengan demikian, dilihat dari praktek pelaksanaannya, sistem ini telah dikenal petugas-petugas pendaftaran tanah, dan kemudian sistem negatif yang lama itu diambil alih oleh UUPA dan PP 10/1961 dengan tendens positif dalam hal ketelitiannya. Hanya saja kalau dulu ketelitian tersebut ada di dalam praktek pelaksanaannya yang dilakukan oleh pejabat pendaftaran tanah, sekarang diberi landasan hukum mengenai ketelitiannya. Sebagai contoh, ketentuan Pasal 18 PP 10/1961 tentang pengumuman secara berturut-turut selama dua bulan di kantor kepala desa untuk memperoleh ketegasan mengenai status tanah dan subjek pemegang haknya, dan jika lewat dua bulan tidak ada yang mengajukan keberatan maka barulah dibuatkan buku tanah dan sertipikat hak tanah.

Sejak berlakunya PP 24/1997 kelemahan sistem publikasi negatif diatasi dengan lembaga “Rechtsverwerking” yang diadopsi dari konsep hukum adat yang menjelaskan bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian ada orang lain yang mengerjakan tanah tersebut melalui itikad baik, maka hilanglah hak untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan yang sesuai dengan lembaga rechtsverwerking tersebut terdapat di dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA mengenai berakhirnya hak atas tanah akibat penelantaran tanah. Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 menegaskan bahwa dengan lewatnya jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka sesudah itu sertipikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi.

TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT

a. Pengertian

a. Pengertian Jaminan

Dalam suatu perjanjian kredit/perjanjian pengakuan utang para debitur atau kreditur mempunyai hak dan kewajiban, dan masing-masing terikat oleh isi dari perjanjian kredit tersebut. Untuk memberi kepastian bahwa debitur (penerima kredit) akan memenuhi kewajibannya kepada kreditur (pemberi kredit) maka diperlukan suatu jaminan. Biasanya yang dijamin adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Realisasi pinjaman ini juga selalu berupa menguangkan benda-benda jaminan dan mengambil dari hasil penguangan benda jaminan itu dan yang menjadi hak kreditur.

b. Pengertian Tanah Sebagai Jaminan Kredit

Salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan adalah hak atas tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka hak atas tanah itulah yang dijadikan jaminannya. Sebagai jaminan kredit, hak atas tanah mempunyai kelebihan, antara lain adalah harganya tidak pernah turun.

b. Maksud dan Tujuan Jaminan Kredit

- a. Untuk menghindari terjadinya wanprestasi oleh pihak debitur (penerima kredit);
- b. Untuk menghindari resiko rugi yang akan dialami oleh pihak kreditur (pemberi kredit);
- c. Kegunaan dari barang/benda jaminan kredit:
 - i. Untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur/pemberi kredit (umumnya pihak bank) untuk mendapatkan pelunasan dengan benda jaminan bilamana debitur/penerima kredit melakukan wanprestasi atau cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit.
 - ii. Memberi dorongan kepada debitur/penerima kredit agar:

- betul-betul menjalankan usaha yang dibiayai dengan kredit itu, karena bila hal tersebut diabaikan maka resikonya hak atas tanah yang dijaminakan akan hilang.
- betul-betul memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit.

Jaminan dapat dikatakan baik (ideal) adalah apabila :

- a. Dapat dengan mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. Memberi kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang penerima kredit.

c. Hak Jaminan atas Tanah yang Diatur dalam UUPA dan Perubahan-Perubahannya Akibat Berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996

Hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita adalah Hak Tanggungan, menggantikan Hypotheek dan Credietverband sebagai lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yang lama. Mengenai Hak Tanggungan tersebut oleh UUPA baru ditentukan objek yang dapat dibebaninya, yaitu Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Bangunan (Pasal 39) dan Hak Guna Usaha (Pasal 33). Dimana ketentuan-ketentuan lebih lanjut akan diatur oleh suatu undang-undang (Pasal 51 UUPA). Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka berdasarkan Pasal 57 UUPA, yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek (KUH Perdata) dan Credietverband (S. 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937-190).

Dengan diundangkan dan disahkannya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996, maka Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) maka ketentuan-ketentuan Hypotheek dan Credietverband yang berfungsi melengkapi ketentuan Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi dan Fidusia sebagai lembaga hak jaminan yang objeknya Hak Pakai di atas tanah negara (vide UU No. 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun) tidak diperlukan lagi karena Hak Pakai tersebut oleh UUHT telah ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan.

Berlakunya Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan

Fidusia telah menjadi lembaga jaminan tersendiri yang objeknya adalah selain yang diatur di dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996.

d. Peraturan dan Dasar Hukumnya

- a. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
- b. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengganti UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
- d. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- e. PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
- f. PMNA/Ka BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu;
- g. PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat HT

e. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU 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 memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

f. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Sebagai hak jaminan yang kuat, Hak Tanggungan mempunyai empat ciri pokok, yaitu :

- a. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditornya (“droit de preference”);
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada (“droit de suite”);
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaannya eksekusi.

g. Sifat Hak Tanggungan

- a. Tidak dapat dibagi-bagi, berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban

Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sifat tersebut dapat disimpangi jika Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian, Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa objek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Agar hal ini dapat berlaku, harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

- b. Hak Tanggungan merupakan ikutan (“accessoir”) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

h. Subjek Hak Tanggungan

- a. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

i. Objek Hak Tanggungan

Syarat:

- a. Mempunyai nilai ekonomis;
- b. Dapat dipindahtangankan;
- c. Terdaftar dalam daftar umum;
- d. Ditunjuk oleh Undang-undang
 - 1) Yang ditunjuk oleh UUPA (Pasal 4 ayat 1 UUHT);
 - Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
 - Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
 - Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)
 - 2) Yang ditunjuk oleh UUHT (Pasal 4 ayat 2 UUHT)
Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
 - 3) Yang ditunjuk oleh Undang-undang Rumah Susun (Pasal 27 UUHT):
 - Dalam Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Pengganti UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah

Susun):

SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan (Pasal 47 ayat (5))

Yang dimaksud dengan SHM sarusun (Sertifikat hak milik sarusun) adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan

Catatan:

Dalam UU No. 16 Tahun 1985 (UU Rumah Susun Lama):

Yang dapat dijadikan jaminan utang:

- 1) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara,
- 2) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

j. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan

Ada dua tahap dalam pembebanan Hak Tanggungan, yaitu :

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat 2 UUHT jo Pasal 19 PP 10/1961) yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit).

Dalam rangka memenuhi asas spesialitas, menurut Pasal 11 ayat 1 UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan :

- nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- domisili pihak-pihak yang bersangkutan;
- penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- nilai tanggungan;
- uraian yang jelas tentang objek Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, maka yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa/Lurah dan seorang anggota pemerintahan desa/kelurahan.

Jika tanah yang akan dibebani tersebut belum dibukukan (belum bersertipikat) maka pembebanan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat 3 UUHT).

Jadi pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT dapat dilakukan dalam keadaan tanah belum bersertipikat. Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

APHT dibuat dirangkap dua, yang semuanya ditandatangani oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan, para saksi dan PPAT. Satu lembar akta tersebut disimpan di kantor PPAT. Lembar yang lain berikut warkah-warkah lain yang diperlukan disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah ditandatanganinya APHT yang bersangkutan (Pasal 13 ayat 2 UUHT).

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 13 UUHT)

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dengan cara :

- membuat Buku Tanah Hak Tanggungan;
- mencatat dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek;
- menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Tanggungan.

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Pada tanggal tersebutlah Hak Tanggungan dianggap sudah lahir.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari :

- Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan, dan
- Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1996).

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya kata-kata : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

k. Tingkatan Hak Tanggungan

Sebidang tanah dapat dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan atau dapat dipakai sebagai jaminan untuk beberapa kreditor, sehingga terjadi tingkatan Hak Tanggungan yaitu pemegang Hak Tanggungan ke-I, II, II, dan seterusnya.

Tingkatan tersebut ditentukan berdasarkan tanggal pembukuannya (Pasal 13 ayat 4 UUHT). Sedangkan peringkat Hak Tanggungan yang

didaftar pada hari yang sama ditentukan menurut nomor urut pembuatan APHT. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa APHT dilakukan oleh PPAT yang sama.

1. Peralihan Hak Tanggungan

Sebagai hak kebendaan, Hak Tanggungan dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain (Pasal 16 UUHT). Peralihan Hak Tanggungan terjadi karena hukum, karenanya tidak perlu dibuktikan dengan akta PPAT.

Beralihnya Hak Tanggungan baru berlaku pada pihak ketiga pada hari dan tanggal didaftarkannya peralihan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan Buku Tanah hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Catatan tersebut disalin pada Sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

m. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas objek Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dihadapan notaris dan PPAT dengan syarat-syarat :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemilik Hak Tanggungan;
- d. Kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dengan sebab apapun, kecuali berakhir karena telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya;
- e. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditetapkan batal demi hukum.

Jangka waktu:

- a. SKMHT untuk tanah yang bersertipikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan;
- b. SKMHT untuk tanah yang belum bersertipikat, selambat-lambatnya 3 bulan;
- c. SKMHT untuk tanah yang sudah bersertipikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru, selambat-lambatnya 3 bulan.

Pembatasan waktu tersebut tidak berlaku untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah.

Mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang sudah ada

pada saat UUHT diundangkan, maka surat tersebut digunakan sebagai SKMHT dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak tanggal 9 April 1996 (Pasal 24 ayat 3 UUHT).

n. Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 18 UUHT, Hak Tanggungan dapat hapus karena:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

o. Roya atau Pencoretan Hak Tanggungan

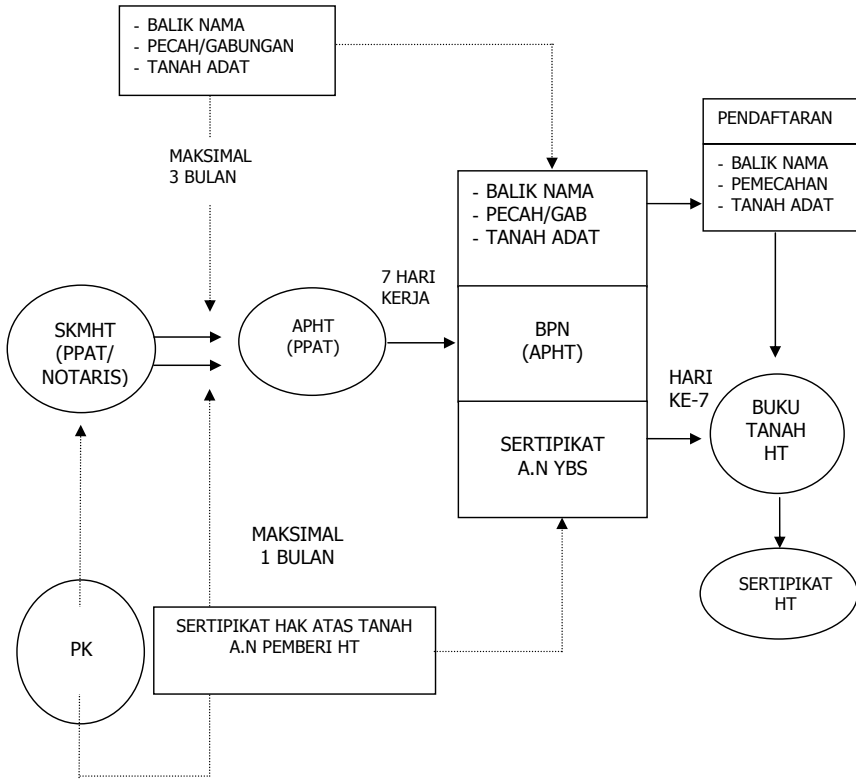
Hapusnya Hak Tanggungan membawa akibat administratif, yaitu menghapus beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan surat pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan dari pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan sehubungan dengan pelunasan utangnya oleh debitor pemberi Hak Tanggungan.

Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Permohonan pencoretan dilakukan oleh kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan. Jika kreditor tidak bersedia, dapat diajukan permohonan pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang wilayah hukumnya meliputi dimana Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

Pencoretan karena ada roya parsial (Pasal 2 ayat 2 UUHT jo. Pasal 16 UU No. 16 Tahun 1985) dilakukan dengan mencatat hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan, yaitu pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

SKEMA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN



LAND REFORM DI INDONESIA

a. Pengertian Land Reform di Indonesia

Perkataan Landreform berasal dari kata "land" yang artinya tanah dan "reform" yang artinya perubahan, perombakan atau penataan kembali. Jadi landreform itu berarti merombak kembali struktur hukum pertanahan lama dan membangun struktur pertanahan baru.

Landreform adalah suatu asas yang menjadi dasar dari perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir di seluruh dunia termasuk di Indonesia. Asas itu adalah bahwa "tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri".

Landreform bermaksud mengadakan suatu perubahan sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah yang lampau ke arah sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah baru yang disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan masyarakat yang sedang giat melaksanakan pembangunan ekonomi sesuai dengan cita-cita Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Secara teknis pengertian landreform mempunyai arti secara luas dan sempit. Pengertian landreform dalam UUPA dan UU No. 56/Prp/1960 adalah pengertian landreform dalam arti luas, yaitu :

- a. Pelaksanaan pembaharuan hukum agraria, yaitu dengan mengadakan perombakan terhadap sendi-sendi hukum agraria yang lama yang sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi dan situasi zaman modern dan menggantinya dengan ketentuan hukum yang lebih sesuai dengan perkembangan masyarakat modern.
- b. Penghapusan terhadap segala macam hak-hak asing dan konsepsi kolonial.
- c. Diakhirinya kekuasaan para tuan tanah dan para feodal atas tanah yang telah banyak melakukan pemerasan terhadap rakyat melalui penguasaan atas tanah.
- d. Perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan atas tanah serta berbagai hubungan-hubungan yang berkenaan dengan pengusahaan atas tanah.
- e. Perencanaan persediaan, peruntukkan dan penggunaan tanah secara berencana sesuai dengan kemampuan dan perkembangan

kemajuan.

Sedangkan landreform dalam arti sempit merupakan serangkaian tindakan-tindakan dalam rangka Agrarian Reform Indonesia, yaitu mengadakan perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan atas tanah serta hubungan-hubungan yang bersangkutan dengan penguasaan atas tanah (termuat dalam butir 4 di atas).

Pengertian landreform menurut UUPA disebut Agrarian Reform, pada dasarnya mencakup tiga masalah pokok, yaitu :

- a. Perombakan dan pembangunan kembali sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah. Tujuannya yaitu melarang adanya "Groot Ground Bezit" yaitu pemilikan tanah yang melampaui batas, sebab hal yang demikian akan merugikan kepentingan umum. Asas ini tercantum dalam Pasal 7, 10, dan 17 UUPA.
- b. Perombakan dan penetapan kembali sistem penggunaan tanah atau land use planning.
- c. Penghapusan Hukum Agraria Kolonial dan pembangunan Hukum Agraria Nasional.

b. Tujuan Land Reform di Indonesia

Sebenarnya tujuan dari Landreform ini terdapat banyak pendapat dari berbagai kalangan, namun berbagai pendapat itu semuanya bermuara kepada usaha untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup para petani penggarap, sebagai landasan atau prasyarat untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila, sebagaimana tercantum dalam Pembukaan UUD 1945.

Secara terperinci tujuan landreform di Indonesia adalah :

- a. Untuk mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula, dengan mengubah struktur pertanahan secara revolusioner, guna merealisasi keadilan sosial.
- b. Untuk melaksanakan prinsip tanah untuk tani, agar tidak terjadi lagi tanah sebagai objek spekulasi dan alat pemerasan.
- c. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, yang berfungsi sosial.
Suatu pengakuan dan perlindungan terhadap privaat bezit, yaitu hak milik sebagai hak yang terkuat bersifat perseorangan dan turun temurun, tetapi berfungsi sosial.
- d. Untuk mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapus pemilikan dan penguasaan tanah secara besar-besaran dengan tak terbatas, dengan menyelenggarakan batas maksimum dan batas minimum untuk tiap keluarga. Sebagai kepala keluarga dapat seorang laki-

laki atau wanita. Dengan demikian mengikis pula sistem liberalisme dan kapitalisme atas tanah dan memberikan perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah.

- e. Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terselenggaranya pertanian yang intensif secara gotong royong dalam bentuk koperasi dan bentuk gotong royong lainnya, untuk mencapai kesejahteraan yang merata dan adil disertai dengan sistem perkreditan yang khusus ditujukan kepada golongan lemah.

Disamping itu ada pula yang berpendapat bahwa tujuan landreform terdiri dari:

a. Tujuan Sosial Ekonomis :

- 1) Memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi isi fungsi sosial pada hak milik.
- 2) Mempertinggi produksi nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat.

b. Tujuan Sosial Politis :

- 1) Mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapus pemilikan tanah yang luas.
- 2) Mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah dengan maksud agar ada pembagian yang adil pula.

c. Tujuan Sosial Psikologis :

- 1) Meningkatkan kegairahan bekerja bagi para penggarap dengan jalan memberikan kepastian hak mengenai pemilikan tanah.
- 2) Memperbaiki hubungan kerja antara pemilik tanah dengan penggarapnya.

c. Landasan Hukum Pelaksanaan Land Reform di Indonesia

Landasan Ideal : Pancasila

Landasan Konstitusional : Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan TAP MPR RI No. IX/MPR/2001

Landasan Operasional : .

- Pasal 7, 10, 17 dan 53 UUPA;
- UU No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
- UU No. 2 Tahun 1960 jo Inpres No. 13 Tahun 1930 tentang Perjanjian Bagi Hasil;
- PP No. 224 Tahun 1961 jo PP No. 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi;
- PP No. 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Secara Absentee oleh Para Pensiunan Pegawai Negeri;
- UU No. 1 Tahun 1958 jo PP No. 18 Tahun 1953 tentang Penghapus-

- an Tanah Partikelir dan Eigendom;
- Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1991 tentang Pengaturan Penguasaan Tanah Objek Landreform Secara Swadaya, dan lain-lain;
- Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

d. Program-Program Land Reform

- a. Larangan menguasai tanah pertanian melampaui batas (Pasal 1-5 UU No. 56 Prp Tahun 1960);
- b. Larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai (Pasal 3 UU No. 56 Prp Tahun 1960);
- c. Redistribusi tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum, tanah absentee, tanah bekas swapraja, tanah-tanah negara lainnya (tanah-tanah objek landreform) diatur dalam PP No. 224 Tahun 1961 dan PP No. 41 Tahun 1964;
- d. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan (Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960);
- e. Pengaturan kembali tentang perjanjian bagi hasil (UU No. 2 Tahun 1960);
- f. Penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian serta larangan melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil (Pasal 9 UU No. 56 Prp Tahun 1960).

14.4.1. Larangan menguasai tanah pertanian melebihi batas

Pasal 7 UUPA menetapkan untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan atas tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Pasal ini dimaksudkan untuk mencegah bertumpuknya tanah di tangan golongan orang tertentu saja.

Oleh karena itu setiap orang atau keluarga hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri, kepunyaan orang lain ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlahnya tidak melebihi batas maksimum, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 56 Prp Tahun 1960.

Yang dipakai sebagai dasar adalah kepadatan penduduk seperti

dinyatakan dalam tabel berikut :

DAERAH-DAERAH YANG KEPADATAN PENDUDUK TIAP Km ²	DIGOLONGKAN DAERAH	SAWAH Ha	TANAH KERING Ha
0 - 50	Tidak Padat	15	20
51 - 251 P	Kurang Padat	10	12
251 - 400 A	Cukup Padat	7,5	9
401 ke atas D	Sangat Padat	5	6
	A		
	T		

Catatan : Jika sawah dipunyai bersama-sama dengan tanah kering maka batas-batasnya adalah paling banyak 20 Ha.

Letak tanah-tanah itu tidak perlu di satu tempat yang sama tetapi dapat pula di beberapa daerah, misalnya di dua atau lebih daerah tingkat II yang berdekatan. Berdasarkan SK menteri Agraria tanggal 31 Desember 1960 No. SK 978/Ka/1960 ditegaskan luas maksimum tanah pertanian untuk tiap-tiap daerah tingkat II.

Jika tanah pertanian yang dikuasai itu merupakan tanah sawah dan tanah kering, maka menghitung luas maksimum tersebut adalah luas tanah sawah ditambah 30% di daerah yang tidak padat dan 20% di daerah yang padat, dengan ketentuan bahwa tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar.

Penetapan batas luas maksimum ini memakai dasar unit keluarga yang menentukan maksimum luas tanah bagi suatu keluarga adalah jumlah luas tanah yang dikuasai oleh anggota-anggota dari keluarga tersebut. Yang termasuk anggota suatu keluarga ialah yang masih menjadi tanggungan sepenuhnya dari keluarga itu.

Jumlah anggota keluarga ditetapkan maksimum 7 (tujuh) orang termasuk kepala keluarga. Jika jumlahnya melebihi 7 orang, maka luas maksimum bagi keluarga tersebut untuk setiap anggota keluarga yang selebihnya ditambah 10% dari batas maksimum, tetapi tidak boleh melebihi 50%, sedangkan jumlah tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 Ha, baik sawah atau tanah kering maupun sawah dan tanah kering.

Luas maksimum yang ditetapkan tersebut harus memperhatikan keadaan daerah tingkat II masing-masing dan faktor-faktor sebagai berikut :

- e. Tersedianya tanah-tanah yang masih dapat dibagi.

- f. Kepadatan penduduk.
- g. Jenis-jenis kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara sawah dan tanah kering diperhatikan apakah ada perairan yang teratur atau tidak).
- h. Besarnya usaha tani yang sebaik-baiknya menurut kemampuan satu keluarga dengan mengerjakan beberapa buruh tani.
- i. Tingkat kemajuan teknik pertanian.

Suatu pengecualian dimana penetapan maksimum tidak berlaku terhadap tanah pertanian yang dikuasai :

- a. Dengan Hak Guna Usaha;
- b. Dengan hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah (Hak Pakai atas tanah negara);
- c. Tanah Bengkulu/Jabatan;
- d. Oleh badan-badan hukum.

Apabila perorangan atau suatu keluarga yang memiliki tanah pertanian yang luasnya melebihi batas maksimum diberi suatu kewajiban berupa :

- a. Melapor;
- b. Meminta ijin apabila ingin memindahkan hak atas tanahnya;
- c. Usaha penguasaan tidak melebihi batas maksimum yang telah ditetapkan.

14.4.2. Larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai

Pasal 10 UUPA menegaskan bahwa setiap orang/badan hukum yang mempunyai hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Mempergunakan tenaga buruh masih diperbolehkan tetapi harus dicegah cara-cara pemerasan. Untuk melaksanakan asas yang tercantum dalam Pasal 10 UUPA tersebut diadakanlah ketentuan-ketentuan untuk menghapuskan tanah pertanian yang dikuasai secara absentee/guntai, dalam Pasal 3 PP No. 224 Tahun 1961 jo PP No. 41 Tahun 1964 dan PP No. 4 Tahun 1977.

Yang dimaksud tanah absentee (guntai) adalah tanah yang terletak di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah (Pasal 3 PP No. 224 Tahun 1961).

Ini berarti bahwa setiap pemilik tanah dilarang memiliki tanah pertanian yang berada pada kecamatan yang berbeda dengan kecamatan dimana si pemilik bertempat tinggal, karena pemilikan yang demikian akan menimbulkan penggarapan tanah yang tidak efisien, misalnya tentang penyelenggaraannya, pengawasannya, pengangkutan hasilnya, sehingga dapat juga menimbulkan sistem penghisapan. Pengecualian hanya

berlaku bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal berbatasan dengan kecamatan letak tanah, apabila jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya menurut pertimbangan Panitia Landreform Daerah Tingkat II masih memungkinkan untuk mengerjakan tanah tersebut secara efisien. Ketentuan tersebut juga mengingat asas/prinsip Landreform (Pasal 10 UUPA), yaitu bahwa "tanah untuk pertanian wajib diusahakan dan dikerjakan oleh si pemilik sendiri".

Dalam waktu 6 bulan, pemilik tanah yang masih tetap memiliki tanah secara absentee/guntai diberi suatu kewajiban untuk:

- a. Melepaskan dan memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak yang bertempat tinggal di kecamatan yang sama dengan tanah tersebut terletak, atau;
- b. Berpindah tempat tinggal pada satu kecamatan yang sama dengan tempat dimana tanah itu terletak. (Pasal 3 ayat (3) PP No. 224 Tahun 1961 jo Pasal 31 (1) dan Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1964).

Pengecualian bagi Program II ini, yaitu diperbolehkannya pemilik tanah untuk tetap memiliki tanah secara absentee/guntai yakni apabila :

- a. Letak tanah:

Kecamatan dimana letak tanah tersebut berada berbatasan dengan kecamatan dimana pemilik tanah bertempat tinggal, asalkan jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya masih memungkinkan mengerjakan tanah itu secara efisien (Pasal 3 ayat (2) PP No. 224 Tahun 1961).

- b. Subjek :

- 1) Berdasarkan Pasal 3 ayat (4) PP No. 224 Tahun 1961, yaitu bagi :
 - mereka yang menjalankan tugas negara (pegawai negeri, pejabat-pejabat militer serta yang dipersamakan dengan mereka);
 - mereka yang menunaikan kewajiban agama;
 - mereka yang mempunyai alasan khusus lainnya yang dapat diterima.
- 2) Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1977, yaitu:
 - pensiunan pegawai negeri; dan
 - janda pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri selama tidak menikah lagi dengan seorang yang bukan pegawai negeri atau pensiunan pegawai negeri.

Bagi subjek yang dikecualikan tersebut di atas, dibatasi memiliki tanah secara absentee sampai batas 2/5 dari luas maksimum yang ditetapkan Pasal 2 UU No. 56 Prp Tahun 1960.

Pengecualian ini hanya berlaku apabila pegawai negeri itu sudah memiliki tanah pada 24 September 1961.

Dalam PP No. 41 Tahun 1964, pegawai negeri tidak diperbolehkan menerima hak milik atas tanah pertanian absentee kecuali karena warisan. Setelah pegawai negeri itu pensiun ia diwajibkan pindah ke kecamatan

letak tanah itu atau memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah tersebut. Akan tetapi berdasarkan PP No. 4 Tahun 1977, pegawai negeri dalam waktu 2 tahun menjelang masa pensiun diperbolehkan membeli tanah pertanian absentee seluas $\frac{2}{5}$ dari batas penguasaan tanah untuk Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Ditentukan pula bahwa mengingat faktor objektif dewasa ini umumnya sukar bagi pensiunan untuk pindah ke tempat letak tanah, maka pegawai negeri yang telah pensiun tidak diwajibkan untuk pindah ke kecamatan letak tanah itu. Ketentuan ini dikeluarkan atas dasar pertimbangan bahwa para pegawai negeri selaku petugas negara tidak mempunyai kebebasan untuk menentukan sendiri tempat tinggal. Maka jika tanah itu sudah dimiliki pada saat mulai berlakunya PP No. 224 Tahun 1961 atau diperolehnya karena warisan, mereka boleh memiliki tanah tersebut.

Disamping itu ada pula kesulitan untuk memindahkan pemilikan tanah tersebut kepada pihak lain karena pemilikan tanah itu justru dimaksudkan untuk menjamin hari tua.

Maka dikeluarkan PP No. 4 Tahun 1977 yang menetapkan antara lain :

- a. Pengecualian mengenai larangan untuk memiliki tanah pertanian secara absentee yang berlaku bagi pegawai negeri berlaku juga bagi :
 - a. Pensiunan pegawai negeri;
 - b. Janda pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri selama tidak menikah lagi dengan seorang bukan pegawai negeri.
- b. Seorang pegawai negeri dalam waktu dua tahun menjelang masa pensiun diperbolehkan membeli tanah pertanian secara absentee seluas $\frac{2}{5}$ dari batas maksimum untuk Daerah Tingkat II yang bersangkutan.
- c. Tanah-tanah pertanian yang dimiliki oleh para pensiunan pegawai negeri secara absentee, yang sudah dikuasai oleh pemerintah. Tetapi belum dikeluarkan Surat Keputusan Pembagiannya dikembalikan kepada pemiliknya.
- d. Para pensiunan pegawai negeri yang tanahnya dibagi-bagikan sesuai dengan peraturan perundangan diberi prioritas utama untuk memperoleh ganti rugi dari Pemerintah.

14.4.3. Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah absentee, tanah bekas swapraja, tanah-tanah negara lainnya

14.4.3.1. Pengaturan

- a. PP No. 224 Tahun 1961;
 - b. PP No. 41 Tahun 1964.
- Kedua Peraturan Pemerintah itu memuat ketentuan tentang tanah yang akan dibagikan/diredistribusikan.

14.4.3.2. Tanah-tanah yang akan diredistribusikan

(Objek Landreform, Pasal 1 PP No. 224 Tahun 1961)

- (1) Tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum.
Tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum ialah tanah-tanah yang merupakan kelebihan maksimum sebagaimana dimaksud dalam UU No. 56 Prp Tahun 1960. Tanah-tanah tersebut diambil oleh Pemerintah dengan ganti rugi dan selanjutnya dibagikan kepada petani-petani yang membutuhkan. Dengan tindakan ini diharapkan produksi akan bertambah karena penggarap tanah sekaligus menjadi pemilik tanah akan lebih giat mengerjakan usaha pertaniannya.
- (2) Tanah-tanah absentee/guntai.
- (3) Tanah-tanah Swapraja dan bekas Swapraja.
Yang dimaksud dengan tanah swapraja dan bekas swapraja ialah domein swapraja dan tanah bekas swapraja yang dengan berlakunya UUPA menjadi hapus dan tanahnya beralih kepada Negara, begitu pula tanah yang benar-benar dimiliki oleh swapraja baik diusahakan dengan cara persewaan, bagi hasil ataupun yang diperuntukkan sebagai tanah jabatan dan lain sebagainya.
Tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada Negara tersebut diberi peruntukan sebagian untuk kepentingan pemerintah dan sebagian untuk mereka yang langsung dirugikan karena dihapuskannya hak swapraja atas tanah itu dan sebagian untuk dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan.
- (4) Tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
Tanah-tanah lain yang dikuasai oleh Negara dan ditegaskan menjadi objek landreform adalah:
 - a. Tanah bekas partikelir;
 - b. Tanah-tanah bekas hak erfpacht yang telah berakhir jangka waktunya, dihentikan atau dibatalkan;
 - c. Tanah-tanah kehutanan yang diserahkan kembali hak penguasaannya oleh instansi yang bersangkutan kepada Negara, dan lain-lain.

Adapun tanah-tanah bekas tanah partikelir yang akan dibagikan adalah tanah-tanah bekas partikelir yang merupakan tanah kongsi yang tidak dikembalikan kepada bekas pemiliknya sebagai ganti rugi dan yang

berupa tanah pertanian.

Yang tidak termasuk di dalam ketentuan ini adalah tanah-tanah wakaf dan tanah-tanah untuk peribadatan. Kemudian dengan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK. 30/Ka/1962 ditegaskan tanah-tanah lainnya yang dikuasai langsung oleh Negara yang akan didistribusikan adalah:

- a. Bagian-bagian dari tanah-tanah partikelir/eigendom yang terkena UU No. 1 Tahun 1958 yang:
 - merupakan tanah pertanian;
 - tidak diberikan kembali kepada bekas pemilik sebagai ganti rugi;
 - tidak dapat diberikan dengan hak milik berdasarkan Pasal 5 UU No. 1 Tahun 1958 (Pasal 5 ayat 1 UU No. 1 Tahun 1958: tanah-tanah usaha diberikan kepada penduduk yang mempunyai hak usaha atas tanah itu dengan hak milik).
- b. Tanah bekas hak erfpacht/hak guna usaha, yang merupakan tanah pertanian dan sekarang sudah dikuasai langsung oleh Negara.
- c. Syarat-syarat penerima redistribusi
 - 1) Petani penggarap atau buruh tanah yang berkewarganegaraan Indonesia;
 - 2) Bertempat tinggal di kecamatan letak tanah yang bersangkutan;
 - 3) Kuat kerja dalam pertanian.
- d. Status hukum tanah yang dibagi
Adalah Hak Milik, dengan diberikan syarat-syarat sebagai berikut (Pasal 14 PP No. 224 Tahun 1961) :
 - 1) Penerima redistribusi wajib membayar uang pemasukan;
 - 2) Tanah yang bersangkutan harus diberi tanda batas;
 - 3) Haknya harus didaftarkan guna memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak;
 - 4) Penerima redistribusi wajib mengerjakan/mengusahakan tanahnya secara aktif;
 - 5) Setelah 2 tahun harus dicapai kenaikan hasil tanaman;
 - 6) Penerima redistribusi wajib menjadi anggota koperasi tanah pertanian;
 - 7) Dilarang mengalihkan hak kepada pihak lain selama uang pemasukan belum dibayar;
 - 8) Hak Milik dapat dicabut tanpa ganti rugi apabila lalai dalam memenuhi kewajibannya.
- e. Pelaksanaan (Pasal 6 dan 7 PP No. 224 Tahun 1961)
Memberikan ganti rugi kepada bekas pemilik, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Ganti kerugian itu ditetapkan atas dasar perhitungan

- perkalian hasil bersih rata-rata selama 5 tahun terakhir ditetapkan tiap hektarnya menurut golongan klas tanahnya.
- b. Harga umum sebagai dasar untuk menetapkan ganti rugi jika harga tanah lebih tinggi dari harga umum.
 - c. Ganti rugi (dalam persentase):
 - 10% dalam bentuk uang simpanan di Bank;
 - 90% dalam bentuk Surat Hutang Landreform (SHL);(diatur oleh Perpu No. 5 Tahun 1963 yang kemudian ditetapkan menjadi UU No. 6 Tahun 1964).

14.4.4. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan.

Yang dimaksud dengan gadai tanah menurut hukum adat adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan pihak lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama utang tersebut belum dilunasi, tanah tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang (pemegang gadai) dan selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai sebagai bunga dari utang tersebut.

Penebusan kembali tanahnya tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Dilihat kenyataannya, banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, bahkan sampai puluhan tahun, hal ini dikarenakan pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

Gadai menurut hukum adat mengandung unsur eksploitasi atau pemerasan, karena hasil yang diterima pemegang gadai setiap tahunnya jauh lebih besar daripada bunga yang layak dari uang gadai yang diterima dari pemilik tanah itu. Untuk menghilangkan unsur-unsur yang bersifat pemerasan dari gadai tanah yang didasarkan pada hukum adat itu maka gadai tanah ini diatur dalam UU No. 56 Prp Tahun 1960. Gadai tanah ini berhubungan dengan pelaksanaan ketentuan tentang batas minimum. Jika tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum itu milik orang yang bersangkutan maka tanah-tanah tersebut dikuasai oleh Negara, jika tanah selebihnya dari batas maksimum itu tanah gadai, maka tanah itu harus dikembalikan kepada yang mempunyai tanah. Di dalam pengembalian tanah gadai timbul persoalan tentang pembayaran kembali uang gadainya.

Uang gadai rata-rata sudah diterima oleh pemegang gadai dari hasil tanahnya dalam waktu 5 -10 tahun ditambah bunga 10%. Dengan demikian tanah yang sudah digadai selama 7 tahun atau lebih harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa kewajiban untuk membayar uang tebusan.

Mengenai gadai yang berlangsung belum sampai 7 tahun, begitu

juga mengenai gadai baru, diadakan ketentuan bahwa sewaktu-waktu pemilik tanah dapat meminta kembali tanahnya setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung dengan rumus:

Bila gadai sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah yang digadaikan tanpa pembayaran uang tebusan. Pengembalian dilakukan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

Ketentuan-ketentuan mengenai gadai tanah ini tidak hanya mengenai tanan-tanah gadai yang harus dikembalikan karena melebihi batas maksimum, tetapi mengenai gadai pada umumnya. Begitu pula juga untuk gadai-gadai yang diadakan dalam waktu yang akan datang.

Pelaksanaan selanjutnya mengenai gadai tanah pertanian ini diatur dalam PMPA No. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai. Dalam peraturan ini ditentukan bahwa pengertian "gadai" dalam kenyataannya tidak hanya berupa uang tetapi juga dapat berupa benda atau jasa yang dapat dinilai dengan uang.

14.4.5. Pengaturan kembali tentang perjanjian bagi hasil

a. Syarat penggarapan

- 1) Petani;
- 2) Luas tanah yang digarap tidak akan lebih dari 3 Ha;
- 3) Tanah garapan, bisa berupa :
 - kepunyaan penggarap sendiri;
 - diperoleh penggarap secara menyewa, atau;
 - melalui perjanjian bagi hasil; atau dengan cara lain.

b. Bentuk perjanjian:

- 1) Perjanjian dibuat tertulis;
- 2) Dihadapan Kepala Desa;
- 3) Disaksikan oleh 2 orang;
- 4) Memerlukan pengesahan Camat;
- 5) Jangka waktu :
 - untuk sawah adalah 3 tahun;
 - untuk tanah kering adalah 5 tahun;jangka waktu dapat diperpanjang tidak lebih dari 1 tahun

c) Besarnya bagian hasil tanah

Ditetapkan oleh Bupati dengan memperhatikan:

- 1) Jenis tanaman;
- 2) Keadaan tanah;
- 3) Kepadatan penduduk;
- 4) Zakat yang disisihkan sebelum dibagi;
- 5) Faktor-faktor ekonomis;

- 6) Ketentuan-ketentuan hukum adat setempat.

14.4.6. Penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian serta larangan melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil

Bagi setiap petani sekeluarga memiliki tanah pertanian minimum 2 Ha, bisa berupa sawah, tanah kering atau sawah dan tanah kering. Penetapan luas minimum ini bertujuan supaya setiap keluarga petani mempunyai tanah yang cukup luasnya untuk dapat hidup yang layak.

Untuk mencapai tujuan tersebut dilaksanakan usaha-usaha untuk mencapai target supaya setiap keluarga petani mempunyai tanah pertanian dengan hak milik seluas minimum 2 Ha, misalnya dengan jalan:

- perluasan tanah pertanian (ekstensifikasi) dengan pembukaan tanah secara besar-besaran di luar Jawa;
- melaksanakan transmigrasi; dan
- program industrialisasi.

Oleh karena berbagai kendala yang mengakibatkan belum memungkinkan dicapainya batas minimum itu dalam waktu yang singkat, maka pelaksanaannya dilakukan berangsur-angsur (tahap demi tahap). Pada tahap pertama perlu dicegah pemecahan-pemecahan pemilikan tanah pertanian, dengan jalan diadakan pembatasan-pembatasan di dalam pemindahan hak yang berupa tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 Ha. Larangan ini tidak berlaku bagi yang mempunyai tanah kurang dari 2 Ha, dapat dijual sekaligus.

Suatu perbuatan hukum berupa pembagian warisan tidak dapat dibatasi atau dilarang untuk melakukan pemecahan pemilikan tanah pertanian, karena itu terjadi karena hukum.

Mengenai bagian warisan yang kurang dari 2 Ha akan diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Jika 2 orang atau lebih mempunyai tanah pertanian kurang dari 2 Ha, harus mengambil alternatif:

- a. Menunjuk salah seorang menjadi pemilik tanah pertanian yang bersangkutan; atau
- b. Memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain.

RUMAH SUSUN DI INDONESIA

Semakin meningkatnya jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan, menimbulkan konsekuensi bagi pemerintah daerah setempat untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi warganya. Karena lahan yang tersedia makin sempit, penyediaan tempat tinggal dilakukan dengan pengembangan konsep pembangunan perumahan dalam suatu gedung bertingkat baik horizontal maupun vertikal. Saat ini, di beberapa kota besar mulai bermunculan gedung-gedung yang dibangun dengan menggunakan konsep condominium (pemilikan bersama) baik berupa rumah-rumah susun murah sampai apartemen mewah.

Untuk mengantisipasi perkembangan tersebut, pemerintah telah memberlakukan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pada tanggal 31 Desember 1985. UURS tersebut telah dilengkapi dengan beberapa peraturan pelaksana, antara lain:

- a. PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- b. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997

Setelah berlaku hampir 26 tahun, pada tanggal 10 November 2011 diundangkan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 yang menggantikan keberlakuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985.

15.1. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Tujuan pembangunan rumah susun dalam UU No. 20 Tahun 2011 dirumuskan sebagai berikut:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta se-rasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

15.2. Pengertian

Menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, terdapat hal baru yaitu adanya klasifikasi rumah susun, yaitu:

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

15.3. Hak atas tanah yang dapat dibangun rumah susun

Berdasarkan Pasal 17 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan

Selanjutnya berkaitan dengan adanya klasifikasi rumah susun yang diatur dalam UU ini, dalam Pasal 18 dinyatakan bahwa untuk rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

- a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- b. pendayagunaan tanah wakaf.

Apabila Rumah Susun dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, maka yang perlu diperhatikan adalah:

- a. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah atau/dan Pemerintah Daerah.
- b. Pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan tersebut sebelum menjual satuan rumah susun.

Pada sistem rumah susun terdapat dua elemen pokok dalam sistem pemilikannya, yaitu:

- a. Pemilikan yang bersifat perorangan yang dapat dinikmati secara terpisah;
- b. Pemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perorangan tetapi dimiliki bersama dan dinikmati bersama.

Pemilikan perseorangan objeknya berupa satuan rumah susun (sarusun), yaitu unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Pemilikan bersama objeknya, yaitu:

- a. Bagian bersama yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Contohnya fondasi, balok, dinding luar, lantai, atap, tangga, lift, jaringan pipa dan lain-lain;
- b. Benda bersama yaitu benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Contohnya taman, lapangan parkir, kolam renang, lapangan bermain dan lain-lain;
- c. Tanah Bersama yaitu sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

15.4. Hak milik atas satuan rumah susun

Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang

bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Untuk menjamin kepastian hak bagi pemilik satuan rumah susun, pemerintah memberikan alat pembuktian yang kuat berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM sarusun), untuk sarusun yang dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

SHM sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- (1) salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
- (3) pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

SHM sarusun tersebut diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG), untuk sarusun yang dibangun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

SKBG sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- 1) salinan buku bangunan gedung;
- 2) salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- 3) gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
- 4) pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

15.5. Pembebanan hak

Dalam UU No. 20 Tahun 2011, ada dua macam jaminan utang yang dimungkinkan untuk satuan rumah susun, yaitu:

- a. Hak Tanggungan, untuk SHM sarusun
- b. Jaminan Fidusia, untuk SKBG sarusun

15.6. Perhimpunan pemilik dan penghuni

Para pemilik dalam suatu lingkungan rumah susun diwajibkan membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun (PPPSRS). PPPSRS ini beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik

sarusun dan diberi kedudukan sebagai badan hukum. PPPSRS mempunyai kewajiban untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.

Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi yaitu paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

Setelah PPPSRS terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS. Selanjutnya PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

KEBIJAKAN PENATAAN RUANG DI INDONESIA: PENDEKATAN HOLISTIK

16.1. Pendahuluan

Ruang merupakan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara; termasuk ke dalam pengertian ruang ini adalah ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Dalam konteks pemanfaatan ruang yang mengacu pada fungsi ruang, maka yang dimaksud dengan ruang daratan adalah tanah, sebagaimana dipahami dalam Pasal 1 ayat (4) jo Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA.

Mengingat ketersediaan ruang terbatas, sementara pemanfaatannya (baik kualitas maupun kuantitas) meningkat, maka dalam pemanfaatannya, ruang perlu ditata, baik wujud strukturnya maupun pola (peruntukan) ruangnya. Struktur ruang perlu ditata karena merupakan pusat-pusat kegiatan permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana suatu kawasan atau wilayah yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat, yang secara hirarkhis mempunyai hubungan fungsional. Pola (peruntukan) ruang juga perlu ditata karena dalam suatu wilayah, distribusi peruntukan ruang yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya perlu ditata agar pemanfaatan ruang dapat lestari dan berkelanjutan.

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, ditegaskan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Hakikat pengaturan penataan ruang adalah untuk mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan sebagai akibat pemanfaatan ruang. Untuk itu, Pasal 2 PP No. 15 Tahun 2010 tentang

Penyelenggaraan Penataan Ruang, menjelaskan bahwa pengaturan penataan ruang perlu diselenggarakan untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan penataan ruang;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab serta hak dan kewajibannya dalam penataan ruang; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan dalam seluruh aspek penyelenggaraan penataan ruang.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, ruang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara. Dalam konteks penataan ruang, maka pemahaman ruang darat pun harus difahami sebagai penatagunaan tanah. Dalam PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah dijelaskan bahwa penatagunaan tanah atau pola pengelolaan tata guna tanah meliputi kegiatan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, yang dilakukan dengan konsolidasi pemanfaatan tanah. Pemanfaatan ruang harus mengacu pada fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam neraca penatagunaan tanah.

Mengingat tidak sebandingnya luas tanah yang tersedia dengan kebutuhan akan tanah untuk menampung aktivitas masyarakat dan kegiatan pembangunan, timbul berbagai masalah penataan ruang yang bersumber dan atau berkaitan dengan masalah penatagunaan tanah. Terlebih lagi dalam penataan ruang kawasan perkotaan. Masalah-masalah pengambil-alihan tanah, ganti rugi, kriteria kepentingan umum merupakan masalah-masalah hukum yang sering mengemuka dalam penataan ruang, di samping masalah-masalah sosial, politik dan budaya yang menyertainya. Berbagai kasus yang muncul menunjukkan masalah penataan ruang khususnya penatagunaan tanah di perkotaan menjadi masalah yang sangat pelik.

16.2. Penataan ruang kawasan perkotaan

Mengingat luas dan beragamnya kondisi wilayah Indonesia, maka berdasarkan ketentuan Pasal 4 dan Pasal 5 UU Penataan Ruang, penataan ruang wilayah Indonesia dilakukan atas 5 klasifikasi yaitu:

- a. Penataan ruang berdasarkan sistem, yang terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan;
- b. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan, yang terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- c. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif, yang terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- d. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan, yang terdiri

- atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan; dan
- e. Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan, yang terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Meskipun klasifikasi tersebut saling berkaitan, namun dalam pembahasan ini kajian lebih difokuskan pada penataan ruang khususnya penatagunaan tanah dengan klasifikasi penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan, yaitu penataan ruang kawasan perkotaan. Kegiatan kawasan perkotaan dicirikan dengan kegiatan yang meliputi tempat permukiman perkotaan serta tempat pemusatan dan pendistribusian kegiatan seperti pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Namun dalam pembahasan terkait dengan tugas dan kewenangan, maka pembahasan tidak terlepas pula dari klasifikasi berdasarkan wilayah administratif.

Kawasan perkotaan dapat berbentuk kawasan perkotaan yang merupakan bagian dari wilayah kabupaten atau yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah provinsi. Selain itu, termasuk juga dalam kawasan kota adalah kota yang secara administratif berdiri sendiri.

Terkait kriteria besarnya, Pasal 65 PP No. 15 Tahun 2010 menegaskan bahwa kawasan perkotaan meliputi:

- a. Kawasan perkotaan kecil (jumlah penduduk min 50.000 jiwa, maks 100.000 jiwa)
- b. Kawasan perkotaan sedang (jumlah penduduk lebih dari 100.000 jiwa, tetapi kurang dari 500.000 jiwa)
- c. Kawasan perkotaan besar (jumlah penduduk min 500.000 jiwa)
- d. Kawasan metropolitan (merupakan kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya saling memiliki keterkaitan fungsional, serta mempunyai jumlah penduduk secara keseluruhan minimal 1 juta jiwa)
- e. Kawasan megapolitan (merupakan gabungan 2 atau lebih kawasan metropolitan, masing-masing kota memiliki hubungan spasial yang dipisahkan oleh kawasan perdesaan dan memiliki penduduk minimal 10 juta jiwa)

Jika kawasan perkotaan itu merupakan bagian suatu wilayah kabupaten, maka menurut Pasal 67 PP No. 15 Tahun 2010 prosedur penyusunan rencana tata ruangnya harus dimulai dengan penyusunan rencana tata ruang kawasan perkotaan itu sendiri dengan melibatkan peran masyarakat, seperti penjangkaran opini publik, forum diskusi dan

konsultasi publik di tingkat kabupaten. Selanjutnya rancangan tata ruang kawasan perkotaan itu dibahas oleh pemangku kepentingan di tingkat kabupaten. Untuk penyusunan rencana tata ruang kawasan perkotaan tersebut, paling sedikit harus didukung oleh:

- a. Data wilayah administrasi
- b. Data fisiografis
- c. Data kependudukan
- d. Data ekonomi dan keuangan
- e. Data ketersediaan prasarana dan sarana dasar
- f. Data penggunaan lahan
- g. Data peruntukan ruang
- h. Data daerah rawan bencana
- i. Data intensitas bangunan
- j. Data dasar rupa bumi dan peta tematik yang dibutuhkan.

Jika kawasan perkotaan itu mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi, Pasal 69 PP No.15 tahun 2010 menegaskan bahwa penyusunan rencana tata ruangnya dimulai dengan penyusunan rencana tata ruang kawasan perkotaan yang mencakup 2 atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi, dengan melibatkan peran masyarakat pada wilayah tersebut dan selanjutnya rancangannya dibahas oleh para pemangku kepentingan di wilayah tersebut. Penyusunan rencana tata ruang kawasan perkotaan tersebut, juga harus didukung oleh data sebagaimana telah diuraikan di atas.

16.3. Kewenangan pemerintah pusat, pemerintah daerah (provinsi dan kabupaten/kota)

Secara prinsip, negara menyelenggarakan kegiatan penataan ruang karena penataan ruang harus ditujukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Namun, tentu dalam pelaksanaannya kewenangan tersebut didelegasikan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah, baik pemerintah kabupaten maupun kota.

16.3.1. Kewenangan pemerintah pusat

Dalam penyelenggaraan penataan ruang, pemerintah pusat berwenang untuk melakukan (a) pengaturan, pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi dan kabupaten/kota; (b) pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional; (c) pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional; dan (d) kerjasama penataan ruang antar negara dan

pemfasilitasankerja sama penataan ruang antar provinsi.

Kewenangan pemerintah pusat dalam pelaksanaan penataan ruang nasional meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang wilayah nasional.

16.3.2. Kewenangan pemerintah daerah provinsi

Dalam penyelenggaraan penataan ruang, pemerintah daerah provinsi berwenang untuk melakukan (a) pengaturan, pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota; (b) pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi; (c) pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi; (d) kerjasama penataan ruang antar provinsi dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Kewenangan pemerintah provinsi dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang wilayah provinsi.

16.3.3. Kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota

Dalam penyelenggaraan penataan ruang, pemerintah daerah kabupaten/kota berwenang untuk melakukan (a) pengaturan, pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota, dan kawasan strategis kabupaten/kota; (b) pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; (c) pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; (d) kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Kewenangan pemerintah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang wilayah kabupaten/kota.

16.4. Hak, kewajiban dan peran masyarakat dalam penataan ruang

Pasal 60 UU Penataan Ruang menegaskan bahwa hak setiap orang dalam penataan ruang adalah

- a. Mengetahui rencana tata ruang;
- b. Menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- c. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- d. Mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di

- wilayahnya;
- e. Mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat yang berwenang; dan
 - f. Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Masyarakat dapat mengetahui rencana tata ruang melalui lembaran negara/daerah, pengumuman, dan/atau penyebarluasan oleh pemerintah seperti melalui pemasangan peta rencana tata ruang wilayah tersebut di tempat-tempat umum, kantor kelurahan/kecamatan, dan/atau kantor yang secara fungsional menangani rencana tata ruang tersebut.

Sementara itu, penambahan nilai ruang tidak saja dipandang dari sudut ekonomi, tetapi sudut pandang lainnya seperti sosial, budayadan kualitas lingkungan yang dapat berupa dampak langsung terhadap peningkatan ekonomi masyarakat, sosial, budaya dan kualitas lingkungan.

Terkait dengan timbulnya akibat dari pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang, maka penggantian yang layak terhadap kerugian, nilai atau besarnya penggantian tidak boleh menurunkan tingkat kesejahteraan seseorang.

Selain hak, menurut Pasal 61 UU Penataan Ruang, ada beberapa kewajiban dalam pemanfaatan ruang, yang harus diataati oleh setiap orang, yaitu:

- a. Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum. Pemberian akses dimaksud untuk menjamin agar masyarakat dapat mencapai kawasan yang dinyatakan sebagai milik umum (misalnya pesisir pantai, sumber/mata air), sepanjang memenuhi syarat untuk kepentingan umum dan/atau tidak ada akses lain menuju kawasan tersebut.

Pelanggaran atas kewajiban tersebut dapat dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum (pemutusan sambungan listrik, saluran air bersih, saluran limbah, dll.), penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan (baik sukarela oleh yang

bersangkutan atau secara paksa oleh instansi berwenang), pemulihan fungsi ruang dan/atau denda administratif.

Mengingat kompleks dan komprehensifnya masalah penataan ruang, maka peran masyarakat menjadi sangat penting. Peran masyarakat tersebut dapat dilakukan dalam semua tahapan penataan ruang, yaitu baik dalam tahap penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, maupun dalam tahap pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Peran masyarakat dalam penataan ruang lebih lanjut diatur dalam PPNo. 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang. Dalam hal ini masyarakat harus diartikan sebagai orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam penataan ruang.

16.5. Pelaksanaan penataan ruang

16.5.1. Perencanaan tata ruang

Suatu perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci (detail) tata ruang. Sesuai dengan klasifikasi penataan ruang menurut fungsi utama administratif, maka rencana umum tata ruang meliputi rencana tata ruang wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten dan wilayah kota; sedangkan rencana detail menjadi dasar untuk penyusunan zonasi.

16.5.1.1. Jangka waktu

Rencana tata ruang wilayah nasional disusun untuk jangka waktu 20 tahun, dan menjadi pedoman untuk:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang nasional;
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah nasional;
- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional;
- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah provinsi serta keserasian antar sektor;
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
- f. Penataan ruang kawasan strategis nasional; dan penetapan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.

Rencana tata ruang wilayah provinsi disusun untuk jangka waktu 20 tahun, dan menjadi pedoman untuk:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;

- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah provinsi
- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah kabupaten/kota serta keserasian antar sektor
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi
- f. Penataan ruang kawasan strategis provinsi dan wilayah kabupaten/kota.

Rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota disusun untuk jangka waktu 20 tahun, dan menjadi pedoman untuk:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang kabupaten/kota;
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah kabupaten/kota;
- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah kabupaten/kota ;
- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan antar sektor;
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
- f. Penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota

16.5.1.2. Peninjauan kembali

Suatu rencana tata ruang dapat ditinjau kembali, baik terhadap rencana umumnya maupun rencana detailnya, dengan alasan terjadi perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi penataan ruang, atau terdapat dinamika pembangunan yang menuntut perlunya dilakukan peninjauan kembali atau revisi rencana tata ruang wilayah.

Peninjauan kembali dilakukan 1(satu) kali dalam 5 (lima) tahun. Namun dalam Pasal 82 PP No. 15 Tahun 2010, diperkenankan peninjauan kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun jika terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:

- a. Bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan besaran jumlah korban jiwa, kerugian harta benda, kerusakan sarana dan prasarana, cakupan luas wilayah yang terkena bencana maupun dampak sosial ekonomi yang ditimbulkannya;
- b. Perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang, meliputi perubahan matra darat, matra laut dan matra udara; atau
- c. Perubahan batas wilayah daerah yang ditetapkan dengan undang-undang, misal adanya pemekaran wilayah atau penggabungan

wilayah.

Hal penting yang harus diperhatikan dalam peninjauan kembali rencana tata ruang adalah bahwa revisi atas rencana tata ruang tetap harus menghormati hak yang dimiliki seseorang sesuai dengan ketentuan. Selain itu revisi atas rencana tata ruang bukan untuk tujuan pemutihan atas penyimpangan pelaksanaan pemanfaatan ruang (pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang semula).

16.6. Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang dalam hal ini baik pemanfaatan secara vertikal maupun horizontal, yang penting pelaksanaan pemanfaatan ruang harus disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya agar terpadu, selaras, serasi dan seimbang. Selain itu, pemanfaatan ruang harus mengacu pada fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang dan sekaligus mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara dan penatagunaan sumber daya alam lainnya.

16.7. Penatagunaan tanah

Dalam hal tanah sebagai unsur ruang (ruang darat), penatagunaan dimaksudkan sebagai tindakan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Kebijakan penatagunaan tanah saat ini diatur dalam PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang masih mengacu pada UU Penataan Ruang yang lama (UU No. 24 Tahun 1992). Dalam PP No. 16 Tahun 2004 tersebut ditegaskan bahwa kebijakan penatagunaan tanah dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, baik sudah terdaftar maupun belum terdaftar, juga tanah negara, serta terhadap tanah ulayat.

Untuk mengembangkan penatagunaan tanah tersebut, Pasal 33 UU Penataan Ruang menegaskan perlunya ditetapkan neraca penatagunaan tanah, yang berisi neraca perubahan dan kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta data ketersediaan tanah dan penetapan prioritas penatagunaannya.

Selanjutnya ketentuan Pasal 33 ayat (3) UU Penataan Ruang menegaskan bahwa untuk penatagunaan tanah pada ruang yang telah direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum, maka diberikan hak prioritas pertama bagi pemerintah pusat dan daerah untuk menerima pengambilalihan hak atas tanah tersebut

dari pemegang hak atas tanah jika yang bersangkutan akan melepaskan haknya.

Hak prioritas tersebut dimaksudkan agar dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang telah sesuai dengan rencana tata ruang, proses pengadaan tanahnya dapat dilaksanakan dengan mudah mengacu pada Perpres No. 36 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

16.8. Pengendalian pemanfaatan ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang sebagai upaya mewujudkan tertib tata ruang merupakan proses yang sangat penting dalam penataan ruang. Pengendalian dimaksudkan agar terwujud tata ruang sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pengendalian pemanfaatan ruang menurut Pasal 35 UU Penataan Ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi.

16.8.1. Peraturan zonasi (Zoning)

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendaliannya untuk setiap zona peruntukan, sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Setiap pengaturan zonasi harus mempertimbangkan nilai ekonomi ruang dan nilai sosial budaya serta efisiensi aktivitas kegiatan pada setiap zona pemanfaatan ruang.

Peraturan zonasi terdiri atas arahan peraturan zonasi sistem nasional, arahan peraturan zonasi sistem provinsi, dan peraturan zonasi pada wilayah kabupaten/kota. Ketiga hal tersebut saling berkaitan satu sama lain.

Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dibolehkan dengan syarat dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang, yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan. Ketentuan lain yang dimaksud, misalnya pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan keselamatan penerbangan, pembangunan pemancar alat komunikasi ataupun pembangunan jaringan listrik tegangan tinggi.

Selain itu, peraturan zonasi juga harus berisi ketentuan tentang intensitas pemanfaatan ruang; sarana dan prasarana minimum; penanganan dampak pembangunan; serta kelembagaan dan administrasi.

16.8.2. Perizinan

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib memiliki izin dan wajib melaksanakan ketentuan perizinan tersebut. Izin diberikan untuk menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang. Izin juga diberikan untuk mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang, serta melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

Izin pemanfaatan ruang tersebut menurut Pasal 163 PP No. 15 Tahun 2010 dapat berupa:

- a. Izin prinsip, merupakan izin yang diberikan pemerintah pusat/daerah, sebagai pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan aspek teknis, politis, sosial, budaya sebagai dasar pemberian izin lokasi. Izin ini dapat berupa SPPL (Surat Penunjukan Penggunaan Lahan).
- b. Izin lokasi, merupakan izin yang diberikan pada pemohon untuk memperoleh ruang yang dibutuhkan dalam rangka melakukan aktivitasnya. Izin lokasi diberikan berdasarkan izin prinsip, dan menjadi dasar untuk melakukan pembebasan tanah.
- c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah, merupakan izin yang menjadi dasar untuk permohonan mendirikan bangunan
- d. Izin mendirikan bangunan, merupakan izin yang menjadi dasar dalam mendirikan bangunan, dan diberikan dengan berdasarkan pada rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.
- e. Izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh pemerintah pusat/daerah (tergantung kewenangannya). Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan, batal demi hukum.

Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar, tapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh pemerintah pusat/daerah (tergantung kewenangannya). Kerugian yang timbul akibat pembatalan izin tersebut, dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin.

Sementara itu, izin yang tidak sesuai lagi sebagai akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah, dapat dibatalkan oleh pemerintah pusat/daerah (tergantung kewenangannya) dengan memberi ganti rugi yang layak kepada pemilik izin pemanfaatan ruang. Bentuk penggantian kerugian tersebut dapat berupa uang, ruang pengganti, permukiman kembali, kompensasi, dan/atau urun saham.

16.8.3. Pemberian insentif dan disinsentif

Pemberian insentif maupun disinsentif, harus diberikan dengan tetap menghormati hak peorangang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Insentif merupakan perangkat/upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang. Yang bentuknya dapat berupa insentif fiskal (keringanan pajak, pengurangan retribusi) dan/atau nonfiskal (kompensasi, subsidi silang, kemudahan perizinan dll.).

Sementara itu, disinsentif merupakan upaya untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi ataupun penalti.

16.8.4. Pengenaan sanksi

Pengenaan sanksi administratif merupakan juga tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi atau menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum, seperti :

- a. Menutup akses ke pesisir pantai, sungai, danau, situ dan sumber daya alam serta prasarana publik;
- b. Menutup akses terhadap sumber air;
- c. Menutup akses terhadap taman dan ruang terbuka hijau;
- d. Menutup akses terhadap fasilitas pejalan kaki;
- e. Menutup akses terhadap lokasi dan jalur evakuasi bencana; dan/atau
- f. Menutup akses terhadap jalan umum tanpa izin pejabat yang berwenang.

Pasal 182 ayat (3) PP No. 15 Tahun 2010 menegaskan sanksi itu dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Penghentian sementara kegiatan;
- c. Penghentian sementara pelayanan umum;
- d. Pentutupan lokasi;
- e. Pencabutan izin;
- f. Pembatalan izin;
- g. Pembongkaran bangunan;
- h. Pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. Denda administratif.

16.9. Aspek lingkungan dalam penataan ruang

Masalah perlindungan dan pelestarian lingkungan menjadi hal yang sangat penting dalam mewujudkan penataan ruang yang terpadu, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan. Hal ini sejalan dengan tujuan penataan ruang yaitu mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

Dalam Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, salah satu instrumen pencegahan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan adalah tata ruang.

Pasal 19 UU PPLH menegaskan bahwa:

Untuk menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup dan keselamatan masyarakat, setiap perencanaan tata ruang wilayah wajib didasarkan pada KLHS (Kajian Lingkungan Hidup Strategis). Perencanaan tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

KLHS menjadi kunci penting dalam pencegahan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan, KLHS merupakan rangkaian analisis yang sistematis, menyeluruh dan partisipatif untuk memastikan bahwa prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan telah menjadi dasar dan terintegrasi dalam pembangunan suatu wilayah.

Dengan demikian, pemerintah pusat/daerah wajib melaksanakan KLHS dalam rangka penyusunan rencana tata ruang wilayah, rencana detail tata ruang, rencana pembangunan jangka panjang dan rencana pembangunan jangka menengah, baik nasional, provinsi maupun kabupaten/kota.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, Edisi Revisi 2008.

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, Edisi Revisi 2008.

_____, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dan Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, Edisi Revisi 2007.

Hutagalung, Arie Sukanti, *Condominium dan Permasalahannya*, Jakarta : Badan Penerbit FHUI, Edisi Revisi 2007.

_____, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia (Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah)*, Cetakan I, Jakarta : Rajawali, 1995.

_____, "Konsepsi Yang Mendasari Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional", Pidato Upacara Pengukuhan Guru Besar Tetap Dalam Ilmu Hukum Agraria FHUI, 17 September 2003.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

INDEKS

A

administrasi pertanahan 127, 128, 189, 236
Agrarisch Besluit 127, 190
Agrarische Inspectie 127
Agrarische Regelingan 127
Agrarische Wet 127, 130, 135, 139, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 188
Agrarische Wet 1870 130, 135, 143, 144, 188
Agrarisch Recht 127
ahli waris 53, 69, 140, 166, 167, 179, 203
akta notaris 8, 48, 49, 51, 54, 55, 58, 60, 61, 63, 64, 70, 75, 83
akta pembagian 17, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
akta pembentukan 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 30, 34, 35, 39
Akta pembentukan hak sewa 13
Akta pengalihan 58, 72
aktivitas administrasi 77
Algemene Domein Verklaring 145
Amerika 51, 154
Amsterdam 21, 56, 60, 61, 67
Australia 154
Austria 49, 79

B

badan hukum 31, 33, 51, 53, 130, 131, 161, 165, 169, 181, 184, 185, 187, 188, 198, 203, 206, 212, 230, 239, 248, 260, 271, 273
Badan Pertanahan Nasional 127, 128, 147, 148, 162, 164, 167, 170, 173, 176, 211, 212, 222, 235, 237
Badan Wakaf Indonesia 185
Bataviasche Grondhuur 133, 142
Belanda iii, iv, v, vi, vii, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 20, 22, 27, 30, 36, 39, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 71, 77, 78, 79, 83, 84, 86, 87, 89, 90, 91, 93, 96, 97, 99, 107, 109, 112, 115, 117, 118, 123, 130, 133, 134, 135, 136, 138,

139, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 157, 188, 190, 242

Bumiputera 135

C

Cirebon 136
communal bezitrecht 141
Council of State. *Lihat* Dewan Negara
Cultuur Stelsel 135, 144

D

Daerah Istimewa 139
Deli 136
Denmark 49, 78, 79
Departemen Agraria 127, 128
Departemen Dalam Negeri 127
Departemen Pertanian dan Agraria 127
Departemen Van Binnenlandsch Bestuur 127
dewan eksekutif 91, 96
Dewan kota 117
Dewan Negara 117
Direktorat Jenderal Agraria 127, 128
Direktur Jenderal Agraria 127
domein negara 143, 144, 154, 155
domein verklaring 143, 144, 145
droit de preference 6, 247
droit de priorité 6
droit de suite 6, 247

E

eigendom 9, 139, 142, 143, 144, 154, 155, 190, 216, 264. *Lihat juga* Hak dari seorang pemilik
eigendom-uitwijzing 142
Emphyteusis 9
erfdienstbaarheid 9. *Lihat juga* Hak atas pengabdian pekarangan
Erfpacht Ordonnantie 145
Eropa v, 4, 48, 56, 77, 78, 79, 80, 82, 135, 235, 242

F

fatwa waris 203
Finlandia 79

Indeks

G

Golongan Eropa 135
Grand Vervreemdings Verbod 138
Grand Vervreemding Verbod 145
Grondhuur Ordonnantie 145

H

Hak atas hipotek 10
Hak atas kewajiban kualitatif 10
Hak atas pengabdian pekarangan 9,
16, 17, 26
Hak Beheer 176, 177
hak beli-pertama 61, 86, 115, 119, 120,
121, 122, 123
Hak dari seorang pemilik 9
Hak gadai atas tanah pertanian 153
hak guna bangunan 10, 12, 14, 15, 18,
27, 109, 120, 249, 271, 272
Hak Guna Bangunan 162, 163, 165,
166, 170, 172, 173, 176, 189, 190,
191, 192, 193, 195, 196, 198, 205,
207, 209, 213, 237, 241, 246, 248,
249, 271
Hak Guna Usaha 162, 165, 166, 167,
168, 169, 170, 173, 176, 189, 191,
192, 195, 196, 197, 198, 205, 208,
209, 210, 213, 237, 246, 248, 260
Hak-hak Asasi Manusia 154
hak-hak kebendaan 6, 7, 8, 9, 14, 18, 27,
40, 119, 136, 138
hak-hak perorangan vii, 6, 7, 9, 26, 154,
156, 187, 188, 189
Hak Hipotik 188, 189, 192
Hak Jaminan atas Tanah 163, 238, 246
hak kepemilikan apartemen 17, 27,
29, 34
Hak menikmati hasil 10, 15
hak milik 11, 12, 13, 14, 15, 39, 49, 87,
138, 139, 140, 141, 143, 144, 155,
156, 164, 181, 206, 217, 219, 220,
234, 235, 249, 256, 257, 261, 262,
264, 267, 271, 272
hak milik negara 143
hak monopoli 58, 144
Hak Pakai 155, 162, 163, 166, 170, 173,
174, 175, 176, 177, 182, 190, 191,
192, 193, 195, 196, 197, 198, 205,
207, 209, 212, 213, 237, 239, 241,
246, 248, 249, 260, 271
Hak Pengelolaan 162, 164, 170, 171,

172, 173, 174, 175, 176, 177, 195,
197, 198, 205, 207, 209, 212, 213,
237, 271

Hak Penguasaan atas Tanah 130, 161
hak pre-emption 61
Hak sewa 9, 12, 13, 15, 16, 178. *Lihat*
juga emphyteusis
hak statutoris 85
Hak Ulayat 139, 156, 158, 162
HAK USAHA BAGI HASIL 181
Harta Benda Wakaf 184
HATAH 136
Himpunan Engelbrecht 127
Hipotek 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46
Hongaria 78, 79
Hukum Administrasi Negara 127, 130,
136
Hukum Agraria 127, 128, 129, 130, 131,
149, 150, 183, 256, 289
Hukum Tanah 129, 130, 131, 133, 134,
135, 136, 137, 138, 139, 140, 142,
145, 146, 148, 149, 150, 152, 153,
154, 155, 156, 157, 159, 187, 188,
189, 193, 195, 196, 204, 216, 220,
221, 233, 246, 289
Hukum tanah Adat 133
Hukum Tanah Administrasi 130, 134,
135, 136, 137
Hukum Tanah Antar Golongan 134,
135, 136, 137
Hukum tanah Barat 133
Hukum Tanah Feodal 155
Hukum Tanah Perdata 130
Hukum Tanah Swapraja 134, 135, 136,
137, 138, 155
Hukum Tata Negara 136

I

IMB 99, 100, 101, 102, 103, 106, 119, 120
Indonesia iii, iv, v, vi, vii, 3, 4, 90, 127,
129, 130, 131, 133, 135, 136, 137,
138, 139, 140, 142, 143, 144, 145,
146, 147, 148, 150, 151, 152, 155,
156, 157, 158, 159, 161, 162, 163,
164, 165, 168, 171, 173, 174, 177,
178, 180, 181, 182, 183, 185, 187,
188, 189, 193, 198, 201, 202, 206,
225, 227, 234, 235, 236, 239, 242,
243, 255, 256, 257, 264, 276, 289
Inggris vi, 4, 49, 56, 78, 79, 85, 86, 87,
127, 133, 138, 145, 146, 147, 155,

Indeks

- 242
Insentif pajak 46
Irlandia 49, 79
Izin mendirikan bangunan 99, 285
- J**
- Jakarta iv, 127, 142, 201, 236, 240, 289
Jawa 139, 140, 141, 145, 146, 147, 148, 189, 190, 201, 235, 267
Jawa Tengah 141
Jawa Timur 141
Jerman 48, 49, 51, 56, 79, 84, 85, 86, 87
Joure 93
juridis-administratif 63
jurisdiscie levering 142
- K**
- kadaster 3, 39, 59, 62, 64, 65, 142, 215, 220, 221, 234, 235
Kanada 49
Kantor Register Umum 71
kasus pelanggaran berat 22, 33
Kawasan perkotaan 277
kawasan perumahan 93, 94, 95, 99, 107, 112, 115, 201
keajaiban hukum 86
Kementerian Agraria 127
Kementerian Dalam Negeri 127
Kementerian Infrastruktur dan Lingkungan 62
Kepemilikan apartemen 17, 27, 28, 31, 33, 34
kepemilikan bersama antara tetangga 11
Keppres No. 44 Tahun 1993 128
Keputusan Makamah Agung No. 123/K/Sip/1970 153
Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 127
Keputusan Presiden RI No. 34 Tahun 2003 147, 148
Kesultanan Yogyakarta 135, 138
Kewenangan Pemegang Hak 165
Koninklijk Besluit 138, 139, 149
konstitusi Belanda 109, 117
kontrak hukum harta kekayaan 58
kontrak lisan 56
kontrak tertulis 55, 56, 67
Koperasi Tani 182
- L**
- landasan hukum 127, 130, 135, 144, 149, 187, 244
lease hold estate 155
Lembaga Pemerintah Non Departemen 127, 174
Lord 145, 147
- M**
- madrasah 197
Madura 145, 147, 189, 190, 235
Malaysia 138
Malioboro 138
mandeligheid. *Lihat* kepemilikan bersama antara tetangga
Medan 189
Menteri Agraria 127, 128, 169, 231, 232, 235
Menteri Dalam Negeri 200, 235
Menteri Pertanian dan Agraria 127, 264
Mesir 49
Minahasa 141
Minangkabau 139, 141
mitoyenneté 11
monopoli pemerintah 135
mortgagee. *Lihat* pemegang hipotik
mortgagor 10. *Lihat* pihak pemberi hipotik
- N**
- Nazhir 184, 185, 186
Neely Kroes 78
Nigeria 49
numerus-clausus 8
- O**
- objek hukum 131
occupatie 154
opstal 10, 142, 143, 144, 155. *Lihat juga* hak guna bangunan
Overschrijvings Ordonnantie 133
- P**
- Pancasila 150, 160, 256, 257
Pejabat Balik Nama 190
pembagian hak kepemilikan 27
pemberitahuan prioritas 57, 68, 87
Pemegang hak sewa 22
pemegang hipotik 10

Indeks

- pemekaran wilayah 282
pemerintah kolonial 130, 135, 143
pemerintah pusat 63, 92, 100, 117, 278, 279, 283, 285, 287
penasihat hukum 49
pendaftaran akta 3, 4, 5, 49, 50, 75
Pendaftaran Tanah 4, 52, 86, 163, 164, 167, 170, 173, 176, 186, 189, 205, 206, 207, 210, 211, 217, 219, 220, 221, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 240, 242, 244, 247, 250, 269
penetapan hak 6, 54, 58, 83
Pengabdian pekarangan 16, 17, 23, 25, 26
penggabungan wilayah 282
peraturan internal 65
Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 128
perencanaan kota dan desa 90, 91
perencanaan tata ruang 89, 91, 92, 93, 98, 99, 111, 275, 281, 287
Perlindungan hukum 105
Perserikatan Bangsa-Bangsa 154
perwakafan tanah 197
pesantren 197
Peter L. Murray 80
Pewarisan tanpa wasiat 165
pihak pemberi hipotik 10
pluralisme hukum 146, 148
Portugis 133
PP No. 16 Tahun 2004 276, 283
Prancis 11, 48, 56, 79, 84, 85, 86, 87, 142
prinsip spesialisasi 64
prosedur judicial 34, 118
- R**
- Raad van State 117. *Lihat juga* Dewan Negara
Raffles 145, 146, 147, 148
Rencana Induk 199
Rencana Terperinci 165, 199
rencana zonasi 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 116, 119, 120, 122
Republik Ceko 78, 79
res nullius 154, 159
- S**
- sistem hak atas tanah 8
sistem hukum Belanda 9, 60, 62
sistem hukum kebiasaan 60, 62
sistem kausal 47, 48, 51, 54, 75, 87
sistem kenotariatan 78, 79
sistem konsensual 58, 59
Sistem Nordik 78
Sistem pengacara 78
sistem penyerahan 58, 59, 61
sistem tanam paksa 135
Slovenia 79
Spanyol 79
status quo 49
subjek hukum 131, 161, 203
Sumatra Timur 138
superficies solo cedit 10, 12, 15
Surakarta, 136, 193
Swedia 49, 56, 79
Swiss 49
- T**
- Tanah Daerah Swapraja 144
Tanah Domein Negara 143, 144, 190
Tanah Hak Adat 144
Tanah Hak Barat 141, 144, 145
Tanah Hak Eigendom 144, 192
tanah pusako 141
Tapanuli 139
TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 147, 148, 257
Teori Domein Raffles 145, 147
Timur Asing 135, 145
Turki 49
- U**
- Undang-undang No. 32 Tahun 2009 287
Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 128, 130
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 130
Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 129
Undang-Undang Pengambilalihan 109, 111, 112, 113, 117, 118
Undang-Undang tentang Kadaster 62, 63, 64
Undang-Undang tentang Pendaftaran Tanah 52
Undang-Undang tentang Profesi Notaris 64
Universitas Bremen 77
usufruct 10. *Lihat juga* Hak menikmati

hasil
Utrecht 130
UUPA vii, 4, 128, 129, 130, 133, 134,
135, 136, 137, 139, 142, 143, 145,
146, 147, 148, 149, 150, 151, 152,
153, 154, 155, 156, 157, 158, 159,
160, 161, 162, 163, 164, 165, 166,
168, 169, 170, 171, 173, 174, 175,
176, 177, 178, 179, 180, 181, 182,
183, 187, 188, 189, 192, 193, 196,
197, 198, 202, 214, 215, 216, 219,
220, 221, 229, 234, 235, 241, 242,
243, 244, 246, 248, 255, 256, 257,
258, 260, 261, 263, 275

V

Van Den Bosch 146, 147
van rechtswege 188
VOC 142
Vorstenland Grondhuur Ordonnantie
145

W

Wakaf 183, 184, 185, 186, 237, 238
Wakif 184
Walikota 91, 97, 103, 106, 119
warisan 16, 53, 69, 85, 261, 262, 267
wilayah masyarakat hukum adat 139
William I 3

TENTANG PENULIS

Arie Sukanti Hutagalung adalah guru besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Menamatkan Sarjana Hukum (UI) tahun 1976, ia kemudian mengikuti program pasca sarjana non-degree di FISIP UI dan ISS Den Haag (1979), sebelum melanjutkan pendidikan dan meraih gelar Master of Science in Legal Institution (MLI) dari University of Wisconsin Law School (USA) tahun 1981. Jabatan Guru Besar di bidang Hukum Agraria diraihinya tahun 2001. Produktif menulis buku (9 judul buku) dan artikel jurnal, Prof. Arie juga berkecimpung dalam berbagai bidang kegiatan seperti sebagai education advisor untuk Indonesian Land Administration Project, konsultan Bank Dunia untuk proyek terkait pertanahan, dan Ketua Tim Pengkajian untuk beberapa proyek pemerintah. Ia telah menjadi saksi ahli dalam berbagai kasus/perkara yang berkaitan dengan tanah. Mengajar juga di Fakultas Hukum Universitas Trisakti, dan menjabat sebagai Ketua Pusat Studi Hukum Agraria di universitas yang sama sejak tahun 2012, ia juga adalah Anggota Tim Penyelesaian Masalah Pertanahan dan Anggota Komite Hukum Kementerian Badan Usaha Milik Negara (sejak tahun 2007).

Leon Verstappen adalah guru besar di bidang hukum perdata dan hukum notariat di University of Groningen, Belanda. Fokus mengajar dan penelitiannya terutama di bidang hukum keluarga, hukum waris, hukum perkawinan dan hukum benda. Ia menyelesaikan studi doktoralnya pada tahun 1996 dengan disertasi tentang Peralihan Berdasarkan Alas Hak Umum. Leon adalah editor kepala untuk sejumlah jurnal dan serial di bidang hukum perdata dan notariat: Hukum Keluarga, Penetapan Harta Benda, Hukum Benda dan Hukum Perusahaan. Di samping duduk juga sebagai konsultan/penasihat di Kantor Advokat dan Notaris Hekkelman, ia juga adalah deputi hakim di Pengadilan Banding di Leeuwarden. Ia adalah juga anggota dewan gubernur dari Stichting Grotius Academie dan Stichting Beroepsopleiding Notariaat, dua lembaga yang menyediakan pelatihan profesional untuk pengacara dan notaris.

Wilbert Kolkman adalah profesor hukum perdata dan notariat di University of Groningen. Fokus mengajar dan penelitiannya terutama pada bidang hukum keluarga, hukum waris, hukum perkawinan dan hukum benda. Ia menyelesaikan studi PhDnya pada tahun 2006 dengan tesis/disertasi tentang Penetapan Harta Benda. Wilbert adalah salah satu editor kepala di sejumlah jurnal dan serial hukum di bidang hukum perdata dan notariat: Hukum Keluarga, Penetapan Harta Benda,

Hukum Benda dan Hukum Perusahaan. Di samping duduk juga sebagai konsultan/penasihat di Kantor Notaris Elan, ia juga adalah deputi hakim di Pengadilan Banding di di Arnhem.

Ida Nurlinda adalah Lektor Kepala di Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, dan sekaligus menjabat sebagai Dekan di Fakultas tersebut sejak tahun 2009. Menamatkan Sarjana Hukum tahun 1986 (UNPAD), ia kemudian menyelesaikan kuliah S2-nya di Fakultas Hukum UGM tahun 1993, dan studi doktoralnya juga di UGM, pada tahun 2008. Yang menjadi fokus mengajarnya adalah Hukum Agraria baik di S1, maupun di S2 Pendidikan Notariat, Pengantar Ilmu Hukum, Metode Penelitian Hukum dan Penemuan Hukum. Ia aktif menulis buku, antara lain, "Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria: Perspektif Hukum", dan menulis artikel di jurnal hukum.

Fokke Jan Vonck adalah pengajar dan kandidat doktor di departemen Hukum Perdata dan Notariat, Fakultas Hukum Universitas Gronigen. Fokus penelitian doktoralnya adalah tentang fleksibilitas dan fungsionalitas sewa tanah (erfpacht) menurut hukum kebendaan Belanda. Di samping itu, ia aktif melakukan penelitian antara lain tentang kemungkinan hukum penjualan paksa (forced sale) harta benda melalui internet. Ia juga aktif menulis di beberapa jurnal, dan memberikan pelatihan tentang hukum benda, baik di Belanda maupun di luar negeri (China).

Suparjo Sujadi adalah dosen di Fakultas Hukum, Universitas Indonesia. Meraih gelar Sarjana Hukum pada 1993, Menyelesaikan Magister Ilmu Hukum (S2) di Pascasarjana FH, UI Jakarta tahun 2002, Kini menjabat sebagai Wakil Ketua Djokosoetono Research Center dan sebagai Kepala Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Marliesa Qadariani adalah staf pengajar di departemen Administradi NEgara. Menyelesaikan S1 Ilmu Hukum tahun 2001 dan S2 tahun 2006 di Universitas Indonesia.

Hendriani Parwitasari adalah dosen di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Mengambil S1 dan S2 di Universitas Indonesia.