

BAB II

AKTA HIBAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

2.1 Keabsahan Akta Hibah yang Digunakan Dalam Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan penting dan pokok dalam pengelolaan pertanahan. Untuk itu, sejumlah ketentuan dan kebijakan terkait pendaftaran tanah telah diterbitkan, namun realitasnya masih banyak persoalan pendaftaran tanah. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan agar seluruh tanah didaftarkan² guna menjamin kepastian hukum atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai perolehan (adanya), peralihan, pembebanan serta hapusnya hak.²¹ Tindakan lanjut pelaksanaan pendaftaran tanah yang diamanatkan Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961).

Pendaftaran tanah berdasarkan PP 10/1961 terdapat dua model yaitu Desa Lengkap dan Desa Belum Lengkap. Dalam model pertama, pemerintah berinisiatif menentukan suatu desa sebagai Desa Lengkap, guna diukur seluruh persil dalam desa dan persil yang memenuhi syarat diterbitkan sertipikat. Oleh karena keterbatasan dana, peralatan, dan juru ukur, sehingga penunjukan Desa Lengkap tidak menjadi prioritas. Dalam model Desa Belum Lengkap, inisiatif permohonan berasal dari pemilik dan diterbitkan sertipikat sementara (terdiri dari salinan buku tanah tanpa peta), namun berdasar Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965

²¹ Perolehan hak atas tanah dapat melalui konversi hak-hak lama atau pemberian hak (baru) atas tanah negara. Peralihan hak atas tanah dapat berupa jual beli, tukar menukar, waris, hibah dan sebagainya. Pembebanan hak atas tanah seperti Hak Tanggungan atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik. Hapusnya hak atas tanah berarti tanah kembali menjadi tanah negara.

wajib dilakukan pengukuran secara kasar dengan sistem koordinat lokal dan dibuat gambar situasi, untuk menghindari timbulnya sertipikat ganda.²²

Tanah merupakan sumber segala kekayaan materi, karena segala sesuatu yang dapat dipakai dan dinilai bersumber dari tanah. Untuk itu, catatan-catatan atas bidang-bidang tanah penting dalam rangka perumusan kebijakan, melakukan pengaturan, pengelolaan tanah untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat serta adanya jaminan kepastian hukum bagi kepentingan pemilik tanah. Hanya saja, pencatatan (pensertipikatan) tanah harus dipahami benar urgensinya. Pensertipikatan tanah bukan sesuatu hal yang ajaib, secara otomatis akan menghasilkan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang baik, atau dengan sendirinya dapat menyelesaikan sengketa atau konflik pertanahan. Pensertipikatan tidak secara otomatis akan menjadikan sistem penguasaan tanah yang adil dan merata, atau meningkatkan ekonomi pemiliknya. Pensertipikatan hanya merupakan salah satu sarana atau alat untuk membantu mengadministrasikan bidang-bidang tanah untuk berbagai keperluan. Pensertipikatan hanya satu alat untuk mencapai tujuan, tetapi tidak berakhir dalam dirinya sendiri. Jika hakekat dasar ini dilupakan oleh Pemerintah (dalam hal ini oleh otoritas pertanahan), kiranya banyak waktu, tenaga dan usaha yang akan dihabiskan tanpa manfaat yang berarti, sebagaimana diuraikan pada latar belakang.

Penggunaan data pendaftaran tanah sering dibedakan atas tujuannya seperti: a) *juridical cadastre*; b) *fiscal cadastre*; c) *land use cadastre*, dan d) *multipurpose cadastre*. Pendaftaran tanah dapat merekam data pertanahan yang meliputi: *geometric data (coordinates, maps); property addresses; land use; real property information; the nature and duration of the nature; detail about the construction of building and apartments; population; land taxation values.*

²² Bambang Triono. “*Manajemen Pertanahan, Aspek Hukum, Jilid III*”. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum. _____. Hlm. 22.

Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara percuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima baik penghibahan ini.²³ Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah Hak Milik. Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan berpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (pasal 20 UUPA). Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah.

Hibah adalah suatu persetujuan dengan nama si penghibah, diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Apabila seseorang memberikan harta miliknya pada orang lain maka berarti si pemberi itu menghibahkan miliknya itu. Maka itu kata hibah sama artinya dengan istilah “pemberian”.²⁴ Selain itu, hibah dalam arti pemberian juga bermakna bahwa pihak penghibah bersedia melepaskan haknya atas benda yang dihibahkan. Dikaitkan dengan suatu perbuatan hukum, hibah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak milik. Pihak penghibah dengan sukarela memberikan hak miliknya kepada pihak penerima hibah tanpa ada kewajiban dari penerima untuk mengembalikan harta tersebut kepada pihak pemilik pertama. Dalam konteks ini, hibah sangat berbeda dengan pinjaman, yang mesti dipulangkan kepada pemilik semula. Dengan terjadinya akad hibah maka pemilik sekarang dipandang sudah mempunyai hak penuh atas harta itu sebagai hak miliknya sendiri.²⁵

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana

²³ Chairuman Pasaribu. “*Masalah-masalah Hak Atas Tanah*”. Jakarta: Balai Pustaka. 2004. Hlm. 13

²⁴ *Ibid.* Hlm 114

²⁵ *Ibid.* Hlm 115

wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.²⁶ Berdasarkan Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata KUHPer), menyatakan:²⁷

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Menurut pengertian pasal 1666 KUHPer yang dinamakan “pemberian” atau Hibah ialah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma secara mutlak memberikan suatu benda pada pihak yang lainnya, pihak mana menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat dicabut kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak. Jadi berlainan sekali sifatnya dari suatu hibah wasiat atau pemberian dalam suatu testament, yang baru memperoleh kekuatan mutlak, apabila orang yang memberikan benda sudah meninggal, dan sebelumnya ia selalu dapat ditarik kembali.

Hibah dapat dikatakan mengenai sesuatu “pemberian”, perbuatan itu harus bertujuan memberikan suatu hadiah belaka jadi tidak boleh ada suatu keharusan atau perikatan meskipun hanya berupa *natuurlijke verbintenis* (janji dengan sendirinya) saja. Perkataan “pemberian” dalam pasal 1666 KUHPer dipakai dalam arti kata yang sempit, karena hanya perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebutkan disitu dinamakan “pemberian”, misalnya syarat dengan “Cuma-cuma” yaitu tanpa pembayaran. Di sini dapat dikatakan tentang suatu “*formele schenking*” (hanya untuk memenuhi formalitas pemberian/hibah).

Tabel 2.1. Hal-Hal Dalam Perjanjian Hibah

No.	Keterangan	Pasal	Bunyi Pasal
1.	Objek	Pasal 1667 KUHPer ²⁸	“Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian

²⁶ Adrian Sutedi. “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*”. Jakarta: Sinar Grafika. 2009. Hlm. 99.

²⁷ Baca Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

²⁸ Baca Pasal 1667 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

			hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya batal”
2.	Larangan	Pasal 1668 KUHP ²⁹	“Penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, hibah semacam itu, sekedar mengenai benda tersebut, dianggap sebagai batal.”
		Pasal 1670 KUHP ³⁰	“Suatu hibah adalah batal, jika dibuat dengan syarat bahwa si penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan tegas didalam akta hibah sendiri atau di dalam suatu daftar yang ditempelkan padanya.”
		Pasal 1678 KUHP ³¹	“Penghibahan antara suami istri selama perkawinan mereka masih berlangsung, dilarang. Tetapi ketentuan ini tidak berlaku terhadap hadiah atau pemberian berupa barang bergerak yang berwujud, yang harganya tidak mahal kalau dibandingkan dengan besarnya kekayaan penghibah.”
		Pasal 1684 KUHP ³²	“Penghibahan-penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan bersuami, tidak dapat diterima selain menurut ketentuan-ketentuan dari Bab ke V buku ke I KUHPerduta.”
3.	Tata Cara Penghibahan	Pasal 1682 KUHP ³³	“Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukannya selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.”

²⁹ Baca Pasal 1668 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

³⁰ Baca Pasal 1670 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

³¹ Baca Pasal 1678 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

³² Baca Pasal 1684 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

³³ Baca Pasal 1682 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

	Pasal 1683 KUHP ³⁴	“tiada suatu hibah mengikat si penghibah, atau menerbitkan suatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah itu sendiri atau oleh seorang yang dengan sesuatu akta otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya kemudian hari.”
	Pasal 1685 KUHP ³⁵	“Penghibahan kepada orang-orang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang berada dibawah perwalian atau orang-orang terampu, harus diterima oleh si wali atau si pengampu, yang untuk itu harus dikuasakan oleh Pengadilan Negeri.”
	Pasal 1686 KUHP ³⁶	“Hak milik atas benda- benda yang termaktub dalam penghibahan, sekalipun penghibahan itu telah diterima secara sah, tidaklah berpindah kepada si penerima hibah, selain dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut pasal-pasal 612, 1613, 616, dan selanjutnya”
	Pasal 1687 KUHP ³⁷	“Pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan yang lain, tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka

³⁴ Baca Pasal 1683 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

³⁵ Baca Pasal 1685 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

³⁶ Baca Pasal 1686 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

³⁷ Baca Pasal 1687 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

			kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah.
4.	Hal-hal yang membatalkan akta hibah	Pasal 1688 KUHP ³⁸	<p>“Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana pengibahan telah dilakukan. 2. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah. 3. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.”

Sumber: Diolah dari bahan hukum primer, tahun 2023.

Menjadi dasar pengaturan hibah, KUHP³⁸ memberikan suatu kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah. Hibah harus memenuhi apa yang diatur dalam Pasal 1666 KUHP³⁸, bahwa hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak pada saat pemberi hibah masih hidup, karena pemberi hibah bertindak secara aktif menyerahkan kepemilikan barangnya kepada penerima hibah.

2.2 Keberadaan Akta Hibah Dalam Peralihan Hak atas Tanah Pada Program PTSL

Masyarakat tentunya memiliki kecenderungan untuk melakukan peralihan hak milik melalui hibah, peralihan hak milik dalam proses hibah melalui kelurahan setempat menjadi alternatif yang kerap kali digunakan dalam peralihan hak atas tanah dalam program PTSL. Melalui proses peralihan hak atas tanah yang dimohonkan untuk pembuatan akta hibah oleh kelurahan setempat menjadi sarana

³⁸ Baca Pasal 1688 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

dalam peralihan hak atas tanah melalui proses yang cepat dengan biaya yang murah. Faktor ekonomi serta tingkat pendidikan mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah melalui hibah yang dimohonkan di kantor kelurahan masih menjadi minat utama masyarakat dalam memperoleh haknya untuk melakukan pendaftaran kepemilikan sertifikat hak atas tanahnya. Dalam hal ini peran Kelurahan dan masyarakat sangat penting dalam pelaksanaan peralihan hak milik melalui hibah.

Sebagai pegawai pemerintahan, kelurahan memiliki peran dalam hal melayani masyarakat, karena itu menjadi tanggung jawab kelurahan dalam hal peralihan hak milik melalui hibah, dengan serta berperan aktif membantu menyiapkan berkas-berkas yang ada di kelurahan untuk proses peralihan hak atas tanah. Melalui kelurahan masyarakat memiliki harapan kepemilikan hak atas tanahnya melalui proses hibah, hal ini menjadi suatu hal yang penting jika masyarakat melaksanakan peralihan hak milik karena hal ini menjadi suatu titik penting dimana peralihan hak milik ini merupakan status terakhir. Peran kelurahan sendiri yakni sebagai legalisasi dari lurah dalam permohonan pembuatan akta hibah yang diajukan oleh masyarakat.

Peran serta kewenangan kelurahan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah dalam pembuatan surat pernyataan bahwa tanah yang dimohonkan untuk pembuatan akta hibah tidak dalam keadaan sengketa, akta hibah tersebut dikeluarkan secara langsung oleh pihak Kelurahan dengan dihadiri oleh para pihak yakni pemberi hibah dan penerima hibah. Pembuatan akta hibah kerap kali menjadi permasalahan yang sering terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah, mengingat kebutuhan atas hak milik tanah yang semakin meningkat sebagai bentuk dari kepastian hukum masyarakat memiliki hak atas tanah miliknya.

Pentingnya pendaftaran tanah berasal dari kenyataan bahwa hal itu memungkinkan seseorang untuk mengakses informasi tentang propertinya. Barang yang dimiliki, luas tanah, lokasi, dan apakah atau tidak properti tersebut terikat hak gadai merupakan contoh informasi yang dapat diakses. UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mencakup peraturan pendaftaran tanah yang mengikuti prinsip transparansi dan spesialisasi dalam pelaksanaan pendaftaran hak

atas tanah. Prinsip publisitas itu sendiri menyatakan bahwa pendaftaran tanah ada dengan merujuk pada objek hak, jenis hak, pengalihan, dan beban-beban. Prinsip spesialisasi adalah informasi fisik tentang hak tanah, seperti luasnya, lokasi, dan batas-batas. Dengan menggunakan kedua konsep ini, data yang kemudian dapat dengan mudah diakses oleh siapa pun akan tersedia, menghilangkan kebutuhan masyarakat untuk pergi langsung ke lokasi properti untuk mendapatkan informasi tentangnya. Oleh karena itu, sertifikasi diperlukan untuk semua aset pemerintah daerah selain properti yang dimiliki warga³⁹. Biaya administrasi diperlukan untuk menyelesaikan proses ini, dan baik pemerintah daerah maupun masyarakat umum yang akan mendaftarkan properti harus membayarnya. Hal ini merupakan salah satu faktor yang menyebabkan tidak semua tanah pemerintah daerah dan masyarakat telah dibuka (bersertifikat). Pengeluaran terkait dan birokrasi yang rumit dipandang negatif oleh tetangga⁴⁰.

Inisiatif pendaftaran tanah yang disebut Program PTSL, yang dirancang oleh pemerintah, merupakan upaya pertama untuk melakukan pendaftaran sekaligus bagi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam satu desa/kelurahan. Tujuan dari Program PTSL adalah untuk menciptakan kepastian hukum dan melindungi hak-hak masyarakat terhadap tanah dengan prinsip yang sederhana, efisien, lancar, aman, adil, merata, transparan, dan bertanggung jawab, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pertumbuhan ekonomi, dan mengurangi serta mencegah perselisihan dan konflik terkait tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah menetapkan tenggat waktu untuk menyelesaikan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia. Mulai tahun 2017, pemerintah semakin memprioritaskan proyek PTSL. Mengingat banyaknya properti yang belum bersertifikat, program PTSL menawarkan layanan

³⁹ Erik Purnama Putra, Menteri Agraria Dorong Pemda Sertifikasi Tanah, Dikutip dari <https://news.republika.co.id/berita/nasional/daerah/15/03/26/nltg2i-menteri-agraria-dorong-pemda-sertifikasi-aset-tanah?>, Diakses tanggal 13 Juni 2023.

⁴⁰ Hasan Kurniawan, 126 Juta Bidang Tanah di Indonesia Masih Belum Bersertifikat, Dikutip dari <https://nasional.sindonews.com/berita/1241739/15/126-juta-bidang-tanah-di-indonesia-masih-belum-bersertifikat>, Diakses tanggal 13 Juni 2023.

sertifikasi tanah gratis dari pemerintah. Kekhawatiran masyarakat akan prosedur panjang dalam pengurusan sertifikat tanah menjadi alasan bagi Kementerian ATR/BPN untuk meluncurkan Program Prioritas Nasional guna memaccelerasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Masyarakat dapat mengklaim kepemilikan properti dengan dokumentasi yang diperlukan untuk mencegah konflik yang tidak diinginkan. Sebagai pemilik tanah, masyarakat dengan demikian diakui oleh hukum sebagai pihak yang memiliki kedudukan hukum. Kepemilikan sertifikat properti juga membuat lebih mudah bagi masyarakat untuk mengajukan izin untuk proyek konstruksi dan operasi perusahaan. Program PTSL merupakan inisiatif pemerintah yang diimplementasikan oleh Kementerian terkait untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat akan sandang, pangan, dan papan. Namun demikian, untuk terus berpartisipasi dalam program ini, masyarakat harus terus mematuhi pedoman yang ditetapkan oleh pemerintah, termasuk:

Tabel.2.2. Persyaratan PTSL

No	Persyaratan Program PTSL
1.	Dokumen kependudukan: Kartu Keluarga (KK), DAN Kartu Tanpa Penduduk (KTP)
2.	Surat tanah: Latter C, Akte Jual Beli, Akta Hibah, Berita Acara Kesaksian, dll.
3.	Tanda batas: Pemasangan tanah batas sebagai batas dari objek yang hendak di daftarkan dalam Program PTSL harus memiliki persetujuan dari pemilik tanah/objek yang berbatasan dengan orang lain
4.	Bukti Setoran Bea Perolehan atau Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan
5.	Surat Permohonan atau Pernyataan Peserta

Sumber: Diolah dari bahan hukum tersier, 2023

Persyaratan program PTSL terbilang sangat mudah dan tidak rumit, mengingat program ini merupakan program yang digaungkan Pemerintah bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat kepemilikan atas hak tanahnya. Persyaratan pemenuhan keikutsertaan program PTSL yakni salah satunya terdapat Akta Hibah, sebagai salah satu syarat untuk keikutsertaan dalam program PTSL.

Namun, hal ini dapat menjadi suatu polemik karena merujuk pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, shibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Menurut pasal tersebut di atas, suatu akta yang dibuat oleh PPAT diperlukan dalam hal peralihan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, atau hibah. Dengan kata lain, dokumen hibah yang dikeluarkan oleh PPAT diperlukan dalam program PTSL untuk kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui hibah. Hakim dalam Putusan Nomor 194/G/2021/PTUN.SBY J.o 70/B/PT.TUN.SBY menolak gugatan penggugat karena hakim menilai bahwa proses penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Lamongan sudah benar dan sesuai prosedur, seperti halnya dalam kasus ini.

Para pihak yang bersengketa antara lain: a. Penggugat: Musning, selaku pemilik sah dari Objek Sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di Desa Kalen dengan luas 118m². Yang selanjutnya dikuasakan pada Roesmajin, S.H selaku kuasa hukum dari Musning.; b. Tergugat: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1353, Tertanggal 24/4/2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019, luas: 118 m², atas nama Miyatun. Yang selanjutnya diwakili oleh kuasanya yaitu: Eka Ferry Yanto, SH., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, Lestari Muhandini, S.E. selaku Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, dan Fellya Rosyadi, selaku Asisten Pengadministrasian Umum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan; dan c. Tergugat II Intervensi: Miyatun selaku anak angkat dari Musning yang mendaftarkan Sertifikat Hak Milik: nomor 1353, Tertanggal 24/4/2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019, luas: 118 m² atas nama Miyatun melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Gugatan penggugat pada pokoknya mengenai pembatalan produk sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Lamongan dengan nomor 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN. Adanya objek perkara ini disebabkan terbitnya SHM nomor 1353 atas kepemilikan Miyatun, yang mana SHM tersebut didaftarkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang selanjutnya SHM tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan melalui pendaftaran tersebut. Dalam hal ini penggugat selaku pemilik asal atas tanah dan rumah yang terletak . Bahwa Penggugat sebagai pemilik asal atas tanah dan rumah terletak di Jl. Batu Gilang RT. 03, RW. 03, Desa kalen, Kecamatan Kedungpring, Kabupaten Lamongan, asal surat tanah I pada No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha / 110m², Desa Kalen, Kec. Kedungpring, atas nama MUSNING B MIYATUN merasa sangat dirugikan atas terbitnya obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN baik materiil maupun immaterial mengingat sejak terbitnya obyek sengketa Penggugat sudah tidak lagi mempunyai kebebasan dan keleluasaan menempati rumahnya sendiri karena anak angkat Penggugat merasa obyek sengketa telah sepenuhnya menjadi hak miliknya sendiri, sehingga ketika penggugat keluar rumah pintu telah dikunci walaupun penggugat diketahui belum pulang.

Penggugat merasa bahwasannya haknya untuk menempati kediamannya tidak ada, dan ia merasa bahwasanya Penggugat dan alm. Suami Penggugat telah mengangkat/mengasuh anak yang masih keponakan Penggugat sendiri yang bernama MIYATUN, yang merupakan anak dari Ngatminah Binti Rasimo (adik kandung Penggugat) karena Penggugat tidak mempunyai anak sendiri (kandung) sampai suaminya Penggugat meninggal dunia. Selain itu sejak kecil semua kebutuhan hidup Tergugat dibiayai oleh Penggugat layaknya anak kandung sampai menikah, yang artinya Penggugat telah merawat Tergugat dengan baik, dengan harapan Tergugat dapat mengurus, dan mengayomi Penggugat dihari tuanya. oleh karenanya Penggugat tidak ada prasangka buruk sama sekali terhadap anak angkatnya (Miyatun), hingga pada akhirnya sekitar tahun 2018 - 2019 Miyatun

mengurus sertipikat hak milik (obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN, atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Batu gilang RT. 03, RW. 03, Desa kalen, Kecamatan Kedungpring, Kabupaten Lamongan, asal surat tanah I peda No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha/110 m², Desa Kalen, Kec. Kedungpring, atas nama MUSNING BIN MIYATUN, dengan batas-batas :

1. Bagian Utara: kepemilikan tanah Surati.
2. Bagian Timur: kepemilikan tanah Sinduk.
3. Bagian Selatan: kepemilikan tanah Sutik.
4. Bagian Barat: Jalan Batu Gilang.

Dalam pengurusan dan/atau pendaftaran sertipikat oleh Miyatun diajukan melalui program Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL), dan dari pendaftaran tersebut pada akhirnya telah terbit obyek sengketa obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor : nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN. Atas ketidakpahaman Penggugat, Penggugat tidak mengetahui apa saja persyaratan/kelengkapan dokumen yang disertakan oleh anak angkat Penggugat untuk pengurusan sertipikat tersebut, tetapi ada informasi dari pihak Desa, melalui Bapak Kepala Desa Kalen, Kecamatan Kedungpring yang bernama Eko Wahyudi, kalau ada surat hibah yang diberikan oleh Penggugat kepada anak angkatnya yang ditanda tangani oleh Penggugat (padahal pengakuan Penggugat, Penggugat tidak bisa tanda tangan) dan telah dijadikan persyaratan pengurusan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN melalui PTSL.

Berdasarkan surat hibah dimaksud, Penggugat tidak mengetahui secara pasti isi dan tujuannya karenanya sampai-sampai Penggugat bersikukuh tidak merasa tanda tangan surat hibah yang dijadikan dasar anak angkatnya mengajukan sertipikat atas namanya. Adapun tanah yang diterbitkan obyek sengketa Sertipikat

Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN, merupakan tanah warisan Penggugat dari orang tua/ibu kandungnya yang bernama TASMINI, dan TASMINI juga mendapatkan dari orang tuanya yang bernama SAPAR. Sehingga Penggugat bermaksud untuk meminta dan/atau menarik kembali tanah yang telah disertipikatkan oleh anak angkatnya, karena Penggugat belum pernah membuat akta secara notrial (PPAT) atas peralihan Ipeda No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha/110 m², Desa Kalen, Kecamatan Kedungpring, atas nama MUSNING B MIYATUN kepada Miyatun hingga pada akhirnya terbit obyek sengketa atas nama Miyatun. Berdasarkan fakta hukum telah terbitnya obyek sengketaSertipikat Hak Milik Nomor : 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN dengan hanya didasari surat peralihan yang bukan dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu dalam hal ini PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Majelis hakim berpendapat bahwa fakta berikut ini benar tentang gugatan yang diajukan oleh penggugat: 1. Terdapat bukti berkaitan dengan surat penyerahan subjek kasus oleh Musning kepada Miyatun, yang ditandatangani di Desa Kalen oleh para pihak dan aparat desa; 2. Penggugat/Musning telah menyerahkan tanahnya kepada Miyatun sebagai anak angkatnya sebagaimana dibuktikan oleh kesaksian Saksi Muhammad Ahsannudin selaku Sekretaris Desa di Desa Kalen yang menyatakan bahwa Penggugat sendiri bersedia menyerahkan tanahnya kepada Tergugat Intervensi II; 3. Mengacu pada surat serah terima hibah dan pernyataan Saksi Muhammad Ahsannudin selaku Sekretaris Desa di Desa Kalen, majelis hakim berpendapat bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan oleh Miyatun dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dinyatakan sah menurut hukum dengan mengacu pada Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018 tentang PTSL jo Permen ATR/Ka.BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang PTSL; berdasarkan bukti bahwa Penggugat telah menyerahkan bidang tanahnya kepada Tergugat Intervensi II, Majelis Hakim berpendapat bahwa bidang tanah tersebut telah beralih kepemilikan dari Penggugat kepada Tergugat Intervensi II,

yang kemudian diterbitkan sertifikat kepemilikan objek sengketa oleh Tergugat. Majelis Hakim meyakini bahwa Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat tersebut, sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam sertifikat objek sengketa. Pendapat hakim mengenai tanah Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat Intervensi II sebelum dikeluarkannya sertifikat objek sengketa. Akibatnya, berdasarkan faktor-faktor tersebut, majelis hakim menolak seluruh gugatan penggugat.

Pendapat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwasannya pendaftaran PTSL dapat melampirkan Akta Hibah yang dikeluarkan oleh kelurahan maupun kecamatan, untuk pendaftaran pertama kali dalam penerbitan sertipikat melalui program PTSL. Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum menyangkut hak- hak atas tanah, maka peranan dari pendaftaran tanah amatlah penting. Proses pendaftaran tanah ini terutama yang menyangkut peralihan hak atas tanah, sebelumnya pendaftaran haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu harus dibuatkan akta peralihan haknya. Akta ini harus dibuat dalam bentuk otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau PPAT Sementara. Secara khusus PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,⁴¹ tetapi ada pejabat lain yang ditentukan perundang-undangan sebagai PPAT meskipun bersifat sementara, tetapi sementara yang permanen karena tidak ada tindakan hukum lain untuk menghilangkan sifat sementara tersebut. Adapun pejabat tersebut adalah Camat dan Kepala Desa.

Erat kaitannya dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, suatu akta yang dibuat oleh PPAT diperlukan dalam hal peralihan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, atau hibah. Dengan kata lain, dokumen hibah yang

⁴¹ Baca Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

dikeluarkan oleh PPAT diperlukan dalam program PTSL untuk kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui hibah. Namun, persyaratan program PTSL seakan memberikan celah dalam terjadinya sengketa dikemudian hari dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah. Selain itu, akta hibah yang dikeluarkan oleh Kelurahan maupun Kecamatan dapat dikatakan bertentangan dengan Pasal 1688 KUHPer mengenai syarat hibah yang berarti harus adanya akta hibah yang dikeluarkan oleh PPAT.

Faktor lain terjadinya sengketa hibah sendiri dapat terjadi karena kejar target atas program pemerintah mengenai sertifikasi tanah yang menuntut para stakeholder yang berkepentingan dapat melakukan berbagai kesalahan, termasuk ketidakcermatan Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat yang berasal dari hibah palsu seringkali terjadi karena tidak meneliti apakah hibah betul-betul dibuat oleh PPAT atau tidak. Akibatnya, berbagai sengketa tanah dengan sertipikat berasal dari hibah palsu yang bermunculan.

2.3 Penerapan Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* dalam Pengurusan Akta Hibah

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 huruf a PP 24/1997 merupakan tujuan utama pendaftaran yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, sedang yang tercantum pada huruf b dan c hanyalah merupakan tujuan (tambahan) lainnya. Jika dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah, kedua tujuan (kepentingan privat dan publik) dapat dicapai secara bersamaan, tentu itu sangat baik. Namun, jika harus memilih maka tentu pilihan bertumpu pada amanat UUPA sebagai induk PP 24/1997. Implikasi pilihan tersebut terkait dengan prioritas penggunaan asas aman pendaftaran tanah.⁴² Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan (utama) pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran yang teliti dan cermat diharapkan akan membawa keuntungan dalam hal menyediakan tingkat keamanan yang tinggi.

Keamanan merupakan intisari pendaftaran tanah. Pemilik/penguasa tanah,

⁴² Baca Pasal 2 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

orang yang membeli atau menyewa tanah, orang yang meminjamkan uang dengan jaminan tanah, pemilik tanah tetangga punya hak melewati tanah, dan sebagainya, masing-masing dan semuanya harus aman. Untuk mencapai rasa aman ini, penting diupayakan kejelasan catatan mengenai definisi bidang tanah dan identifikasi/pengenalan si empunya hak serta kepentingan pihak lain. Sekali hak atas tanah terdaftar, haruslah tanpa ada tuntutan atau hanya tunduk pada pengecualian-pengecualian tertentu. Dalam pendaftaran tanah harus pula diperhatikan ada tidaknya tuntutan-tuntutan, beban-beban atau batasan penggunaan/pemanfaatan tanah. Pendaftaran yang menjamin kepastian hukum harus dapat merefleksikan data/catatan yang mendefinisikan bidang tanah dan gambaran pemiliknya serta pembatasan hak terhadap suatu kepentingan.

Problematika mengenai pendaftaran tanah melahirkan konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* untuk menjawab tentangan mengenai permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.⁴³ Demi mempermudah mengenai pemahan instansi yang memerlukan tanah serta masyarakat dalam kepentingan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan umum. Pengadaan peralihan hak atas tanah mengikuti konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* memiliki beberapa tahapan yang dimulai dari: 1. Perizinan tanah (penetapan lokasi); 2. Titik *decission* berupa tahapan perizinan tanah (pelepasan hak); dan 3. titik *product* yaitu tahap sertifikasi tanah (hak pakai).⁴⁴

Didasari dengan teori hukum, teori keadilan, teori kepastian serta teori kemanfaatan, *3 in 1 in the Land Acquisition* menjadi salah satu solusi dalam penyelesaian terhadap masalah Pengadaan Tanah untuk pembangunan umum. Berdasarkan solusi yang diberikan terhadap konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* yang dijabarkan sebagai berikut:

1. Teori Keadilan

⁴³ Jarot Widya Muliawan, "*Cara Mudah..... Op.Cit.*Hlm. 13

⁴⁴ *Ibid*

Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum (*source of law*), salah satunya sebagai sumber etika (*source of ethics*) yang bersifat terbuka untuk mengembangkan hak asasi manusia. Pada falsafah ini terkandung nilai manusia sebagai makhluk yang suci dari awal penciptaannya (*sancity of human life*).⁴⁵ Teori keadilan merujuk pada tindakan yang di lakukan pemerintah, apakah telah memberikan suatu manfaat bagi masyarakat maupun kesejahteraan yang berkeadilan seperti yang dikehendaki oleh UUD 1945.

Tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan, yaitu memberi keadilan kepada setiap orang yang berhak menerimanya. Jeremy Bentham yang menganut teori utilitas mengemukakan tujuan hukum semata-mata apa yang berfaedah saja. Pendapat ini dititikberatkan pada hal-hal yang berfaedah bagi orang banyak dan bersifat umum tanpa memperhatikan soal keadilan. Teori yuridis dogmatik, yang bersumber dari pemikiran positivistik di dunia hukum memandang bahwa hukum hanya sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Hukum dijalankan sesuai apa yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan atau dalam hukum positif.⁴⁶

2. Teori Kepastian

Kepastian hukum memberikan gambaran mengenai jaminan hukum yang berisi mengenai keadilan, dengan kata lain demi memajukan keadilan diperlukan dengan sungguh-sungguh mengenai norma-norma yang memiliki fungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Gustav Radbruch berpendapat bahwasannya keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum itu sendiri, selain itu keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan serta dijaga demi ketertiban suatu negara. Sehingga, hukum positif harus selalu ditaati, karena dalam

⁴⁵ Yovita Arie Mangesti. "Elaborasi Nilai Pancasila pada Perjanjian Terapeutik dalam Rangka Pembaharuan Hukum Kesehatan", *JURNAL JURISPRUDENCE*, Vol. 9, No. 1, 2019. Hlm, 3

⁴⁶ Salim H.S, "*Pengembangan Teori dalam Ilmu Hukum*", Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

kepastian hukum serta nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁴⁷

3. Teori Kemanfaatan

Pengelolaan pertanahan dalam arti pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, dan pengadministrasian tanah perlu diatur sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tujuan administrasi pertanahan adalah untuk menjamin terlaksananya pembangunan karena meningkatnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah, meningkatnya kelancaran pelayanan kepada masyarakat. Pendaftaran tanah memberikan tiga keamanan yaitu: a) Batasan-batasan bidang tanah (dan hak apapun kalau ada) atas tanah lain yang dinikmati dengan memiliki tanah; b) Nama (dan alamat) pemilik, perseorangan atau badan; dan c) Hal-hal khusus kepentingan lain yang mempengaruhi dan dinikmati oleh orang lain kecuali pemilik tanah. Sir Charles Fortescue-Brickdale menyarankan agar tujuh sifat digabung dalam aturan pendaftaran tanah yaitu: keamanan, kesederhanaan, ketelitian/kecermatan, ekspedisi, murah, luwes dengan perubahan keadaan, dan lengkapnya catatan.⁴⁸

Dalam peta kognisi pemikiran saat ini, hubungan masyarakat dengan tanah, cenderung harus dibuktikan dengan selebar sertipikat. Sertipikat menjadi dokumen penting dalam realitas sosial karena dapat digunakan untuk kepentingan ekonomi. Ada sebagian pihak yang tidak mempercayai kepemilikan tanah tanpa bukti dokumen tertulis. Masyarakat menganggap sertipikat itu penting, namun faktanya masih banyak bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat. Kondisi ini menunjukkan belum efektifnya pelaksanaan kebijakan percepatan pendaftaran tanah, sehingga diperlukannya sinkronisasi antara aturan satu dengan yang lainnya. Selain itu berdasarkan Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* apakah memiliki kesamaan terhadap penyelenggaraan Program PTSL.

⁴⁷ Achmad Ali, “*Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*”, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, Hlm. 82-83

⁴⁸ *Ibid*, Hlm 25

Tabel 2.3. Perbandingan Proses Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition*.

Pengadaan Tanah	Permen ATR/BPN 6/2018	Kecocokan Dengan Pengadaan Tanah	Konsep <i>3 in 1 in the Land Acquisition</i> untuk pembangunan	Keterangan
Tahap Pertama	Perencanaan, dan Persiapan Pasal 4 ayat 4 point (a). Bentuk kegiatan yang dilakukan dalam PTSL untuk yang pertama yakni mengenai perencanaan, serta persiapan (hal ini meliputi jadwal, penentuan lokasi, pembentukan kepanitiaan, membentuk satgas fisik dan yuridis,	X	Aspek Perizinan ⁴⁹ , kegiatan yang dilakukan untuk tanah atau yang lebih populer disebut ruang. Diperlukannya perizinan untuk melakukan suatu tindakan hukum demi kepentingan hajat hidup orang banyak/masyarakat . Selain itu melakukan peninjauan data lapangan, dan adanya keselarasan dalam tujuan yang ingin dicapai terkait pembangunan.	Tidak memiliki kesamaan
Tahap Kedua	Penetapan Lokasi, Pasal 4 ayat 4 point (b), penetapan lokasi merupakan kegiatan untuk penetapan lokasi dari penyelenggaraan dari kegiatan PTSL yang mana penetapan lokasi tersebut berdasarkan penetapan penyelenggaraan PTSL oleh BPN pada masing-masing kabupaten/kota	X	Perencanaan Pengadaan Tanah, ⁵⁰ kegiatan yang dilakukan untuk menetapkan terkait pembangunan yang akan dilakukan. Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus	Tidak Memiliki Kesesuaian

⁴⁹ Jarot Widya Muliawan, "*Cara Mudah.... Op.Cit.* Hlm. 25

⁵⁰ *Ibid.* Hlm. 29

			membuat sebuah rancangan pengadaan tanah yang harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah.	
Tahap Ketiga	Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, Pasal 4 ayat 4 point (d). Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan dalam rangka program Pemerintah dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Menteri untuk setiap desa/kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis. Untuk itu, disamping menetapkan lokasi PTSL, dibentuk tim berdasar Keputusan Kepala Kantor Pertanahan masing-masing kabupaten atau kota.	X	Persiapan Pengadaan Tanah, ⁵¹ kegiatan ini merupakan kegiatan yang dilakukan Gubernur/Bupati/Walikota dalam pengadaan kegiatan pembangunan dengan membentuk anggota pengadaan pembangunan pada tanah yang ditempati oleh masyarakat yang akan dilakukan pembangunan yang nantinya dilakukan oleh tim yang dibentuk.	
Tahap Keempat	Penyuluhan, Pasal 4 ayat 4 point (e), Sebelum Panitia dan Satgas melaksanakan kegiatan lapangan, diadakan penyuluhan pada masyarakat dengan melibatkan staf dari kantor pertanahan, panitia adjudikasi, aparat	X	Pemberitahuan Rencana Pembangunan, ⁵² kegiatan yang dilakukan setelah membentuk panitia pembangunan. Kegiatan yang dilakukan yakni melakukan	Tidak Memiliki Persamaan

⁵¹ *Ibid.* Hlm. 32

⁵² *Ibid.* Hlm. 33-34

	<p>desa. Penyuluhan itu tidak hanya dilakukan sampai pada tingkat desa melainkan sampai pada tingkat RT/RW, dihadiri oleh Kepala Kantor Pertanahan, para pejabat struktural pada Kantor Pertanahan, aparat Kecamatan serta para Kepala Kelurahan, Ketua RT/RW dan seluruh Panitia Ajudikasi, serta dengan merangkul Jaksa dan Polres, Camat dan Walikota. Penyuluhan dilaksanakan secara langsung melalui metode ceramah dan berjenjang. Penyuluhan pertama di Hotel Santika Bintoro diikuti oleh RT/RW serta Lurah dilakukan terlebih dahulu agar aparat kelurahan mempunyai bekal informasi dan pengetahuan pendaftaran tanah sistematis. Selanjutnya dilaksanakan penyuluhan ditingkat RT/RW mengenai tujuan adanya ajudikasi dan pentingnya pensertipikatan tanah.</p>		<p>kegiatan sosialisasi terkait rencana pembangunan mulai dari letak, perencanaan, perkiraan jangka waktu, dan informasi lainnya yang dimungkinkan perlu.</p>	
Tahap Kelima	<p>Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, Pasal 4 ayat 4 point (f), Kegiatan ini merupakan kegiatan pengumpulan data fisik</p>	=	<p>Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan,⁵³ melakukan pendataan awal rencana lokasi</p>	<p>Memiliki kesamaan mengenai pengumpulan berkas kelengkap</p>

⁵³ *Ibid.* Hlm. 35

	<p>bidang-bidang tanah oleh Satgas Fisik Tahap persiapan ini dilakukan kegiatan pengumpulan bahan, penyiapan surat-surat, dan daftar-daftar isian. Selain penyiapan bahan-bahan, sebelum pengukuran seharusnya dilakukan penetapan batas dan pemasangan tugu/patok tanda-tanda batas yang sudah disepakati oleh pemilik dan pemilik tanah yang bersebelahan. Setelah itu dilakukannya pengukuran pemetaan bidang tanah. Sebelum Satgas Yuridis melakukan pendataan, terlebih dahulu Ketua Tim Ajudikasi membuat pembagian wilayah kerja per RT yang mengacu pada peta kerja. Satgas Yuridis membuat pembagian kerja pada peta tanpa dilanjutkan dengan indentifikasi di lapangan. Guna penilaian bukti hak atas tanah diperlukan informasi mengenai keadaan status hukum bidang-bidang tanah.</p>		<p>pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Pengumpulan data para pihak mengacu pada Pasal 17 ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012</p>	<p>an berkas serta pengukuran objek tanahnya.</p>
Tahap Keenam	<p>Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, Pasal 4 ayat 4 point (g), Berdasar hasil penyelidikan riwayat tanah serta alat bukti pemilikan/penguasaan</p>	X	<p>Konsolidasi Publik,⁵⁴ kegiatan ini dilakukan untuk mendapat kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari</p>	<p>Tidak Memiliki Kesamaan</p>

⁵⁴ *Ibid.* Hlm. 39

	<p>tanah, Satgas Yuridis memberikan rekomendasi mengenai pemilik tanah, jenis hak serta kreteria alat bukti hak, dalam rangka sidang Panitia guna menetapkan status hukum bidang tanah. Kenyatannya, kegiatan sidang Panitia tidak dilakukan sebagaimana ketentuan juknis karena kesibukan Panitia, namun Panitia melakukan pengecekan berkas secara sendiri-sendiri, memeriksa data setiap bidang tanah, pemilik tanah, luas, batas-batas tanah, status hak, alat bukti pemilikan tanah, dan informasi lain. Setelah semua panitia memeriksa berkas, dilanjutkan dengan pelaksanaan pengumuman selama 14 hari kerja. Setelah jangka waktu pengumuman terpenuhi, dilanjutkan dengan kegiatan pengesahan pengumuman oleh Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan dengan membuat berita acara pengesahan</p>		<p>pihak yang berhak dan masyarakat yang terdampak dan nantinya akan dimuat di berita acara kesepakatan.</p>	
Tahap Ketujuh	<p>Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, Pasal 4 ayat 4 point (h). Selama 14 hari pengumuman</p>	X	<p>Penetapan Lokasi Pembangunan,⁵⁵ kegiatan yang dilakukan berupa penetaapan atas</p>	<p>Tidak Memiliki Kesamaan</p>

⁵⁵ *Ibid.* Hlm. 42

	persetujuan pengajuan sertifikat tanah akan ditempel di kantor desa, kelurahan atau kantor pertanahan setempat.		lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah	
Tahap Kedelapan	Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, Pasal 4 ayat 4 point (i). Kegiatan yang dilakukan berupa pencocokan ulang serta memvalidasi pemberian sertipikat	X	Pendanaan Perizinan Pengadaan Tanah, ⁵⁶ pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersumber dari APBN dan/atau APBD. Dalam hal ini instansi yang memerlukan tanah badan hukum milik negara/BUMN yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain dengan ketentuan peraturan perundang-undang	Tidak Memiliki Kesamaan
Tahap Kesembilan	Pembukuan Hak, Pasal 4 ayat 4 Point (j), Proses pencatatan sertipikat yang akan diterbitkan sebagai data BPN telah mengeluarkan produk berupa sertipikat dalam Pendaftaran PTSL. Hak atas tanah didaftarkan	X	Penguasaan Tanah sebagai Pengadaan Tanah untuk pembangunan, ⁵⁷ hal ini mengacu pada Inpres Nomor 1 Tahun 2016 mengenai percepatan pelaksanaan proyek	Tidak Memiliki Kesamaan

⁵⁶ *Ibid.* Hlm. 44

⁵⁷ *Ibid.* Hlm. 51

	<p>dengan dibukukan dalam buku tanah serta mencatatnya dalam Surat Ukur berdasar alat-alat bukti pemilikan/ penguasaan tanah dan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas yang telah disahkan dengan berita acara pengesahan Pembukuan hak atas tanah pada buku tanah dapat dilakukan setelah ada penetapan dari pejabat Tata Usaha Negara - dalam hal ini Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan- yaitu keputusan yang dapat berupa penetapan penegasan konversi dan penetapan pengakuan hak untuk tanah adat. Pembukuan hak atas bidang tanah peserta PTSL dilakukan setelah Ketua Panitia Ajudikasi memutuskan status hak atas tanah yang dibuat pada ruang VI Risalah Penelitian Yuridis dan Penetapan Batas.</p>		<p>strategis nasional untuk kepentingan umum dan kemanfaatan umum.</p>	
Tahap Kesepuluh	<p>Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah, Pasal 4 ayat 4 point (k). Menurut Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan</p>	X	<p>Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis,⁵⁸ Hasil dari inventarisasi serta identifikasi dari Satgas A (Data Fisik) dan Satgas B (Data Yuridis) kemudian diumumkan</p>	<p>Tidak Memiliki Kesamaan</p>

⁵⁸ *Ibid.* Hlm. 63

	<p>sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Ini dapat dimaknai bahwa sertipikat harus dibuat dengan cara menyalin dari buku tanah. Penerbitan sertipikat ini adalah dalam rangka perlindungan hukum bagi pemilik. Dengan pendaftaran hak merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan, pemegang hak dan bidang tanah secara sah telah didaftar. Sejak pendaftaran hak dalam buku tanah tersebut, secara formal diperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pencatatan hak atas tanah ke dalam buku tanah, tidak berfungsi untuk menimbulkan keadaan hukum baru (atau lahirnya hak).</p>		<p>dikantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain, dan lokasi pembangunan dalam waktu kurang 14 hari kerja. Pengumuman nantinya dikirimkan oleh ketua pelaksana keadaan dimana bentuk pengumuman tersebut dapat dilihat sebagaimana di lampiran.</p>	
Tahap Kesebelas	<p>Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, Pasal 4 ayat 4 Point (1)</p>	X	<p>Penilaian Ganti Kerugian,⁵⁹ penilaian ini digunakan sebagai penilaian ganti kerugian untuk menentukan nilai tanah yang akan dibebaskan dan digunakan sebagai dasar besaran ganti kerugian kepada yang berhak menerima.</p>	<p>Tidak Memiliki Kesamaan</p>

⁵⁹ *Ibid.* Hlm. 64

Tahap Keduabelas	Pelaporan, Pasal 4 ayat 4 Point (m)	X	Ganti Kerugian, ⁶⁰ merupakan biayan ganti kerugian untuk penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.	Tidak Memiliki Kesamaan
Tahap Ketigabelas	-	X	Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah, ⁶¹ hal ini dilakukan setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak dari yang bersangkutan telah dilaksanakan dan/atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarannya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan PN/MA	Tidak ada Sangkut Pautnya

Sumber: Diolah dari sumber bahan hukum primer, tahun 2023

Olahan data diatas menunjukkan sangat jauh perbedaan antara pendaftaran PTSL dengan Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition*. Perbedaan sangat jauh mengingat program PTSL merupakan program yang menjadi nawa cita Presiden RI sebagai bentuk percepatan masyarakat memiliki sertipikat dalam peralihan hak atas tanah miliknya. Dengan tujuan masyarakat yang belum memiliki sertipikat diharapkan dengan program PTSL masyarakat dapat memiliki sertipikat secara

⁶⁰ *Ibid.* Hlm. 66

⁶¹ *Ibid.* Hlm. 95

gratis/tanpa biaya dalam pengurusannya. Sedangkan Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* merupakan program percepatan dalam pembangunan nasional dengan mengakuisisi tanah milik perseorangan maupun badan hukum guna pengadaan tanah dalam rangka pembangunan secara umum.

Sama halnya dengan program PTSL, Konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* juga memerlukan beberapa berkas dalam pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012: Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan kenegaraan, atau instansi pemerintah yang memiliki dan/atau menguasai Obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan tersebut berkesinambungan dengan UUPA yang berkaitan dengan: Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa, atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dengan disertai hak yang dialihkan.⁶² Selain itu dengan ketentuan diatas berkaitan juga dengan surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk pendaftaran hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.

2.2.1 Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) di Indonesia Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN), khususnya pada ketentuan Pasal 1 angka 6 dinyatakan bahwa asas umum pemerintahan negara yang baik adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan, dan norma hukum untuk mewujudkan penyelenggaraan negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme.

⁶² *Ibid.* Hlm.36

Pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 ditetapkan bahwa asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:

1. Asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.
2. Asas tertib penyelenggaraan negara, yaitu asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara.
3. Asas kepentingan umum, yaitu asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif.
4. Asas keterbukaan, yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.
5. Asas proporsionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara.
6. Asas profesionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Asas akuntabilitas, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyelenggaraan Hukum Agraria Nasional juga mewujudkan penjelmaan dari asas kerokhaniaan negara dan cita-cita bangsa Indonesia, yaitu Pancasila dan merupakan pelaksanaan dari ketentuan dalam Pasal 33 UUD 1945, peraturan dasar hukum formal sebagai landasan yuridis dan filosofis bagi pembentukan politik UUPA adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Sebagaimana disebutkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan konstitusional dan politik pertahanan, jika dicermati ketentuan ini maka kata “menguasai” memberikan pernyataan kewenangan menguasai negara yang diberi kewenangan untuk menguasai bumi, air,

dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kewenangan menguasai tanah yang diberikan kepada negara untuk mengatur peruntukannya yang ditujukan bagi masyarakat.

Mengingat besarnya peranan atau fungsi bumi/tanah dalam kehidupan bernegara maka pemerintah mengatur untuk memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada warga negara atas orang-orang yang berhak untuk memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada warga negara atau orang-orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah. Oleh karena itu, penyelenggaraan peralihan hak atas tanah harus dilakukan sebaik-baiknya bagi memenuhi hajat hidup orang banyak serta terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia maupun bagi terselenggaranya kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana amanat Pembukaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah UUPA untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, menyatakan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan”

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pengaturan mengenai program PTSL merupakan salah satu perwujudan dari pemenuhan kewajiban negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia, seluruh tumpah darah Indonesia, untuk memajukan kesejahteraan umum, dan mencerdaskan kehidupan bangsa sebagaimana tertuang dalam Alinea IV Pembukaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Selanjutnya, dalam batang tubuh Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu ketentuan Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) menyebutkan bahwa "Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara, serta bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Makna perkataan "dikuasai oleh negara" sebagaimana tercantum di dalam konstitusi harus diartikan mencakup makna penguasaan oleh negara dalam arti luas yang bersumber dan berasal dari konsepsi kedaulatan rakyat Indonesia atas segala sumber kekayaan "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya", termasuk pula di dalamnya pengertian kepemilikan publik oleh kolektivitas rakyat atas sumber-sumber kekayaan alam dimaksud. Negara berwenang melakukan fungsi pengaturan atas penguasaan yang dimilikinya untuk mencapai tujuan "sebesar-besar kemakmuran rakyat", yang dengan demikian berarti amanat untuk "memajukan kesejahteraan umum" dan "mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia" dapat dipenuhi.

Cabang produksi yang pada suatu waktu penting bagi Negara dan menguasai hajat hidup orang banyak, pada waktu yang lain dapat berubah menjadi tidak penting lagi bagi Negara dan menjadi hal penting dalam menguasai hajat hidup orang banyak (kepemilikan tanah). Oleh karena itu, dalam ketentuan Pasal 33 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 terdapat hak-hak ekonomi dan sosial warga negara sebagai kepentingan yang dilindungi oleh konstitusi melalui keterlibatan atau peran Negara tersebut. Dengan kata lain, Pasal 33 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah ketentuan mengatur tentang keterlibatan atau peran aktif Negara untuk melakukan tindakan dalam rangka penghormatan (*respect*), perlindungan (*protection*), dan pemenuhan (*fulfillment*) hak-hak ekonomi dan sosial warga Negara.