

HUKUM TATA GUNA TANAH

Yang dipelajari didalam TGT

1. Tertib hukum -> UU No 5 tahun 1960 (peraturan dasar pokok-pokok agraria)
2. Tertib administrasi -> akan terwujud apabila memenuhi pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah
3. Tertib penggunaan -> diharapkan nantinya sebagai tanah jelas pasal 14&15 UUPA
4. Tertib pemeliharaan -> pasal 17 UUPA

Pendaftaran Tanah

ialah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dengan teratur, dan berupa pengumpulan keterangan atau data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah yang berada diwilayah tertentu, pengelolaan, penyimpangan dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam rangka, menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaan

Pendaftaran Tanah diatur dalam

1. Pasal 33 UUD 1945
2. PP No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah
3. PP No 24 tahun 1997 yang ditetapkan tanggal 19 juli 1997 dan berlaku 8 oktober 1997 Jo PMNA No 30 tahun 1997

Tanah di Indonesia di bagi 2 kelompok

1. Tanah negara = tanah yang langsung dikuasai negara
2. Tanah hak = tanah yang dilekati dengan hak

Contoh hak milik

- Hak primer (langsung melekat pada tanah negara)
- Hak sekunder (melekat pada tanah hak-hak lain)

Contoh = hak guna bangunan, hak gadai, hak sewa, hak guna usaha.

Nb : untuk hak adat tidak ada kepastian hukum karena tidak ada bukti kepemilikan hanya bermodal kepercayaan hukum adat dipakai dalam UUPA sebagai

1. Sumber hukum
2. Sumber pelengkap

Tujuan pendaftaran tanah

1. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah akan tercapai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi subyek maupun obyek
2. Untuk penyediaan informasi baik bagi pemerintah maupun masyarakat
3. Adanya tertib administrasi pertanahan

4 Sasaran Tata Guna Tanah

1. Menumbuhkan pengertian mengenai penggunaan tanah secara fenomena dan kemampuan tanah
2. Menyusun suatu rencana penggunaan tanah baik ditingkat nasional maupun daerah
3. Menyusun petunjuk teknis mengenai peruntukan dan penggunaan tanah baik dipedesaan, maupun perkotaan, termasuk rencana pembuatan perencanaan tanah
4. Melakukan survey sebagai bahan pembuatan peta, kemampuan tanah serta peta daerah tropis

Ciri Agraria lama

1. Tidak memberikan kepastian hukum, buktinya agraria lama tidak memberikan suatu bukti kepemilikan kecuali hak barat
2. Hanya untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayarkan
3. Bersifat dualistis (ada hukum barat dan hukum adat)
4. Tidak ada kesatuan dan kesederhanaan hkum, buktinya agraria lama, masyarakat harus mengintegrasikan sendiri hukum yang dipakai

Ciri agraria nasional

1. Berdasarkan hkum adat yang sederhana dan menjamin kepastian hukum serta tidak mengabaikan unsur-unsur agama.
2. Memberikan tercapainya fungsi BARAKA
3. Mewujudkan penjelmaan dari pancasila
4. Mewujudkan kerohanian
5. Merupakan pelaksanaan dari dekrit presiden

Pelaksanaan pendaftaran di kesultanan DIY

Pelaksanaan UUPA di DIY dimulai pada tanggal 1 april 1984 dengan keppres No 33 tahun 1984

Pembagian tanah di DIY

Tanah A = tanah krung domein yaitu tanah yang langsung digunakan oleh kraton

Tanah B = tanah kraton yang sebagian kecil digunakan ole orang barat/timur asing yang telah berjasa pada kraton dengan hak eigendom atau hak opstal.

Tanah C = tanah yang diberikan kepada penduduk yang ada dikotapraja dengan hak andorbe (sejenis hak milik)

Tanah D = tanah yang ada diluar kabupaten yang diberikan pada perseorangan dengan hak anganggu

Tanah E = tanah yang dapat dimohonkan oleh siapapun yang langsung berhubungan dengan perseorangan (tanah gron sultan)

Nb : hak eigendom sebelum UUPA adalah hak mutlak absolut, tidak dapat diganggu gugat tetapi setelah UUPA adalah mutla relatif , bisa dicabut

Pencabutan HAT mempunyai 2 fungsi

1. Memberikan landasan hukum bagi pemerintah untuk melaksanakan pencabutan HAT yang dimiliki oleh rakyat
2. Melindungi hak warga masyarakat terhadap tindakan pemerintah yang akan melakukan pencabutan HAT

“dikatakan melindungi karena pemerintah tidak boleh melakukan pencabutan begitu saja karena sudah diatur dalam keppres No 36 tahun 2005

Pencabutan HAT boleh dilakukan jika untuk kepentingan umum dan harus memberikan ganti rugi yang layak

Terusan...

Kepentingan umum disini ialah:

Pembangunan jalan tol, pembangunan waduk/bendungan, pembangunan pelabuhan, bandara tempat ibadah, terminal pembangunan TPA, pembangunan saluran air, pembangunan cagar budaya, ada beberapa lahan yang begitu saja bisa dicabut menurut PP No 35 tahun 2006 yaitu berdasarkan aspek historis geografis dll, jika dipindahkan kelokasi lain menimbulkan pengorbanan yang besar, pembangunan tersebut sangat diperlukan dan itu merupakan lokasi yang terbaik dan strategis

Ada beberapa lahan yang begitu saja dapat dicabut menurut PP No 35 tahun 2006

1. Berdasarkan aspek historis geografis dll
2. Jika dipindahkan ke lokasi lain menimbulkan pengorbanan besar
3. Pembangunan tersebut sangat diperlukan dan itu merupakan lokasi yang terbaik/strategis
4. Proses pencabutan HAT (PP No 20 tahun 1961)
5. Musyawarah terlebih dahulu antara pemerintah dengan masyarakat dan panitia pembangunan yang kemudian akan tercapai suatu kesimpulan tentang besarnya ganti kerugian, jika tidak tercapai kata mufakat dalam musyawarah maka akan disesuaikan dengan kemampuan pemerintah, bila tidak bisa akan tetap dipaksa untuk tetap dicabut

Asas pendaftaran tanah

1. Sederhana
2. Aman
3. Terjangkau
4. Mutakhir/untuk mewujudkan asas publisitas

Ciri pendaftaran hak

1. Yang didaftarkan adalah haknya
 2. Dinas agraria bersifat aktif
 3. Disediakan lembar registrasi
 4. Di terbitkan sertifikat
- Tanah warisan bisa dipecah, tanah yang dihibahkan tidak bisa/bisa tetapi tidak boleh kurang dari 2 Ha hasil pecahannya

Ciri pendaftaran akta

1. Yang didaftarkan adalah aktanya
2. Dinas agraria bersifat pasif
3. Akta yang diberikan diberi nomor
4. Tidak diterbitkan sertifikat

Tujuan pendaftaran tanah dalam pasal 3 PP No 24 tahun 1997

Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanahnya dan pemegang, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Menyediakan informasi kepada pihak lain yang membutuhkan keterangan yang diperlukan termasuk pemerintah. Terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan

Pelaksanaan pendaftaran tanah

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Yang merupakan kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP No 10 tahun 1961 dan PP No 24 tahun 1997 yang terdiri dari

a. Pendaftaran secara sistematis

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara sistematis melalui onyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah tertentu dari pendaftaran ini diprakarsai oleh pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang yang ditetapkan oleh menteri agraria (kepala BPN)

Terusan...

b. Pendaftaran secara sporadik

Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai pertama/beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah (seluruh biaya ditanggung oleh subyek pajak)

2. Pendaftaran tanah secara sporadik dibagi menjadi 2 yaitu individual atau kolektif

Pendaftaran tanah untuk pemeliharaan bisa terjadi karena

1. Bisa disebabkan karena penurunan hak
2. Bisa disebabkan karena peningkatan hak
3. Jika ada pembebanan
4. Jika ada pemecahan
5. Jika ada penggabungan

Terusan...

6. Jika ada peristiwa hukum (untuk warisan)

Cukup dengan akta dibawah tangan yaitu surat keterangan waris dan surat pembagian waris

7. Jika ada perbuatan hukum : tukar menukar, jual beli, hibah, warisan, lelang, wakaf, maka dalam perbuatannya dibantu oleh pejabat umum

Adapun pejabat umum ialah PPAT, PPAW

Publikasi positif

1. Memakai pendaftaran hak
2. Data yang ada mutlak keberadaannya, tidak bisa diganggu gugat, bila bisa dibuktikan kepemilikannya bisa minta ganti rugi kepada pemerintah

Publikasi negatif

1. Akta tidak menjamin terhadap data yang ada di dalamnya
2. Ada asas Nemmo plus (tidak bisa melakukan perbuatan hukum)
3. Sepanjang masa dapat diganggu gugat sehingga diperlukan aquistifvlelaring (ada pembatasan dalam gugatan) yaitu 5 tahun PP No 24 tahun 1997

Asas Nemoplus

ialah hanya orang yang namanya ada pada data yuridis sajalah yang bisa melakukan perbuatan hukum pada tanah yang ada pada data fisik kecuali dengan surat kuasa

Ciri asas Nemoplus

1. Pendaftaran hanya diterbitkan sebuah sertifikat
2. Yang didaftarkan adalah haknya, akta hanya dijadikan sebagai landasan/dasar adanya pendaftaran
3. Adanya daftar isian yang dilampirkan pada data yuridis
4. Pejabat BPN bersikap aktif (mereka akan meneliti semua data yang masuk ke BPN)
5. Yang di daftar adalah aktany diberi nomor
6. Tidak ada daftar isian
7. Diterima mutlak atau utuh
8. Tidak diterbitkan sebuah sertifikat

Indonesia menganut asas publikasi negatif bertendensi positif (PP No 24 1997)

Ciri sistem publikasi negatif bertendensi positif

1. Nama pemilik yang tercantum dalam bukti kepemilikan adalah pemilik yang benar dan dilindungi oleh hukum

2. Setiap adanya suatu peristiwa “ balik nama ” melalui satu proses penelitian yang seksama untuk memenuhi asas publisitas (keterbukaan)->pendaftaran hak

3. Setiap persil batas-batas yang di ukur dan kemudian digambar dalam peta pendaftaran tanah masih tetap bisa dilakukan penyesuaian kembali jika terjadi kekeliruan

Terusan...

4. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku masih dapat diganggu gugat melalui pengadilan dan sertifikat dapat dicabut melalui putusan pengadilan dalam jangka waktu 5 tahun
5. Tidak tersedianya dana ganti rugi untuk masyarakat yang merasa dirugikan dapat menuntun haknya melalui pengadilan

Pengajuan permohonan hak

Klasifikasi dikatakan tanah negara

1. Tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya
2. Tanah yang berakhir jangka waktunya (berarti yang melekat bukan HM tetapi HGB)
3. Tanah yang pemegang haknya meninggal dunia dan tidak punya ahli waris
4. Tanah yang ditelantarkan
5. Tanah milik perusahaan belanda yang terkena UU nasionalisasi

Cara pengajuan untuk tanah negara

1. Dengan permohonan
2. Bahwa, kita mengajukan permohonan kepada pejabat berwenang (bupati, gubernur, BPN pusat) untuk memberikan hak yang didasarkan pada jenis hak dan juga hak yang dimohon melalui kantor pertanahan setempat
3. Setelah semua berkas masuk maka kemudian kantor pertanahan akan melakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas-berkas dan juga nantinya kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan lokasi pertanahan yang akan dilakukan oleh panitia yang dibentuk

Terusan...

4. kelengkapan kantor pertanahan akan memberikan rekomendasi kepada pejabat yang terkait untuk memberikan hak atas tanah, jika permohonan itu ditolak maka akan dibuat berita acara alasan ditolak, jika permohonan itu diterima maka akan diterbitkan SKPH (surat keterangan pemberian hak)

Kewajiban penerima hak setelah menerima SKPH

1. Kewajiban calon penerima hak, membayar uang pemasukan yang besarnya ditentukan dalam PMNA/KBPN No 4 tahun 1998
2. **Membayar BPHTB sebesar 5% x NJOP**
3. Membayar biaya penerbitan sertifikat
4. Mendaftarkan hak yang diperolehnya dikantor pertanahan setempat untuk dibuatkan buku tanah dan sertifikatnya
5. Dengan dibuatnya buku tanah, HAT tersebut lahir kemudian dibuatkan sertifikat

Pemasukan negara

Hak milik

Sawah

< 2 Ha = 0%

< 5 Ha = 2% x harga dasar

> 5 Ha = 5% x harga dasar

Pekarangan

< 200 m = 0% x harga dasar

200-600 m = 2% x harga dasar

600-2000 m = 4% x harga dasar

> 2000 m = 6% x harga dasar

Hak pakai

200 m = 0,75%

600-2000 m = 1,5 %

>2000 m = 2,5%

NJOP = nilai jual onjek pajak

NJOPKP = nilai jual objek pajak kena pajak

PNBP = pemasukan negara bukan pajak

Pengertian PPAT

1. Menurut PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah = Adalah pejabat umum yang diberi wewenang dan membuat akta tertentu
2. Menurut UU No 4 tahun 1996 tentang hipotek = Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas HAT (hak atas tanah) dan akta pemberian kuasa, membebanakan hak tanggungan menurut perundang-undangan yang berlaku

Terusan...

4. Menurut PP No 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT = Merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang mengenai HAT atau hakmilik sasurun (satuan rumah susun)
5. Menurut PKBN No 1 tahun 2006 = Pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan tertentu terhadap HAT atau HM sarusun

Fungsi PPAT

1. Sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta pemindahan HAT, surat kuasa membebankan hak tanggungan
2. Memeriksa telah dibayar lunas PPH dan juga BPHTB (biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan) sebagai akibat atas pemindahan hak sebelum akta diresmikan
3. Membantu perjanjian

Jenis PPAT

1. PPAT tetap = pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terhadap HAT atau sasurun
2. PPAT sementara = pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatan untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT
3. PPAT khusus = pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melakukan tugas PPAT tertentu khusus dalam rangka melaksanakan progam atau tugas pemerintahan tertentu

Perbedaan PPAT tetap PPAT sementara dan PPAT khusus

Dalam wilayah kerjanya

PPAT tetap = wilayah kerjanya sekabupaten atau kota

PPAT khusus = ditempatkan diseluruh wilayah indonesia

PPAT sementara = luas kerjanya tergantung PPATnya, jika jabatannya sebagai lurah, maka wilayah kerjanya hanya dalam wilayah kelurahan

Didalam masa jabatannya

PPAT tetap = 65-67 tahun

PPAT khusus = jabatannya tergantung proyek yang ditangani (bila ia menyelesaikan proyeknya dalam 5 tahun maka jabatannya sebagai PPAT hanya untuk 5 tahun

Tergantung ia menjabat sebagai apa (seorang camat yang sudah pensiun tidak dapat menjadi PPAT dan seorang lurah baru boleh menjadi PPAT apabila wilayah geografis pemerintahannya perairan

Didalam pemberian honorarium atau gaji

PPAT tetap = dicari sendiri dengan menjual jasa kepada klien

PPAT sementara = sudah digaji oleh pemerintah dan bisa juga mencari honorarium sendiri

PPAT khusus = tidak boleh menarik honorarium karena sudah digaji oleh pemerintah (pada teorinya) tetapi prakteknya biasanya memungut bayaran

Landasan penempatan

PPAT tetap = karena landasan pengajuan suatu permohonan

PPAT khusus = karena ditugaskan

PPAT sementara = karena tidak ada PPAT di daerah tersebut

Tugas PPAT dan kewenangan PPAT

Tugasnya = Melaksanakan sebagian pendaftaran atas tanah

Kewenangannya = membuat akta otentik semua perbuatan hukum (HAT, HM, sarusun diwilayah kerjanya

Syarat menjadi PPAT

Lulus ujian PPAT, SKCK, surat keterangan sehat dari dokter, Surat pernyataan bersedia menerima protokol PPAT, Surat pernyataan tidak merangkap jabatan, Daftar riwayat hidup, Foto copy S1 dan S2 yang dilegalisir, Sertifikat diklat yang dilegalisir

PPAT berhenti bila

1. Meninggal dunia.
2. Jika usianya 65 tahun tanpa dibuatkan SK.
3. Jika melaksanakannya tugas sebagai notaris kabupaten lain dengan daerah kerja PPAT
4. Jika diberhentikan oleh BPN

PPAT boleh menolak membuat akta

1. Jika sertifikat asli tidak dibawa oleh para pihak yang meminta dibuatkan akta
2. Jika tidak ada kesesuaian antara sertifikat asli dengan buku tanah yang ada dikantor pertanahan/BPN
3. Jika tidak disampaikan alat bukti atau saksi dan pernyataan yang dikeluarkan oleh panitia adjukasi
4. Jika salah satu atau para pihak bertindak berdasar kuasa mutlak
5. Jika belum ada izin untuk harus ada izin
6. Jika obyek dalam sengketa
7. Jika ada pelanggaran larangan yang ditentukan oleh undang-undang pendaftaran tanah sebelum lahirnya UUPA

Terusan...

8. Tidak memberikan kepastian hukum, buktinya agraria lama tidak memberikan suatu bukti kepemilikan kecuali untuk hak barat
9. Hanya untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayarkan
10. Bersifat dualistis (ada hukum barat dan hukum adat)
11. Tidak ada kesatuan dan kesederhanaan hukum, buktinya agraria lama masyarakat harus menginterpretasikan sendiri hukum yang dipakai

Kantor pertanahan boleh menolak melakukan pendaftaran tanah bila

1. Sertifikat atau surat keterangan tidak sesuai
2. Perbuatan hukum yang dilakukan itu tidak dilalui oleh PPAT atau kutipan risalah lelang
3. Dokumen yang diperlukan itu tidak lengkap(surat-surat atau warkah)
4. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan oleh undang-undang karena yang bersangkutan merupakan obyek sengketa
5. Perbuatan hukum menggunakan PPAT bisa batal atau dibatalkan melalui syarat obyektif

Bagaimana jika HAT habis masa berlakunya

Yaitu dengan mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu kepada pihak yang berkompeten

Bagaimana jika dalam sertifikat ada beberapa nama karena peristiwa hukum

1. Dibuatkannya pembagian hak bersama atas kesepakatan para pihak yang ada dalam sertifikat
2. Didasarkan pada akta PPAT
3. Bila hak bersama sedang dibebani dengan hak tanggungan maka harus ada persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau kreditur

Bagaimana jika sertifikat rusak

Maka pemegang hak bisa mengajukan permohonan untuk meminta penggantian, bisa melalui sendiri atau kuasa (sertifikat yang rusak harus diserahkan BPN untuk dimusnahkan dan dicatat dalam buku tanah yang ada pada BPN

Hak bersama

Suatu bidang tanah yang dimiliki oleh beberapa orang, pembagiannya berlandaskan pada akta “pembagian hak bersama”

Ciri hak tanggungan

1. Tidak dapat dipecah-pecah
2. Selalu melekat pada bendanya (dimanapun benda itu berada)
3. Memberikan suatu skala prioritas bagi kreditur (pengguna hak tanah) untuk melakukan penjualan dimuka
4. Pbyek dari hak tanah tidak termasuk dalam keadaan budel (harta) kepailitan kecuai sudah dilelang dan ada sisa dari hasil tersebut
5. Pemegang hak tanah tidak usah melakukan gugatan perdata jika debiturnya wanprestasi, cukup melakukan penjualan dimuka umum

Apakah suatu sertifikat bisa dibatalkan...bisa tetapi harus ada

1. Adanya putusan peradilan perdata yang sudah memiliki putusan tetap (sehingga bisa diterbitkan sertifikat yang baru)
2. Jika ada PTUN yang memiliki putusan yang tetap
3. Jika ada lelang eksekusi
4. Keputusan pejabat berwenang berdasarkan pemberitahuan atau ketetapan dari pemerintah (sertifikatnya tidak berlaku dan menjadi tanah negara)
5. Pelepasan hak oleh pemilik hak dicatat dalam bukum tanah
6. Hapusnya hak karena masa berlakunya telah berakhir (batal demi hukum)

Land us planning

(perencanaan penggunaan tanah) mengapa harus ada land us planning

1. Kondisi tanah di indonesia relatif tetap
2. Kondisi tanah di indonesia bermacam-macam kemampuannya
3. Penduduk indonesia makin bertambah banyak

Landasan land us planning

Pasal 13 UU No 5 tahun 1960

Suatu rencana umum mengenai persediaan, penggunaan peruntukan BARAKA serta kekayaan alam yang ada didalamnya, sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat

PP No 16 tahun 2004

Penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil

Tata guna tanah (pasal 14 No 4 tahun 1960)

Suatu rencana umum mengenai persediaan penggunaan peruntukan BARAKA serta kekayaan alam yang ada didalamnya sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat

Atau akata lain TGT ialah : merupakan suatu hal yang berhubungan dengan persediaan, penggunaan, peruntukan untuk negara, peribadatan sosial, perkembangan pertanian, industri, dll

TGT menurut PP No 16 tahun 2004

Penguasaan, penggunaan, pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil

Tujuan TGT

Untuk menghindari konflik penggunaan tanah yang salah tempat, salah urus, tuna kendali (lepas kendali), merugikan masyarakat

Prinsip perencanaan penggunaan tanah

Principle of multiple use = untuk mengatasi keterbatasan atas tanah

Principle maximum production = penggunaan tanah yang terbatas itu diharapkan dilakukannya semaksimal mungkin sehinggalah bisa menghasilkan suatu yang optimal

Principle of optimum use = penggunaan tanah semaksimal mungkin dengan memberikan keuntungan yang tinggi tanpa merusak kondisi tanah