



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 1 September 2023, Revised: 20 September 2023, Publish: 22 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pendaftaran Tanah Jalan Umum Sebagai Aset Publik di Kota Pariaman

Fara Ditha¹, Kurnia Warman², Hengki Andora³

¹Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia
Email: dithafara@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia
Email: kwarmen@law.unand.ac.id

³Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: dithafara@gmail.com

Abstract: *Public road land is a public asset whose control lies with the state. In accordance with Article 9 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, registration of land whose object is state land is carried out by recording the plot of land in the land register. The State Finance Law and the State Treasury Law provide a different understanding. The central and regional governments are required to certify all land they control without distinguishing between private domains or public domains attached to the objects being registered, so that control over public road land which should belong to the state, changes to the property of a government agency. The research method used is a normative empirical approach which is descriptive qualitative in nature. The results and discussion show that the basis for consideration by the Pariaman City Regional Government for registering public road land is based on Pariaman City Regional Regulation Number 14 of 2017 concerning Management of Regional Property and Pariaman Mayor Regulation Number 58 of 2019 concerning Technical Instructions for Management of Regional Property which was born from a KPK Instruction. Initially, the status of public road land in land administration was state land (TN), but because it was registered in KIB A, the status changed to Hak Pakai (P). The process for registering public road land is the same as registering land for government agencies whose objects are used to carry out the duties of the government agency concerned.*

Keywords: *Land Registration, State Land, Public Assets, Regional Property.*

Abstrak: Tanah jalan umum merupakan aset publik yang penguasaannya ada pada negara. Sesuai Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah yang objeknya tanah negara dilaksanakan dengan membukukan bidang tanahnya dalam daftar tanah. Undang-Undang Keuangan Negara dan Undang-Undang Perbendaharaan Negara memberi pemahaman berbeda. Pemerintah pusat dan daerah dituntut mensertipikatkan seluruh tanah yang dikuasainya tanpa membedakan *private domein* atau *public domein* yang melekat pada objek yang didaftar, sehingga penguasaan atas tanah jalan umum yang seharusnya ada pada negara, berubah menjadi milik suatu instansi pemerintah. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif empiris yang bersifat

deskriptif kualitatif. Hasil dan pembahasan menunjukkan dasar pertimbangan Pemerintah Daerah Kota Pariaman mendaftarkan tanah jalan umum berpijak pada Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 14 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Peraturan Walikota Pariaman Nomor 58 Tahun 2019 tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang terlahir dari suatu Instruksi KPK. Semula status tanah jalan umum dalam administrasi pertanahan adalah tanah negara (TN), namun karena telah tercatat pada KIB A, statusnya berubah menjadi Hak Pakai (P). Adapun proses pendaftaran tanah jalan umum ini sama dengan pendaftaran tanah instansi pemerintah yang objeknya digunakan untuk pelaksanaan tugas-tugas instansi pemerintahan yang bersangkutan.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Tanah Negara, Aset Publik, Barang Milik Daerah

PENDAHULUAN

Bangsa Indonesia memiliki susunan kehidupan dan perekonomian yang bercorak agraris dengan hasil bumi dan laut yang melimpah serta beraneka ragam yang merupakan kekayaan nasional. Kekayaan nasional yang dimiliki oleh bangsa Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan harus dikelola dengan baik agar dapat menghasilkan nilai ekonomi yang sangat tinggi guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur. Salah satu bentuk kekayaan nasional yang berperan penting dalam kehidupan bangsa Indonesia adalah tanah. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar, fungsinya sebagai sumber kehidupan dan kesejahteraan menjadikan keberadaannya sangat diperlukan untuk keberlanjutan ekonomi dan pembangunan. Dahulu, penggunaan tanah hanya sebatas untuk membangun tempat tinggal dan bercocok tanam, namun seiring berkembangnya zaman terjadi perubahan drastis, tanah yang semula hanya digunakan sebagai media untuk membangun tempat tinggal dan bercocok tanam, saat ini dapat digunakan untuk berbagai hal yang dapat menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Bagi negara, tanah dapat digunakan untuk membangun berbagai macam infrastruktur, antara lain seperti gedung pemerintah, jembatan dan jalan umum yang merupakan pilar utama dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat. Peruntukannya ada yang khusus digunakan bagi keperluan instansi pemerintah (*private domein*) dan ada yang sengaja dibiarkan terbuka pemanfaatannya, sehingga dapat dinikmati bersama oleh masyarakat (*public domein*).¹

Akan tetapi, pembangunan infrastruktur tersebut terkadang tidak berjalan dengan lancar, penyebab utamanya justru berasal dari tanah itu sendiri. Ketersediaan tanah yang tidak sebanding dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus meningkat setiap tahun menjadi masalah paling mendasar. Untuk mengatasinya, negara berupaya untuk mengatur segala hal mengenai kekayaan nasional termasuk tanah melalui Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Untuk melaksanakan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 tersebut, dibentuk aturan khusus tentang pertanahan yaitu UUPA. Dengan hadirnya UUPA, maka Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dicabut sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada saat berlakunya UUPA tersebut.² Instrumen hukum ini kemudian mengisyaratkan bahwa sejatinya tugas negara adalah untuk memakmurkan rakyatnya.

Pengertian tanah tidak dirumuskan dengan jelas dalam UUPA, namun pada Penjelasan Pasal 1 UUPA dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.

¹Hengki Andora, *Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah : Konsep dan Dialektika dalam Sistem Hukum Indonesia*, (Depok : Rajawali Pers, 2021), hlm. 1.

²Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Bagian Memutuskan.

Kemudian Pasal 4 ayat (1) UUPA juga menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara sebagaimana dimaksud Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Ketentuan tersebut memberi pemahaman bahwa dari sudut pandang UUPA, tanah dipandang hanya dari aspek yuridis, maksudnya yang berkaitan langsung dengan hak-hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.³ Di dalamnya juga diatur bahwa negara merupakan badan penguasa yang hanya memiliki hak menguasai negara sebagaimana diatur pada Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Dengan demikian jelas bahwa Konstitusi dan Hukum Pertanahan Indonesia memaknai hubungan yang terbentuk antara negara dengan sumber daya agrarinya adalah hak menguasai negara. Artinya, kedudukan negara bukan sebagai pemilik sumber daya agraria, melainkan sebagai suatu organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang diberi mandat oleh rakyat, sehingga memiliki wewenang untuk melaksanakan hal-hal sebagaimana telah diatur pada Pasal 2 ayat (2) UUPA. Hubungan hukum yang dimaksud oleh rumusan pasal tersebut ditetapkan dengan sesuatu hak atas tanah sebagai suatu produk yuridis yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi subyek hak atas tanah,⁴ yang dalam hal ini dapat diperoleh melalui kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat atas tanah yang dikuasainya, negara melalui Pasal 19 ayat (1) UUPA memerintahkan Kementerian ATR/BPN untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang kemudian dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memiliki kedudukan strategis dan menentukan, bukan sekedar pelaksanaan Pasal 19 UUPA, namun juga tulang punggung yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu Program Catur Tertib Peranahan dan hukum pertanahan di Indonesia.⁵ Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah ini ialah sertipikat yang merupakan surat tanda bukti hak yang dapat memberi kekuatan hukum dalam bentuk perlindungan kepada pemegang hak nya, sehingga jaminan kepastian hukum yang hendak didapatkan dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terwujud.⁶

Bagi instansi pemerintah, kepastian hukum merupakan salah satu asas yang digunakan dalam melakukan Pengelolaan BMN/BMD, salah satu kegiatannya adalah pengamanan. Bentuk pengamanan terhadap BMN/BMD berupa tanah tersebut meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum.⁷ Wujud atau bentuk pengamanan hukum terhadap BMN/BMD berupa tanah ini dilakukan melalui penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama Pemerintah Republik Indonesia atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.⁸ Sertipikat hak atas tanah tersebut yang kemudian dapat menjadi alat pembuktian yang kuat bahwa tanah tersebut dikuasai secara yuridis oleh instansi pemerintah yang bersangkutan. Makna dari penguasaan secara yuridis ini yaitu penguasaan yang dilandasi oleh hak yang memberi kewenangan kepada instansi pemerintah untuk menguasai tanah yang diberikan dalam bentuk Hak Pakai dan/atau Hak Pengelolaan.⁹

Pengertian Hak Pakai sebagaimana diatur pada Pasal 41 ayat (1) UUPA mengandung arti bahwa pemberian hak pakai kepada suatu instansi pemerintah adalah bertujuan agar instansi pemerintah yang bersangkutan dapat menggunakan hak yang telah diberikan kepadanya sesuai

³Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana Media Group, 2017), hlm. 10.

⁴Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta, Republika, 2008), hlm.11.

⁵Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Media Group, 2010), hlm.5.

⁶*Ibid*, hlm. 2.

⁷Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah*, Lembaran negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Pasal 42.

⁸*Ibid*, Pasal 43.

⁹Hengki Andora, *Op.cit*, hlm. 119.

dengan peruntukannya, yaitu untuk menunjang pelaksanaan tugas, pokok dan fungsi instansi pemerintah tersebut. Konsep dasar dari kata menggunakan pada bunyi Pasal 41 ayat (1) UUPA lebih menitikberatkan pada suatu kegiatan seperti mendirikan gedung-gedung pemerintahan, sementara kata mengambil manfaat bermakna bahwa hak pakai tersebut tidak digunakan untuk kepentingan mendirikan gedung-gedung pemerintahan, melainkan kepentingan lainnya yang dapat meningkatkan pendapatan asli daerah seperti pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Dengan demikian, pemberian Sertipikat Hak Pakai kepada suatu instansi pemerintah oleh UUPA sejatinya dimaksudkan untuk dapat digunakan sendiri dan dimanfaatkan secara optimal dalam rangka menunjang pelaksanaan tugas-tugas dan fungsi instansi pemerintahan yang bersangkutan, sehingga hubungan yang terbangun antara instansi pemerintah dengan objek Hak Pakainya adalah hubungan yang bersifat keperdataan (*private*).

Selain diatur oleh konstitusi dan UUPA, peruntukan tanah dibawah penguasaan pemerintah daerah ini sebenarnya juga telah dijelaskan jauh dari sebelum lahirnya UUPA, yaitu melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara yang sampai dengan saat ini masih berlaku dan belum dicabut. Peraturan pemerintah tersebut pada intinya menentukan bahwa penguasaan atas tanah negara dapat diserahkan kepada daerah swatantra untuk menyelenggarakan kepentingan daerahnya dan daerah swatantra berkewajiban menyerahkan penguasaan atas tanah negara tersebut apabila tanah tersebut tidak dipergunakan lagi untuk melaksanakan atau menyelenggarakan kepentingan daerah swatantra yang bersangkutan.

Dikaji dari sisi Hukum Keuangan Negara, maka berbeda dengan hukum pertanahan yang memandang tanah dari aspek yuridis, pada hukum keuangan negara yang terlahir sebagai amanat Pasal 23 UUD Tahun 1945 memaknai tanah sebagai suatu barang kepunyaan dan menggolongkannya ke dalam aset tetap, sehingga tanah menurut hukum keuangan negara merupakan suatu barang yang dapat dinilai dengan uang. Lahirnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang merupakan penjabaran lebih lanjut atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2013 tentang Keuangan Negara pada Pasal 49 ayat (1), yang menyatakan bahwa barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah bersangkutan semakin mendeskripsikan bahwa tanah bagi instansi pemerintah bukan hanya dimaksudkan untuk pelaksanaan tugas dan fungsi instansi pemerintah yang bersangkutan, melainkan secara sederhana dapat dimaknai bahwa instansi pemerintah memiliki kedudukan sebagai pemilik tanah.

Sisi baik lahirnya ketentuan ini tentu dapat membawa dampak positif bagi pemerintah karena merupakan salah satu bentuk dari upaya pemerintah dalam menjaga dan mengamankan aset tanah yang berada dibawah penguasaannya. Akan tetapi di sisi lain, ketentuan ini juga telah menimbulkan suatu makna berbeda, timbul pemahaman bahwa seluruh bidang tanah selama ia berada di bawah penguasaan pemerintah pusat/daerah harus disertipikatkan menjadi atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah, tanpa adanya pemisahan atas status *private domein* dan *public domein* yang melekat pada bidang tanah tersebut.

Kemudian dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang tentang Perbendaharaan Negara, Pemerintah Daerah Kota Pariaman mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 14 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Peraturan Walikota Pariaman (Perwako) Nomor 58 Tahun 2019 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Berdasarkan pada regulasi tersebut, instansi pemerintah baik pusat maupun daerah berupaya mengamankan bidang tanah di wilayahnya masing-masing melalui suatu program pendaftaran tanah yang dikenal dengan Sertifikasi Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD), salah satu objek pendaftarannya adalah tanah-tanah yang penggunaannya sebagai jalan umum.

Dilihat dari fungsinya sebagai penunjang kegiatan ekonomi dan sebagai sarana untuk

berlalu lintas yang dapat dinikmati bersama oleh masyarakat luas, maka tanah jalan umum merupakan aset publik yang penguasaannya ada pada negara. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan mempertegas hal ini melalui Pasal 13 ayat (1) yang menyatakan bahwa penguasaan atas jalan ada pada negara. Konsep menguasai yang ada pada negara atas tanah jalan umum memberi arti bahwa negara hanya berwenang untuk menentukan, mengatur dan menyelenggarakan hal-hal yang berkaitan dengan tanah jalan umum dan bukan untuk memilikinya, karena hubungan hukum yang terbentuk antara negara dengan tanah jalan umum sebagai aset publik merupakan hubungan yang bersifat publik. Akan tetapi, dengan diberikannya Hak Pakai di atas tanah jalan umum telah merubah hubungan publik tersebut menjadi hubungan yang bersifat keperdataan.

Bagian Umum Alinea ke VI Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 juga menyatakan bahwa penguasaan jalan oleh negara memberi wewenang pada pemerintah pusat, pemerintah daerah dan pemerintah desa untuk melaksanakan penyelenggaraan jalan sesuai kewenangannya dengan memperhatikan keberlangsungan pelayanan jalan dalam kesatuan sistem jaringan jalan. Penyelenggaraan jalan tersebut meliputi pengaturan, pembinaan, pembangunan dan pengawasan jalan.¹⁰ Hadirnya ketentuan ini telah memperlihatkan bahwa batasan kewenangan yang diberikan negara kepada instansi pemerintah atas tanah jalan umum hanya berupa penyelenggaraannya saja, dimulai dari pengaturan sampai dengan pengawasan. Kemudian dengan mengingat tanah jalan umum tergolong sebagai tanah yang dikuasai oleh negara, maka pendaftaran tanah yang objeknya adalah tanah negara hanya cukup dilaksanakan sampai kepada membukukan bidang tanah jalan umum tersebut ke dalam daftar tanah. Hal ini dengan tegas diatur pada Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Di Provinsi Sumatera Barat khususnya di Kota Pariaman, tanah-tanah yang penggunaannya sebagai tanah jalan umum didaftarkan melalui program Sertipikasi BMN/BMD hingga sampai pada tahap penerbitan Sertipikat Hak Pakai. Tahun 2022, Pemerintah Daerah Kota Pariaman telah mendaftarkan kurang lebih sebanyak 65 (enam puluh lima) bidang tanah jalan umum yang tergolong sebagai jalan kota, sedangkan pada tahun 2023 juga telah diajukan permohonan sebanyak 73 (tujuh puluh tiga) bidang.

Berdasarkan uraian di atas, maka menarik untuk diteliti dan ditulis dalam bentuk karya tulis yang berjudul “Pendaftaran Tanah Jalan Umum Sebagai Aset Publik Di Kota Pariaman”. Penulisan artikel ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan Pemerintah Daerah Kota Pariaman mendaftarkan jalan umum sebagai Barang Milik Daerah, menganalisis dan mengkaji bagaimana status tanah jalan umum sebagai aset publik dalam administrasi pertanahan dan untuk mengetahui dan menganalisis proses pendaftaran tanah jalan umum sebagai aset publik di Kota Pariaman.

METODE

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan normatif empiris dengan lokasi penelitian di Kota Pariaman. Metode penelitian normatif empiris ini mengkaji implementasi dari ketentuan hukum normatif pada setiap peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat. Bernard Arief Sidharta yang menyatakan bahwa “metode ilmu hukum pada dasarnya adalah metode penelitian hukum normatif, khususnya metode interpretasi dan konstruksi hukum, namun dalam pengembangannya sehubungan dengan tujuannya sendiri secara dialektikal (akan harus mampu) mengakomodir produk dan cara kerja metode penelitian ilmu-ilmu sosial yang bersifat empiris-deskriptif”¹¹

¹⁰Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan*, Lembaran Negara Tahun 2022 Nomor 12, Pasal 1 ayat 3.

¹¹Bernard Arief Sidharta, *Ilmu Hukum Indonesia*, (Bandung, Unpar Press, 2017), hlm.76.

Berangkat dari pemikiran Bernard A Sidharta tersebut, maka untuk menjawab rumusan masalah pertama dan ketiga pada penelitian ini akan dijawab dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris, sementara untuk rumusan masalah kedua akan dijawab dengan penelitian hukum normatif. Adapun sifat penelitian yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif, artinya prosedur penelitian menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.¹² Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi dokumen, dengan analisis data berupa analisis kualitatif, yaitu analisis terhadap data-data yang diperoleh untuk menghasilkan data yang tersusun secara sistematis berdasarkan peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan hasil penelitian penulis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar Pertimbangan Pemerintah Daerah Kota Pariaman Mendaftarkan Tanah Jalan Umum Sebagai Barang Milik Daerah (BMD)

Rumusan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara serta digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sejatinya merupakan suatu kebijakan paling mendasar di bidang pertanahan. Pembentukannya mengacu pada konsep dasar bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan hak-hak masyarakat hukum adat yang berasal dari karunia Tuhan Yang Maha Esa dan sudah ada jauh sebelum Indonesia merdeka, penguasaannya ditugaskan kepada negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penguasaan oleh negara tersebut memberi kewenangan pada negara untuk mengatur beberapa hal sebagaimana diatur oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Kewenangan negara di atas adalah kewenangan yang bersifat publik, yaitu wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi), bukan wewenang untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah yang bersifat pribadi.¹³ Pelaksanaan dari wewenang negara ini kemudian dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah,¹⁴ dalam bentuk *medebewind* atau dikenal dengan tugas pembantuan. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa tugas pembantuan merupakan penugasan dari pemerintah pusat kepada daerah otonom untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat atau dari pemerintah daerah provinsi kepada daerah kabupaten/kota untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah provinsi.

Tanah merupakan salah satu bentuk kekayaan nasional yang penguasaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah. Pemberian penguasaan tanah oleh negara kepada pemerintah daerah ini terbuka kemungkinannya dalam bentuk hak atas tanah atau diberikan dalam pengelolaan bagi keperluan pemerintah daerah sebagai wujud pelaksanaan Pasal 2 ayat (4) UUPA.¹⁵ Tanah-tanah yang digunakan bagi keperluan pemerintah daerah ini lah dikenal dengan sebutan tanah pemerintah dan bukan lagi disebut sebagai tanah negara. Boedi Harsono berpandangan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh suatu departemen atau daerah swatantra merupakan tanah-tanah yang dikuasai instansi yang bersangkutan dengan hak pengelolaan atau

¹²Margono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Jakarta, Rineka Cipta, 1997), hlm. 36.

¹³Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*, (Malang, Universitas Brawijaya, 2011), hlm. 4.

¹⁴Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Loc.cit*.

¹⁵Hengki Andora, *Op.cit*, hlm. 173.

hak pakai, bukan merupakan tanah negara lagi.¹⁶ Sementara menurut Maria S.W. Sumardjono, tanah pemerintah tidak serta merta masuk dalam pengertian tanah negara, walaupun tanah tersebut merupakan aset kekayaan negara, karena tanah-tanah negara yang dikuasai oleh suatu instansi pemerintah yang dipergunakan sesuai dengan tugas masing-masing diberikan dengan hak pengelolaan dan hak pakai.¹⁷

Dalam Hukum Keuangan Negara, tanah-tanah yang berada di bawah penguasaan pemerintah daerah dikatakan sebagai harta kekayaan daerah dan dikenal dengan sebutan Barang Milik Daerah atau disingkat dengan BMD. Secara umum konsep dasar barang milik daerah dapat dimaknai sebagai barang kepunyaan daerah, artinya hanya daerah yang berhak atas barang yang dimilikinya tersebut. Konsep kepemilikan yang melekat pada tanah sebagai barang milik daerah dalam Undang-Undang Keuangan Negara ini memberi makna bahwa seluruh tanah yang berada dibawah penguasaan pemerintah daerah merupakan kepunyaan pemerintah daerah bersangkutan. Hukum Keuangan Negara memandang tanah jalan umum juga sebagai barang milik daerah, meskipun dalam kenyataannya tanah jalan umum tersebut tidak dipergunakan sebagai pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pemerintah daerah. Namun, karena tanah jalan umum telah dianggap sebagai suatu benda kepunyaan yang terlahir sebagai akibat adanya pengorbanan yang dilakukan oleh pemerintah daerah melalui pengeluaran biaya-biaya yang dibebankan pada APBD,¹⁸ maka tanah jalan umum turut digolongkan sebagai barang milik daerah dan didaftarkan sebagai Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah. Di dalam Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara sudah dengan sangat jelas mengatur bahwa tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/gubernur/bupati/walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah, artinya tanah-tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah yang harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 49 ayat (1) Undang Undang Perbendaharaan Negara, dibatasi hanya terhadap tanah-tanah yang dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan seperti misalnya untuk pembangunan gedung kantor pemerintah atau sekolah.

Menurut teori kepunyaan negara yang dikemukakan oleh J.B.V Proudhon, seorang sarjana berkebangsaan Perancis yang dikutip dari perkataan E. Utrecht dan Philipus M. Hadjon dalam buku Hengki Andora, harta kekayaan kepunyaan negara dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu harta kekayaan yang menjadi kepunyaan privat (*domaine prive*) dan harta kekayaan yang menjadi kepunyaan publik (*domaine public*). Pada harta kekayaan yang menjadi kepunyaan privat (*domaine prive*), kedudukan yang dimilikinya hampir sama dengan barang milik pribadi yang hanya dapat digunakan untuk kepentingan sendiri dan bukan untuk kepentingan umum, sehingga jika pihak lain ingin memanfaatkannya harus seizin pihak yang memilikinya, seperti rumah dinas dan mobil dinas pegawai negeri sipil. Terhadap harta kekayaan kepunyaan privat ini, pengaturannya berpedoman pada hukum perdata. Selanjutnya pada *domaine public*, kedudukan dan sifatnya tidak dipakai untuk kepentingan sendiri, melainkan dapat dimanfaatkan dan atau digunakan secara terbuka oleh masyarakat luas, salah satu contoh adalah tanah jalan umum, sehingga pengaturannya tidak tunduk pada hukum perdata melainkan diatur secara khusus dalam peraturan hukum tersendiri.¹⁹

¹⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Penerbit Djambatan, 2005), hlm. 279..

¹⁷Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta, Kompas, 2005), hlm. 62.

¹⁸Hengki Andora, *Op.cit*, hlm 42.

¹⁹Hengki Andora, *Op.cit*, hlm 61.

Proudhon dalam buku Hengki Andora juga menyatakan bahwa oleh karena peraturan-peraturan mengenai kepemilikan perdata biasa tidak berlaku bagi benda-benda yang termasuk kepemilikan publik, maka pemerintah bukan *eigenaar* benda-benda yang termasuk kepemilikan publik.²⁰ Artinya, pemerintah merupakan badan penguasa yang hanya memiliki hak menguasai terhadap benda-benda kepemilikan publik tersebut, sebagaimana yang juga dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka II/2 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa UUPA berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah, adalah lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa.²¹

Dengan demikian, kebijakan mendaftarkan tanah jalan umum yang merupakan aset publik dan berada pada penguasaan negara oleh Pemerintah Daerah Kota Pariaman sampai dengan penerbitan Sertipikat Hak Pakai tentunya harus didasari dengan suatu kebijakan yang disertai dengan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan serta tujuan dan aturan yang jelas.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Aldi Riswanto selaku Kepala Bidang Aset BPKPD Kota Pariaman, kebijakan pensertipikatan tanah jalan umum di Kota Pariaman berpedoman kepada Perda Kota Pariaman Nomor 14 Tahun 2017 tentang Pengelolaan BMD dan Peraturan Walikota Pariaman Nomor 58 Tahun 2019 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan BMD²². Jika merujuk pada dasar hukum dibentuknya aturan-aturan yang menjadi dasar pertimbangan pensertipikatan tanah jalan umum oleh Pemerintah Daerah Kota Pariaman tersebut, maka dapat dilihat bahwa yang mendasari lahirnya peraturan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara Pasal 9 huruf f, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara pada Pasal 49 ayat (1), Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah dirubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D Pasal 42 dan Pasal 43 ayat (1), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan BMD.

Perintah pensertipikatan tanah aset pemerintah daerah ini juga didasari oleh UU Nomor 19 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi pada Pasal 6 huruf a, b dan c. Namun, ide untuk melakukan pensertipikatan tanah jalan umum lahir karena adanya Instruksi dari KPK yang pada intinya memerintahkan agar seluruh proses sertifikasi aset barang milik daerah dapat segera diselesaikan. Akan tetapi, baik berdasarkan Undang-Undang KPK maupun Instruksi KPK tersebut ternyata juga tidak ditemui perintah khusus mengenai kewajiban bagi pemerintah daerah untuk mensertipikatkan objek tanah jalan umum.

Menurut Pasal 42 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, proses pembuatan suatu peraturan kepala daerah ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan berdasarkan atas perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Artinya, Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 14 Tahun 2017 tentang Pengelolaan BMD dan Peraturan Walikota Pariaman Nomor 58 Tahun 2019 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan BMD harus mengacu pada kaidah hukum

²⁰*Ibid.*, hlm. 62.

²¹M. Arba, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah : Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2017), hlm.35.

²²Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Aldi Riswanto, Kepala Bidang Aset Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman pada tanggal 28 Juli 2023.

yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan pada Pasal 7 ayat (1) yang mengatur mengenai jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan.

Namun, oleh karena Instruksi KPK bukan merupakan suatu jenis peraturan perundang-undangan dan di dalamnya juga tidak dimuat secara khusus perintah untuk mendaftarkan tanah jalan umum sampai dengan terbit hak pakai, maka dengan demikian Instruksi KPK tersebut tidak dapat dijadikan pedoman dalam melaksanakan sertipikasi tanah jalan umum. Pada Bab VII Undang-Undang Perbendaharaan Negara yang mengatur mengenai Pengelolaan BMN/D, dimulai dari Pasal 42 sampai Pasal 49 hanya menekankan mengenai barang milik negara berupa aset tanah dan bangunan yang dapat dimanfaatkan iuntuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan saja, artinya hanya sebatas mengatur mengenai benda-benda yang dipakai sendiri dan bukan untuk kepentingan umum.

Sementara itu terhadap ruas-ruas tanah jalan umum di Kota Pariaman yang menjadi objek pendaftaran tanah pada penelitian ini mengacu pada Keputusan Walikota Pariaman Nomor : 457/600/2016 tanggal 16 November 2016 tentang Penetapan Status Ruas-Ruas Jalan Sebagai Jalan Kota Di Kota Pariaman.²³ Adapun terhadap ruas tanah jalan umum yang dimohon untuk disertipikatan oleh Pemerintah Daerah Kota Pariaman hanya berfokus pada tanah-tanah jalan kota. Lebih kurang sebanyak 293 bidang tanah jalan kota yang ada di Kota Pariaman, namun dari jumlah tersebut, sebanyak 48 bidang sudah bersertipikat dengan total luas 218.543 m². Jumlah tersebut merupakan hasil dari program Sertipikasi BMD yang dimulai pada tahun 2021 sampai dengan tahun 2023. Sedangkan untuk tanah jalan umum yang belum disertipikat sebanyak 250 (dua ratus lima puluh) bidang dengan total luas 1.089.664,50 m².

Status Tanah Jalan Umum Sebagai Aset Publik Dalam Administrasi Pertanahan

Tanah jalan umum dapat diartikan sebagai tanah yang dipergunakan untuk akses jalan bagi kepentingan umum. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Jalan memaknai jalan umum sebagai jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum, yang kemudian mengelompokannya menurut sistem, fungsi, status dan kelas. Menurut statusnya, jalan umum terdiri dari jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten, jalan kota dan jalan desa. Tanah jalan umum yang menjadi kewenangan bagi Pemerintah Daerah Kota Pariaman hanya terbatas pada tanah jalan umum berdasarkan statusnya, yaitu berupa tanah jalan kota. Pasal 9 angka 9 Undang-Undang Jalan menyebutkan bahwa jalan kota meliputi jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder yang menghubungkan antar pusat pelayanan dalam kota, pusat pelayanan dengan persil, antar persil, antar pusat permukiman yang berada di dalam kota dan jalan poros desa dalam wilayah kota. Jalan kota memiliki fungsi sebagai prasarana transportasi yang dapat meningkatkan perekonomian masyarakat. Sifat-sifat umum yang dimiliki tanah jalan kota tersebut mengantarkannya pada peran yang sangat penting dalam mewujudkan pembangunan nasional, sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah jalan kota di Kota Pariaman yang merupakan bagian dari jalan umum tergolong sebagai aset publik.

Secara umum aset dapat dianggap sebagai suatu barang. Menurut KBBI, aset merupakan modal, kekayaan atau sesuatu yang mempunyai nilai tukar.²⁴ Pengertian aset pada hukum di Indonesia diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada buku Kedua tentang Kebendaan yang menyatakan bahwa barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik.²⁵ Konsepsi hak menurut KUHPer memberikan hak kepemilikan secara mutlak kepada pemegang hak atas sesuatu benda, sehingga dapat dipertahankan terhadap siapapun juga yang menginginkan benda tersebut. Akan tetapi, dengan berlakunya UUPA, maka Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dicabut sepanjang mengenai bumi,

²³*Ibid.*

²⁴<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/aset>, diakses 30 Juli 2023, pukul 15.30 WIB.

²⁵Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Buku Kedua, Bab I, Pasal 499.

air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada saat berlakunya UUPA tersebut. Artinya hanya benda-benda bergerak lah yang diatur oleh KUHPer, sementara untuk benda-benda tidak bergerak seperti tanah dapat diberikan hak-hak kebendaan sebagaimana yang diatur oleh Pasal 16 UUPA. Konsep hak kebendaan yang dikenal oleh UUPA pun berbeda dengan konsep yang diberikan oleh KUHPer, pada UUPA dikenal hak kebendaan berupa hak menguasai negara sebagai satu-satunya hak kebendaan yang diberikan oleh Konstitusi.

Selain konsep aset atau barang sebagaimana dijelaskan di atas, dikenal juga jenis aset atau barang yang terdiri dari aset atau barang privat dan aset atau barang publik. Karakteristik yang harus dimiliki oleh aset publik antara lain mempunyai hak kepemilikan bersama, tidak terdapat persaingan dalam memperolehnya, tidak ada ketentuan tertentu sepihak atau larangan dalam menggunakannya, tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan dan ketersediannya melimpah tanpa menghilangkan kesempatan pengguna lain.²⁶ Dikemukakan oleh Kasper dan Streit dalam buku Hengki Andora bahwa benda-benda yang tidak termasuk ke dalam *private property* adalah:

1. *Free Good*, ialah benda yang belum ada satu pun pihak yang mengklaim sebagai hak miliknya dan ketersediannya melimpah ruah/tidak langka, misalnya udara
2. *Pure Public Goods*, pada *pure public goods* ini diperlukan sejumlah biaya dalam perolehannya, seperti lampu penerangan jalan.
3. *Common Property*, terdiri dari :
 - a. *Club Goods*, karakteristiknya ialah bahwa hanya anggota kelompok saja yang diperkenankan untuk mengakses dan menikmati benda yang dikuasai oleh kelompoknya, sedangkan orang lain yang bukan kelompok tidak dapat menikmatinya.
 - b. *Public domein property*, penyediaannya bisa saja dilakukan oleh sektor swasta arena pemerintah memiliki keterbatasan dalam penyediaan dan pengalokasian anggarannya.
 - c. *Socialised property*. Fasilitas *socialised property* disediakan oleh pemerintah. Benda yang menjadi *socialised property* ini pada prinsipnya merupakan *public property*, praktik penerapannya dapat dijumpai pada layanan kesehatan di rumah sakit pemerintah.²⁷

Tanah jalan umum dikategorikan sebagai *public domein* mengingat peruntukannya yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas. Penguasaannya oleh undang-undang juga telah diatur dengan tegas berada pada negara,²⁸ sehingga pengaturannya tidak tunduk pada hukum perdata. Namun pada praktiknya saat ini, pemberian Sertipikat Hak Pakai atas nama suatu instansi pemerintah yang dalam hal ini Pemerintah Daerah Kota Pariaman di atas tanah jalan umum telah memberikan hak keperdataan kepada Pemerintah Daerah Kota Pariaman, artinya Pemerintah Daerah Kota Pariaman mempunyai hak kepemilikan mutlak sebagai pemegang hak atas tanah, sehingga masyarakat selaku pemilik tanah jalan umum sesungguhnya dapat dikecualikan berdasarkan Sertipikat Hak Pakai tersebut. Kasper dan Streit dalam Buku Hengki Andora memberikan pandangan mengenai konsep hak untuk mengecualikan ini atau dikenal dengan *excludability*, yang merupakan konsep dasar dalam mengelompokkan bentuk-bentuk kepemilikan atas benda.²⁹ Menurut Kasper dan Streit, bilamana seseorang punya hak milik, maka orang yang bersangkutan memiliki hak untuk mengecualikan orang lain dari penggunaan benda yang menjadi asetnya serta sekaligus ia berhak menggunakan, menyewakan dan bahkan menjualnya pada pihak lain.³⁰ Oleh karena itu, pengaturan terhadap tanah sangat dibutuhkan. Administrasi pertanahan memegang peranan sangat penting dalam hal ini, karena di dalamnya

²⁶<https://haloedukasi.com/barang-publik>, diakses pada tanggal 6 Agustus 2023.

²⁷Hengki Andora, *Op.cit.*, hlm 53-55.

²⁸Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Jalan, *Loc.cit.*

²⁹Hengki Andora, *Op.cit.*, hlm. 51.

³⁰*Ibid.*

dibahas mengenai penatagunaan tanah, penataan penguasaan tanah, pengurusan hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah.

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memiliki kedudukan strategis dan menentukan, bukan sekedar pelaksanaan Pasal 19 UUPA, namun juga tulang punggung yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu Program Catur Tertib Peranahan dan hukum pertanahan di Indonesia.³¹ Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini adalah untuk tertib administrasi pertanahan.

Rusmadi Murad berpendapat bahwa administrasi pertanahan merupakan suatu usaha dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.³² Di dalam administrasi pertanahan ada 4 aspek yang harus diperhatikan, yaitu Penatagunaan Tanah, Penataan penguasaan tanah, Pengurusan hak tanah, Pengukuran dan pendaftaran tanah.

Penyelenggaran administrasi pertanahan dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah berupa Hak Pakai terlebih dahulu harus melalui beberapa prosedur atau langkah-langkah administrasi sebagai dasar pertimbangan diterbitkannya sertipikat hak pakai tersebut, yang meliputi Pemeriksaan Lapang Panitia A dengan produk berupa dokumen Berita Acara Pemeriksaan Lapang, Pemeriksaan Tanah Panitia A dengan produk berupa dokumen Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A dan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai. Berdasarkan ketiga dokumen administrasi tersebut, status tanah jalan umum yang dimohon oleh Pemerintah Daerah Kota Pariaman berasal dari tanah negara. Perubahan status tanah negara menjadi hak pakai atas nama Pemerintah Daerah Kota Pariaman terjadi pada saat permohonan tersebut dapat dipertimbangkan untuk diberikan Hak Pakai dengan alasan bahwa permohonan pemohon telah memenuhi syarat teknis, yuridis dan administratif.

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun yang terlahir untuk mendukung terwujudnya tujuan-tujuan pendaftaran tanah dan merupakan salah satu dasar hukum yang digunakan dalam menerbitkan Hak Pakai mengatur mengenai Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah, pada Pasal 151 ayat (2) dinyatakan bahwa status bidang tanah ditulis dengan menggunakan kode : Tanah Negara (TN), Hak Pengelolaan (PL), Hak Milik (M), Hak Guna Bangunan (B), Hak Guna Usaha (U), Hak Pakai (P) dan Tanah Wakaf (W). Untuk status tanah jalan umum dalam administrasi pertanahan pada mulanya adalah merupakan tanah negara. Namun, atas dasar pencatatan pada KIB A oleh Pemerintah Daerah Kota Pariaman, maka Kantor Pertanahan Kota Pariaman menerima tanah jalan umum tersebut sebagai aset tanah Pemerintah Daerah Kota Pariaman dan menggolongkan statusnya ke dalam Hak Pakai (P).

Proses Pendaftaran Tanah Jalan Umum Sebagai Aset Publik di Kota Pariaman

Hukum memiliki peran yang sangat besar dalam kehidupan bermasyarakat karena di dalamnya terdapat peraturan-peraturan yang bersifat memaksa untuk mengatur tingkah laku manusia, sehingga menjadikan kehidupan bermasyarakat menjadi lebih aman dan tertib. Kepastian hukum merupakan salah satu unsur penting yang terkandung dan harus ada di dalam hukum itu sendiri, sebab dengan adanya kepastian hukum, maka hak-hak masyarakat dapat terlindungi. Di bidang pertanahan, bentuk kepastian hukum yang diberikan oleh negara kepada rakyatnya ialah melalui kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah ialah surat tanda bukti hak atau dikenal dengan sertipikat yang dapat memberi kekuatan hukum dalam bentuk perlindungan kepada

³¹Urip Santoso, *Loc.cit.*

³²https://www.academia.edu/12301506/Administrasi_Pertanahan, diakses 15 Mei 2023, pukul 09.00 WIB

pemegang hak nya, sehingga jaminan kepastian hukum yang diharapkan dalam kegiatan pendaftaran tanah ini baik berupa kepastian status hak, subjek hak maupun objek hak yang didaftarkan dapat terwujud.

Semula tujuan diselenggarakannya kegiatan pendaftaran tanah oleh UUPA adalah hanya untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui hak atas tanah yang diterbitkan, sehingga apabila dikemudian hari timbul permasalahan, sertipikat hak atas tanah tersebut dapat menjadi alat bukti yang kuat untuk membuktikan bahwa pemegang sertipikat adalah pemilik tanah yang tercantum dalam sertipikat. Kemudian dengan hadirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah menjadi lebih luas, tidak hanya sekedar untuk memberikan jaminan kepastian hukum, namun juga untuk memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah serta sebagai informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk terwujudnya kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah ini diperlukan suatu aturan hukum yang jelas. Boedi Harsono menyebutkan bahwa pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas dan dilaksanakan secara konsisten serta pendaftaran tanah yang efektif.³³ Perangkat hukum tertulis yang merupakan dasar hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia mengacu pada ketentuan perundang-undangan sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Praturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.;
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah membagi pelaksanaan pendaftaran tanah melalui 2 (dua) kegiatan yaitu :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali, ialah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini,³⁴ yang dapat dilaksanakan melalui 2 jenis pendaftaran tanah yaitu :
 - a. Pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, ialah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.³⁵

³³*Ibid.*

³⁴Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Op.cit*, Pasal 1 angka 9.

³⁵*Ibid*, Pasal 1 angka 10.

- b. Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, ialah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.³⁶

Secara umum, tahapan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diatur oleh peraturan pemerintah ini terdiri dari

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, meliputi :
 - 1) Pengukuran dan pemetaan;
 - 2) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - 3) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - 4) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - 5) Pembuatan daftar tanah;
 - 6) Pembuatan surat ukur (SU).
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya, meliputi :
 - 1) Pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama;
 - 2) Pembukuan hak
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.³⁷

Mengingat objek permohonan pendaftaran tanah pada penelitian ini merupakan objek tanah negara, maka pada praktiknya pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat dilakukan baik melalui kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis apabila lokasi objek pendaftaran masuk ke dalam penetapan lokasi objek kegiatan PTSL dan dapat juga dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik apabila lokasi objek pendaftaran tidak masuk ke dalam penetapan lokasi objek kegiatan PTSL. Namun, khusus terhadap objek pendaftaran tanah yang penulis angkat pada penelitian ini, pendaftarannya dilakukan melalui kegiatan pendaftaran pertama kali secara sporadik.

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengatur bahwa terhadap permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, permohonan dilakukan oleh pihak yang memiliki kepentingan untuk keperluan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu, mendaftar hak baru yang dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan dan untuk keperluan mendaftar hak lama.³⁸

Dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat khususnya di bidang pertanahan dibentuklah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang merupakan penyempurnaan dari Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan BPN, di dalamnya diatur mengenai kelompok dan jenis pelayanan yang terdiri dari 6 jenis pelayanan yaitu pendaftaran tanah pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan dan informasi pertanahan, pengukuran bidang tanah, pengaturan dan penataan pertanahan dan pengelolaan pengaduan. Disamping itu, ruang lingkup peraturan ini ialah mencakup juga hal-hal yang berkaitan dengan

³⁶*Ibid*, Pasal 1 angka 11.

³⁷*Ibid*, Pasal 1 angka 12.

³⁸*Ibid.*, Pasal 73.

persyaratan, biaya, waktu, prosedur dan pelaporan.³⁹ Menurut Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 ini, terhadap permohonan Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah didaftar melalui kelompok pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pemberian Hak Pakai Instansi Pemerintah dengan jangka waktu sebagai berikut :

1. 38 (tiga puluh delapan) hari untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha, tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 m² (kecuali mengenai tanah bekas hak guna usaha);
2. 57 (lima puluh tujuh) hari untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha dan tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² sampai dengan 150.000 m²;
3. 97 (sembilan puluh tujuh) hari tanah non pertanian untuk luasan lebih dari 150.000 m².⁴⁰

Untuk menyempurnakan Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 tersebut, pada tahun 2021 dikeluarkanlah Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, sehingga hal-hal yang belum diatur atau sudah diatur namun belum sempurna pada Perkaban Nomor 1 Tahun 2010, disempurnakan oleh ketentuan ini. Jika Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan membagi Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pemberian Hak Pakai ke dalam 6 kelompok yang terdiri dari Hak Pakai Perorangan WNI, Hak Pakai Perorangan WNA, Hak Pakai Badan Hukum Indonesia, Hak Pakai Badan Hukum Asing, Hak Pakai Instansi Pemerintah dan Hak Pakai Pemerintah Asing,⁴¹ pada Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah mengelompokkan jenis-jenis hak pakai tersebut hanya ke dalam 2 (dua) kelompok yaitu Hak Pakai dengan jangka waktu yang dapat diberikan kepada WNI, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Badan keagamaan dan sosial dan Orang asing serta Hak Pakai selama dipergunakan yang dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa dan Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Pemberian Sertipikat Hak Pakai ini hanya dapat diberikan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :⁴²

1. Usaha pertanian berupa tanaman yang tidak diakomodir dalam jenis tanaman pertanian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan;
2. Kegiatan usaha non pertanian berupa kantor pemerintahan, kantor badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, kantor perwakilan negara asing dan badan internasional, kegiatan pertambangan mineral, minyak dan gas bumi dan kegiatan non pertanian lainnya.

Pada penelitian ini, pemberian Hak Pakai selama dipergunakan kepada Pemerintah Daerah Kota Pariaman sudah memenuhi syarat Subjek Hak Pakai sebagaimana yang diatur oleh iUiUPA maupun peraturan pelaksanaannya. Namun jika melihat dari sisi objek Hak Pakainya yang merupakan objek tanah negara, maka pemberian Sertipikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah Kota Pariaman belum tepat. Berdasarkan Pasal 114 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021, syarat-syarat permohonan Hak Pakai selama dipergunakan dalam hal Pemohon Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan

³⁹Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, Pasal 4.

⁴⁰*Ibid.*, Lampiran I I, hlm. 19.

⁴¹*Ibid.*, Lampiran I, hlm. 6.

⁴²Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, *Op.cit*, Pasal 112.

Pemerintah Desa ialah :

1. Mengenai pemohon :
 - a. Identitas pemohon atau identitas pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
 - b. Peraturan perundang-undangan mengenai pembentukan lembaga, dalam hal Pemohon Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat;
2. Mengenai tanahnya :
 - a. dasar penguasaan atau alas hak dapat berupa :
 - 1) sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kavling, keputusan pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - 2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah tidak ada sama sekali, maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu dan/atau dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan aset.;
 - b. Daftar dan peta perolehan tanah, apabila permohonan lebih dari 5 (lima) bidang;
 - c. Peta Bidang Tanah.
3. Dokumen perizinan berupa KKPR, penetapan lokasi dalam hal kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan/atau perizinan berusaha untuk pelaksanaan reklamasi, apabila merupakan tanah reklamasi;
4. Dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
5. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon apabila ada;
6. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notariil bagi pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana.

Pada penelitian ini, syarat-syarat permohonan yang diajukan pemohon telah sesuai dengan syarat-syarat permohonan yang ditetapkan di atas, namun tidak terdapat akta/surat bukti pelepasan hak di dalamnya. Terdapat surat bukti perolehan tanah lainnya berupa Keputusan Walikota Pariaman Nomor 457/600/2016 tentang Penetapan Status Ruas-Ruas Jalan Sebagai Jalan Kota Di Kota Pariaman serta Peta Ruas Jalan Kota Pariaman dan KIB A Tanah, maka hal tersebut diperbolehkan,⁴³ sehingga dengan demikian yang menjadi syarat-syarat permohonan pada penelitian ini ialah berupa :⁴⁴

1. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;
2. Surat Keterangan Desa/Surat Keterangan Lurah;
3. KIB A Tanah yang ditandatangani oleh Pengurus Barang; dan
4. Keputusan Walikota Pariaman Nomor 457/600/2016 tentang Penetapan Status Ruas-Ruas Jalan Sebagai Jalan Kota Di Kota Pariaman serta Peta Ruas Jalan Kota Pariaman.

Pada praktiknya, jika syarat permohonan telah dinyatakan lengkap oleh petugas pemeriksa berkas, maka akan dilanjutkan pada proses selanjutnya, yaitu :

1. Pendaftaran permohonan pengukuran dan pemetaan kadasteral serta permohonan Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Pakai Instansi/Badan Usaha Pemerintah;
2. Pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), terhadap layanan yang ini tidak dikenakan biaya apapun atau dikenakan tarif Rp 0.
3. Proses Pengukuran dan Pemetaan Kadastral

⁴³*Ibid.*

⁴⁴Wawancara dengan Ibu Muhimah, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pariaman, tanggal 4 Agustus 2023.

4. Pemeriksaan Tanah
5. Pembuatan dan Penerbitan Surat Keputusan Hak Pakai
6. Pendaftaran Surat Keputusan Hak Pakai
7. Proses pembuatan Sertipikat, Buku Tanah dan Surat Ukur
8. Penyerahan Sertipikat

Dalam praktiknya jika tanah yang dimohon adalah tanah-tanah yang akan dipergunakan untuk menunjang pelaksanaan tugas-tugas dan fungsi pemerintahan, maka tahapan atau proses pendaftaran sampai dengan sertipikat Hak Pakai sudah tepat. Namun karena objek pendaftaran tanah dalam penelitian ini merupakan tanah jalan umum dan merupakan tanah negara yang tidak dipergunakan untuk menunjang pelaksanaan tugas-tugas dan fungsi pemerintahan, maka penulis beranggapan bahwa pendaftarannya berpedoman pada ketentuan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta penjelasan atas Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Bagir Manan, untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu perundang-undangan, selain memenuhi syarat formal, juga harus memenuhi syarat lain seperti jelas dalam perumusan (iunambigiuoius), konsisten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern dan penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti.⁴⁵ Sudikno Mertokusumo juga menerangkan bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik, artinya kepastian hukum mengharapka adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat secara berwibawa, sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁴⁶

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian dan seluruh uraian pembahasan sebelumnya, maka diperoleh kesimpulan bahwa yang menjadi dasar pertimbangan Pemerintah Daerah Kota Pariaman melakukan pendaftaran tanah jalan umum sebagai Barang Milik Daerah adalah dengan berpedoman pada Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 14 Tahun 2017 tentang Pengelolaan BMD dan Peraturan Walikota Pariaman Nomor 58 Tahun 2019 tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan BMD. Terbitnya peraturan ini didasari oleh Instruksi KPK. Namun dari regulasi yang ada, belum ada satu pun klausul yang menjelaskan secara khusus mengenai perintah tanah jalan umum harus disertipikatkan. Kemudian status tanah jalan umum dalam administrasi pertanahan sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Lapang Panitia A, Risalah Pemeriksaan Tanah Panitia A dan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pariaman ialah berasal dari tanah negara, namun dengan telah dicatatnya tanah jalan umum pada KIB A oleh Pemerintah Daerah Kota Pariaman, maka tanah jalan umum tersebut telah tercatat sebagai BMD. Dengan berpedoman pada konsep Tanah Negara yang salah satunya bukan merupakan aset BMD, maka Kantor Pertanahan Kota Pariaman dapat menerima permohonan yang diajukan oleh Pemerintah Daerah Kota Pariaman. Hal ini tidak sejalan dengan rumusan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berikut dengan penjelasannya, sehingga tidak sesuai dari tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, yaitu untuk tertib administrasi pertanahan. Selanjutnya terhadap proses pendaftaran tanah yang objeknya merupakan tanah jalan umum ini dilakukan melalui permohonan pendaftaran SK Pemberian Hak Pakai Instansi/Badan Usaha yang meliputi Pendaftaran permohonan pengukuran dan pemetaan kadastral serta permohonan SK Pemberian Hak Pakai Instansi/Badan Usaha Pemerintah, Pembayaran PNBPN (Rp 0), Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Pemeriksaan Tanah oleh Tim Pemeriksa Panitia A,

⁴⁵Bagir Manan, *Kekuasaan Kehakiman di Indonesia dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm.20

⁴⁶Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Rajawal Press, 2012)

Pembuatan dan Penerbitan Surat Keputusan Hak Pakai, Pendaftaran Surat Keputusan Hak Pakai, Pembuatan Sertipikat, Buku Tanah dan Surat Ukur, Penyerahan Sertipikat Hak Pakai.

REFERENSI

- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press.
- Bagir Manan, *Kekuasaan Kehakiman di Indonesia dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004*, FH UII Press.
- Bernard Arief Sidharta, 2017, *Ilmu Hukum Indonesia*, Bandung : Unpar.
- Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Hengki Andora, 2021, *Penguasaan Dan Pengelolaan Tanah Pemerintah : Konsep dan Dialektika dalam Sistem Hukum Indonesia*, Cetakan kesatu, Depok : Rajawali Pers.
- M. Arba, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah : Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Margono, 1997, *Metode Penelitian Pendidikan*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika.
- Muhammad Bakri, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*, Malang, Universitas Brawijaya.
- Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktek*, Bandung : CV. Mandar Maju.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta , Kencana Media Group.
- Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Media Grup.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- <https://www.academia.edu/>
- <https://haloedukasi.com/barang-publik>