

## Penyelesaian Sertipikasi Barang Milik Negara pada Bidang Tanah Bersertipikat Lainnya

### *Completion of State Property Certificate in Other Certified Land Sector*

Zahra Ats Tsaurah<sup>1\*</sup>, Fokky Fuad<sup>2</sup>, M. Nazir Salim<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, Indonesia

<sup>2</sup>Universitas Al-Azhar, Jakarta, Indonesia

<sup>3</sup>Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Indonesia

email: [atsaurah@gmail.com](mailto:atsaurah@gmail.com)

Submitted: August 8, 2023 | Accepted: September 8, 2023 | Publish: September 10, 2023

**Abstract:** *This research focuses on the importance of BMN certification in recording land assets in an orderly manner, using land certificates as proof of title. Data from SIMAN DJKN shows that there are still 53,293 plots of land that have not been certified, including those that have been certified but not the names of current BMN users. The research uses legal research methods by analyzing legal regulations and conducting interviews with regulatory implementers. The research results show that the management of BMN assets is regulated in PP 27 of 2014. Other certified land plots are usually obtained from BMN transfers through sales, exchanges, grants, or government capital. Land registration regulations are based on the UUCK and UUPA and their implementing regulations. Other certified land parcels originating from individual or legal entity certificates need to relinquish rights first, while those originating from government agency certificates that are not current BMN users do not need to relinquish rights. Other certified land parcels whose physical data have not changed do not require re-measurement, except for Measurement Letters issued before the enactment of PP 24 of 1997, which need to be validated. However, other certified land plots whose physical data have changed need to be re-measured.*

**Keywords:** *Land Registration, BMN Assets, Land of Government Agencies*

**Abstrak:** Penelitian ini fokus pada pentingnya sertifikasi BMN dalam mencatat aset tanah secara tertib menggunakan sertipikat tanah sebagai bukti hak. Data dari SIMAN DJKN menunjukkan bahwa masih ada 53.293 bidang tanah yang belum bersertipikat, termasuk yang telah bersertipikat bukan atas nama Pengguna BMN saat ini. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum dengan menganalisis peraturan hukum dan wawancara dengan pelaksana peraturan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan aset BMN diatur dalam PP 27 Tahun 2014. Bidang tanah bersertipikat lainnya biasanya diperoleh dari pemindahtanganan BMN melalui penjualan, pertukaran, hibah, atau sebagai modal pemerintah. Peraturan pendaftaran tanah didasarkan pada UUCK dan UUPA serta aturan pelaksanaannya. Bidang tanah bersertipikat lainnya yang berasal dari sertipikat perorangan atau badan hukum perlu melepaskan hak terlebih dahulu, sementara yang berasal dari sertipikat instansi pemerintah yang bukan Pengguna BMN saat ini tidak perlu melepaskan hak. Bidang tanah bersertipikat lainnya yang data fisiknya tidak berubah tidak memerlukan pengukuran ulang, kecuali Surat Ukur yang diterbitkan sebelum berlakunya PP 24 Tahun 1997 perlu divalidasi. Namun, bidang tanah bersertipikat lainnya yang data fisiknya berubah perlu melakukan pengukuran ulang.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah, Aset BMN, Tanah Instansi Pemerintah



## **Pendahuluan**

Salah satu upaya penjagaan Aset Barang Milik Negara (Aset BMN) yaitu dengan tata kelola aset BMN yang tertib dan baik. Informasi dari berbagai media dan pengalaman yang dialami, terdapat bidang tanah yang tercatat sebagai aset BMN diklaim masyarakat sehingga menjadi tanah aset BMN bersengketa bahkan sampai berperkara ke pengadilan (Budiyanto, 2020). Berdasarkan Pasal 92 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa penggunaan, pemanfaatan, pemindahtanganan, penatausahaan, pemeliharaan, dan pengamanan BMN berada pada tanggung jawab masing-masing pengguna barang yang menguasai dan menggunakan BMN tersebut (Risma, 2017; Shastiana Putri & Ardini, 2020; Widyasari *et al.*, 2021). Dengan terwujudnya pengelolaan BMN yang baik dan tertib akan terlaksana tertib administrasi, tertib hukum, dan tertib penguasaan fisik (Azzuhri & Haryati, 2021). Dari pemaparan di atas, tanah aset BMN perlu dikelola dengan baik dan tertib oleh pengguna BMN untuk mencegah terjadinya klaim dari pihak lain.

Aset BMN berupa tanah merupakan aset yang memiliki jumlah dan nilai yang besar sehingga pengelolaan aset BMN berupa tanah perlu dilakukan dengan tertib (Budiyanto, 2020). Sudah seyogyanya, satuan kerja pengguna BMN melaksanakan pendaftaran tanah untuk aset BMN. Pendaftaran tanah diperlukan agar tanah aset BMN tercatat dengan tertib dan memiliki alat bukti hak berupa sertipikat tanah. Adanya alat bukti hak berupa sertipikat tanah memberikan pengamanan terhadap aset tersebut agar tidak dapat diklaim oleh pihak lain.

Pada Rapat Koordinasi Program Percepatan Pensertipikatan BMN Tahun Anggaran 2023 di Jakarta tanggal 1-3 Maret 2023, Direktur Perumusan Kebijakan Kekayaan Negara menekankan tujuan utama dari Sertipikasi BMN, yaitu untuk mengamankan aset BMN. Dalam konteks pelaksanaan legalisasi aset BMN, apabila Kantor Pertanahan menghadapi kendala dalam penerbitan sertipikat tanah, setidaknya satuan kerja Pengguna BMN harus memiliki peta bidang tanah (PBT) yang memastikan letak, batas, dan luas bidang tanah aset BMN tersebut secara jelas (Diroya & Syaiful Ubed, 2020). Berkaitan dengan hal tersebut, Kementerian ATR/BPN melalui program Inventarisasi Tanah Instansi Pemerintah (INTIP) melaksanakan identifikasi bidang tanah aset BMN yang tidak dapat disertipikasi. Program INTIP bertujuan untuk mencegah terjadinya tumpang tindih pemilikan tanah pada kemudian hari. Program tersebut terdiri atas kegiatan pengumpulan, pengolahan dan penyajian data pertanahan meliputi penguasaan, peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah instansi pemerintah (Rokhman *et al.*, 2021). Program INTIP perlu dilaksanakan untuk mengantisipasi di kemudian hari jika terdapat klaim dari pihak lain dan mengajukan permohonan sertipikasi atas bidang tanah yang sudah terdaftar dalam aset BMN, Kementerian ATR/BPN dapat menolak permohonan tersebut.

Dalam kenyataannya, saat ini banyak aset BMN yang belum dilakukan pendaftaran tanah sehingga berpotensi aset tersebut hilang atau dikuasai oleh pihak lain. Menurut data Sistem Informasi Manajemen Aset Negara (SIMAN) dalam Petunjuk Teknis nomor 5/Juknis-

HK.02/IV/2023 tanggal 27 April 2023 tentang Kegiatan Sertifikasi Barang Milik Negara Berupa Tanah (Juknis Sertifikasi BMN), Saat ini, terdapat dua kategori aset tanah BMN yang memerlukan perhatian, yaitu 53.293 bidang tanah yang belum memiliki sertifikat dan 14.652 bidang yang telah bersertifikat, namun belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Data ini dihimpun melalui pencatatan aset yang dilakukan oleh DJKN. Aset BMN yang belum bersertifikat adalah yang belum memiliki sertifikat atau belum pernah didaftarkan. Sementara itu, aset BMN yang bersertifikat lainnya adalah yang sudah memiliki sertifikat, namun subjek haknya bukan pengguna BMN saat ini. Sebagai contoh, sertifikatnya mungkin mencantumkan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai jangka waktu, atau hak pakai selama dipergunakan, tetapi subjek haknya adalah pemegang hak terdahulu.

Untuk kategori bidang tanah belum sesuai ketentuan adalah bidang tanah yang sudah bersertifikat dengan subyek hak atas nama instansi pemerintah tetapi belum sesuai dengan ketentuan pencantuman nama pemegang hak yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian/Lembaga. Hal tersebut biasa terjadi pada instansi pemerintah yang berubah nama Kementerian/Lembaganya tetapi tugas pokok dan fungsinya masih sama. Bidang tanah belum sesuai dengan ketentuan dapat dilaksanakan proses pemeliharaan data dengan mekanisme ganti nama (Nugroho & Astuti, 2020). Mekanisme ganti nama ini berbeda dengan peralihan hak karena subjek hak tidak beralih. Prosedur ganti nama terjadi akibat ketentuan perundang-undangan nama pemegang haknya berubah atau penulisan nama pemegang hak tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 186/PMK.06/2009 nomor 24 Tahun 2009 tentang Pensertipikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah.

Data SIMAN merupakan data aset BMN yang dimiliki oleh DJKN berdasarkan perolehan tanah sehingga data aset BMN tersebut dapat bertambah atau berkurang jumlahnya saat diproses sertifikasi BMN. Hal ini terjadi karena tanah aset BMN akan diukur sesuai dengan kaidah kadastral. Pengukuran secara kadastral merupakan pengukuran batas bidang tanah yang menghasilkan data berupa letak, batas dan luas (Bambang Sudarsono, 2008). Misalnya, berdasarkan data SIMAN dalam satu bidang tanah terdapat batas alam atau jalan yang membelah satu bidang tersebut maka jumlah bidang tanah kegiatan sertifikasi BMN akan bertambah. Selain itu apabila terjadi perolehan aset BMN baru maka jumlah target Sertifikasi BMN tanah akan bertambah (Suryono, 2023).

Target sertifikasi BMN yang masih akan bertambah membuat beban legalisasi aset BMN menjadi cukup berat diemban oleh DJKN, Kementerian ATR/BPN dan pengguna BMN. Sebab, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18 Tahun 2021) dengan status bersertifikat hak pakai selama dipergunakan tidak dapat beralih dan dialihkan dengan kegiatan pemeliharaan data. Dengan demikian, apabila suatu aset BMN telah bersertifikat hak pakai selama dipergunakan, dan hendak dialihkan kepada instansi lainnya maka proses peralihannya harus melalui mekanisme pelepasan hak terlebih dahulu.

Setelah ditempuh mekanisme pelepasan hak, maka aset BMN tersebut baru bisa dimohonkan ulang pendaftaran tanahnya, sebagaimana pendaftaran tanah pertama kali. Pemberlakuan PP 18 Tahun 2021 tersebut mengakibatkan target sertipikasi BMN tidak kunjung usai (wawancara dengan Fendi-Kantor Pertanahan Jakarta Barat, 2023). Kondisi tersebut dinilai oleh instansi pemerintah lain sebagai prosedur yang panjang dan tidak efisien. Dalam sebuah forum resmi, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat menyampaikan, ada sedikit keengganan untuk melaksanakan aturan tersebut karena merasa proses pendaftaran tanah aset sesuai PP 18 Tahun 2021 tidak efektif, bahkan mengerjakan ulang sesuatu yang sudah pernah dilakukan (harus mengukur ulang). Hal ini berbeda dengan sebelum munculnya PP 18 Tahun 2021, dimana proses peralihan hak cukup dilakukan dengan pemeliharaan data pertanahan asal sesuai persyaratan (Ginting, 2017).

Konsekuensi kebijakan tersebut akan menghambat laju legalisasi aset BMN dan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali pada aset BMN akan semakin sulit diselesaikan secara cepat. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka kajian ini hadir dengan tujuan mengetahui prosedur pendaftaran tanah aset BMN pada bidang tanah bersertipikat lainnya melalui pendaftaran tanah pertama kali dan/atau kegiatan pemeliharaan data pertanahan.

Kajian ini merupakan persoalan baru dan tidak banyak peneliti yang ambil perhatian terkait persoalan tersebut. Sejauh penelusuran penulis, belum ada kajian yang membahas mengenai sertipikasi Barang Milik Negara pada bidang tanah bersertipikat lainnya yang berdasarkan PP 18 Tahun 2021. Fokus beberapa kajian lebih pada aspek lainnya, misalnya karya Hardini dan Ngadino (2019) yang lebih menekankan pada alas hak yang digunakan untuk pendaftaran tanah aset pemerintah. Studi Kahfi (2017) di Lampung dan Studi Widyasari *et al* (2021) fokus membahas manajemen pengelolaan aset BMN terutama fokus bagaimana mengelola dan mendata aset BMN dengan baik. Menarik melihat studi Diroya dan Ubed (2020) dan studi Rivandi dan Muhammad, yang menyoroti strategi percepatan sertipikasi tanah aset BMN dan membahas beberapa permasalahan yang ada dan upaya mengoptimalkan percepatannya. Namun Rivandi dan Muhammad belum membahas persoalan yang muncul sejak lahirnya PP 18 Tahun 2021 yang dianggap oleh berbagai pihak sebagai pelambatan legalisasi aset BMN. Hal ini menempatkan kajian ini merupakan kajian yang baru karena melihat bagaimana kebijakan yang lahir dari PP 18 Tahun 2021 atas sertipikasi BMN pada bidang tanah yang telah bersertipikat dan mengalami pelambatan.

## **Metode Penelitian**

Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum. Metode penelitian hukum adalah pendekatan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan aspek hukum untuk memahami, menganalisis, dan memecahkan problem hukum dengan tujuan untuk menghasilkan pengetahuan yang lebih mendalam tentang aspek yang diinginkan (Sonata, 2014). Data dikumpulkan melalui wawancara dengan narasumber pelaksana Sertipikasi BMN dan sumber-sumber hukum formil. Metode ini melibatkan pendekatan yang khusus untuk mengumpulkan data, menganalisis sumber, mengidentifikasi, dan memahami

kasus atau permasalahan hukum yang ada, dan menginterpretasikan data dan informasi yang relevan. Metode penelitian hukum dapat mencakup beberapa langkah seperti pengumpulan data, analisis normatif, analisis empiris, dan sintesis atau perbandingan (Rianto, 2016).

Penelitian dilakukan dengan cara menelusuri bahan kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang sedang dibahas. Penelitian ini disajikan secara deskriptif analitis. Sumber dan jenis datanya berupa data primer dan data sekunder, baik wawancara maupun berbagai jurnal terbaru, serta dokumen lainnya. Analisis yang dilakukan dengan melibatkan sumber hukum yang ada, seperti peraturan perundang-undangan, hasil wawancara dan studi lapangan, dan dokumen-dokumen hukum terkait lainnya. Tujuannya untuk memahami dan menginterpretasikan norma hukum yang berlaku (Rideng, 2013).

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Pengaturan Mengenai Pengelolaan Aset BMN**

Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 (PP 27 Tahun 2014) tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah merupakan dasar utama pelaksanaan pengelolaan aset BMN. Berdasarkan Pasal 6 PP 27 Tahun 2014, setiap Pengguna BMN berwenang dan bertanggung jawab melakukan pencatatan dan inventarisasi aset BMN yang digunakan dan dikuasai. Menteri Keuangan berperan mengelola aset BMN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia bertugas untuk mengadministrasikan aset tanahnya. Di luar itu, peran penting dalam mengelola dan mensertipikatkan aset BMN yakni pihak yang menguasai dan menggunakan aset BMN tersebut.

Berdasarkan Juknis Sertipikasi BMN, setiap Pengguna BMN bertanggung jawab untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap aset BMN, termasuk tanah yang masih belum bersertipikat, yang sudah bersertipikat namun belum sesuai ketentuan, serta yang sudah bersertipikat. Proses sertipikasi BMN ini dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku di bidang pertanahan. Dalam prinsipnya, pelaksanaan sertipikasi BMN mengikuti tata cara dan prosedur yang serupa dengan kegiatan sertipikasi hak atas tanah lainnya. Namun, yang membedakannya adalah adanya kebutuhan untuk melepaskan hak terlebih dahulu, sehingga tanah dapat kembali menjadi milik negara sebelum diberikan hak atas tanah kepada pemegang hak yang baru.

Aset BMN yang memiliki sertipikat lainnya umumnya diperoleh melalui proses peralihan BMN, yang dalam peraturan tata kelola BMN dikenal dengan istilah pemindahtanganan BMN. Konsep ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 165/PMK.06/2021 yang mengubah Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara (PMK Pemindahtanganan BMN). Menurut peraturan tersebut, barang milik negara adalah semua barang yang diperoleh dari APBN atau sumber lain yang sah. Peralihan hak atas tanah aset BMN berkaitan erat dengan pemindahtanganan BMN, yang dapat dilakukan melalui berbagai cara seperti penjualan, pertukaran dengan barang setara, hibah, atau penggunaannya sebagai modal pemerintah. Aset BMN yang tidak lagi diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan dapat dipindahtangankan setelah

status penggunaannya ditetapkan. Sesuai dengan PMK Pemindahtanganan BMN, terdapat beberapa metode pemindahtanganan BMN yang dapat dilakukan sebagai berikut:

a. Penjualan

Penjualan adalah pengalihan kepemilikan barang atau aset milik negara kepada pihak lain dengan menerima ganti berupa uang. Pertimbangan dilaksanakan penjualan BMN karena aset BMN tersebut sudah tidak optimal atau tidak digunakan lagi, secara ekonomis lebih menguntungkan dijual dan sebagai pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Aset BMN tersebut dijual dengan cara lelang kecuali dalam hal tertentu. Menurut Pasal 14 PMK Pemindahtanganan BMN menjelaskan bahwa dalam situasi tertentu, tidak diperlukan proses lelang, contohnya adalah penjualan bangunan rumah negara golongan III kepada penghuninya yang memenuhi syarat, atau dalam keadaan lain yang telah dijelaskan dalam pasal ini.

Berdasarkan PMK Pemindahtanganan BMN, prosedur penjualan aset BMN diawali dengan proses penilaian aset oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik yang ditetapkan oleh Pengelola Barang. Penilai akan menyampaikan nilai batasan terendah untuk menjual aset BMN sebagai dasar penetapan limit lelang kepada Pengelola/Pengguna BMN. Proses penjualan barang milik daerah dilakukan kerjasama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan barang tersebut sepenuhnya disetorkan ke kas negara (Hartanto, 2019). Penjualan aset BMN secara lelang ini dilaksanakan paling lama 6 (enam) bulan sejak persetujuan penjualan dikeluarkan oleh Pengelola BMN. Apabila aset BMN belum terjual saat jangka waktu berakhir maka perlu dilakukan penilaian ulang. Penjualan lelang ulang dapat dilakukan sebanyak 1 (satu) kali, apabila aset BMN masih tidak laku terjual maka Pengelola Barang melakukan alternatif bentuk lain Pengelolaan BMN.

Setelah transaksi penjualan berhasil dilaksanakan, tahap selanjutnya adalah pelaksanaan serah terima barang. Serah terima barang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu dengan mengacu pada Risalah Lelang jika penjualan melibatkan prosedur lelang, atau dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT jika penjualan dilakukan tanpa melalui prosedur lelang. Selain itu, dalam proses serah terima barang, dibuat pula Berita Acara Serah Terima Barang sebagai dokumen yang mencatat secara resmi proses serah terima tersebut. Dengan demikian, dokumen pemindahtanganan aset BMN terdiri dari Risalah Lelang atau akta jual beli PPAT dan Berita Acara Serah Terima Barang.

b. Pelaksanaan Tukar Menukar

Pelaksanaan tukar menukar aset BMN dapat dilakukan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, atau dari pemerintah pusat kepada pihak lainnya. Definisi tukar menukar BMN yaitu masing-masing pihak, saling memberikan barang yang nilainya sama sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang. Tukar menukar aset BMN dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan, optimalisasi penggunaan aset BMN, atau tidak tersedianya dana dalam APBN. Konsep utama yang diusung pelaksanaan tukar menukar ini yaitu aset tanah BMN sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau

penataan kota sehingga perlu dicari lokasi pengganti, aset BMN belum dimanfaatkan secara optimal, penyatuan aset BMN yang lokasinya terpisah atau tersebar, atau pelaksanaan rencana strategis pemerintah/negara.

Pelaksanaan pemindahtanganan aset BMN melalui tukar menukar dibuatkan berita acara serah terima barang. Selanjutnya, keputusan penghapusan barang dan keterangan atau laporan pelaksanaan penghapusan barang dari Daftar Barang Pengguna. Pihak Pengelola Barang menghapus aset dari Daftar BMN dengan mengeluarkan keputusan penghapusan barang. Selanjutnya mengeluarkan keputusan penetapan status penggunaan untuk barang-aset pengganti. Barang pengganti dicatat sebagai BMN oleh Pengguna Barang pada Daftar Barang Pengguna oleh Pengelola Barang dalam Daftar BMN.

c. Pelaksanaan Hibah

Hibah merujuk pada tindakan pengalihan kepemilikan BMN, baik dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah atau sebaliknya, maupun pengalihan kepemilikan BMN kepada pihak lain tanpa adanya kompensasi dalam bentuk aset atau barang. Umumnya, hibah dilakukan dalam konteks kepentingan sosial, keagamaan, kemanusiaan, serta dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah. Kegiatan hibah dibagi menjadi dua kategori, yaitu tata cara hibah untuk tanah dan bangunan yang telah menjadi aset Pengelola Barang, dan tata cara hibah untuk tanah dan bangunan yang awalnya direncanakan dan dibiayai untuk tujuan hibah sebagaimana tercantum dalam dokumen anggaran.

Dokumen hasil pelaksanaan hibah berupa berita acara serah terima barang dan naskah hibah. Berdasarkan berita acara serah terima barang, BMN yang dihibahkan dihapuskan oleh Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang dari Daftar Barang Pengguna Barang dan/atau Daftar Barang Kuasa Pengguna. Penghapusan BMN tersebut diterbitkan surat keputusan penghapusan oleh Pengguna Barang dan wajib melaporkan kepada Pengelola Barang selambat-lambatnya sebulan sejak dikeluarkannya keputusan penghapusan. Pengguna Barang menyampaikan salinan keputusan pencoretan barang dan berita acara serah terima kepada Pengelola Barang selambat-lambatnya satu bulan setelah serah terima. Berdasarkan salinan dokumen tersebut, Pengelola Barang mengeluarkan barang tersebut dari Daftar Barang Milik Negara dengan mengeluarkan keputusan pencoretan barang.

d. Pelaksanaan Penyertaan Modal Pemerintah Pusat dari BMN

Penyertaan modal pemerintah pusat adalah pengalihan aset BMN semula milik negara yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan negara tersendiri untuk dipertanggungjawabkan sebagai modal negara/saham pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau Badan hukum lain yang dimiliki oleh pemerintah. Penyertaan modal pemerintah dilaksanakan untuk mendirikan, mengembangkan, dan meningkatkan kinerja Badan Hukum milik Negara/Daerah.

Pelaksanaan penyertaan modal pemerintah pusat bersumber dari BMN disusun berdasarkan rancangan peraturan pemerintah tentang penyertaan modal pemerintah pusat untuk Presiden. Berdasarkan peraturan pemerintah tentang penyertaan modal, Pengelola

Barang akan menyerahkan barang kepada penerima penyertaan modal dari pemerintah pusat. Penyerahan BMN tersebut dituangkan dalam berita acara serah terima barang. Berdasarkan berita acara tersebut, Pengelola Barang mengeluarkan keputusan penghapusan BMN dari Daftar aset atau BMN.

### **Pengaturan Pertanahan Mengenai Sertipikasi BMN**

Sertipikasi BMN adalah salah satu program prioritas nasional yang ingin segera diselesaikan oleh pemerintah dengan harapan agar seluruh aset BMN, khususnya tanah, dapat memiliki sertipikat hak atas tanah untuk menjamin legalitas dan keamanannya. Untuk aset BMN yang berada di bawah subyek hak instansi pemerintah, pemberian hak atas tanah umumnya berupa hak pakai selama dipergunakan, yang berlaku selama aset BMN tersebut digunakan sesuai peruntukannya. Dalam rangka memfasilitasi pelaksanaan sertipikasi BMN, Menteri Keuangan dan Kepala BPN-RI bekerja sama dalam merumuskan peraturan bersama. Pengaturan pertanahan yang menjadi dasar peraturan bersama ini mengacu pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan turunannya.

Seiring perjalanan waktu, banyak terjadi dinamika pengaturan mengenai pertanahan. Peraturan mengenai pertanahan tak luput juga diatur dalam Undang-undang Cipta Kerja (UUCK). Dengan berlakunya UUCK perlu ditetapkan peraturan pemerintah turunannya, kemudian terbit PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. PP tersebut muncul berdasarkan perintah UUCK Pasal 142 dan 185 yang kemudian mengatur beberapa hal terkait tata cara pendaftaran aset BMN yang telah bersertipikat dan kemudian menimbulkan beberapa persoalan. Penulis mencoba mendudukan persoalan tersebut terkait Sertipikasi BMN berdasarkan UUPA dan UUCK (PP No. 18 Tahun 2021):

Tabel 1. Pengaturan pertanahan mengenai Sertipikasi BMN berdasarkan UUPA dan UUCK

UUPA	UUCK
UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);	UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja (UUCK) diubah menjadi UU;
PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;	PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;	Pemen ATR/Ka BPN RI No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
Pemen ATR/Ka BPN RI No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;	Pemen ATR/Ka BPN RI No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Pemen ATR/Ka BPN RI No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Permenag/Ka BPN RI No. 3 Tahun 1999  
tentang Pelimpahan Kewenangan dan  
Pembatalan Keputusan Pemberian  
Hak Atas Tanah Negara;  
Permenag/Ka BPN RI No. 9 Tahun 1999  
tentang Tata Cara Pemberian dan  
Pembatalan Hak Atas Tanah Negara  
dan Hak Pengelolaan;

---

Ketentuan penutup dalam UUCK menyebutkan bahwa semua peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang yang telah diubah oleh UUCK akan tetap berlaku selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang ini, dan wajib disesuaikan dalam batas waktu tiga bulan. Oleh karena itu, semua peraturan yang terkait dengan masalah pertanahan, baik yang merujuk pada UUPA maupun yang diterbitkan setelah UUCK, akan tetap berlaku selama tidak bertentangan dengan UUCK.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur prinsip-prinsip dasar, tujuan, serta aspek pokok dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, termasuk ketentuan mengenai pendaftaran tanah pertama kali. Secara esensial, PP No. 24 Tahun 1997 memberikan kerangka kerja untuk pelaksanaan pendaftaran tanah. Salah satu tujuan utamanya adalah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar dalam sertifikat tanah (Mujiburohman, 2018; Poniskori, 2017; Santoso, 2010; Sumarja, 2010; Surayya, 2020). Secara khusus, untuk mencapai tujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, kegiatan pendaftaran tanah diarahkan untuk mencakup seluruh objek bidang tanah di Indonesia, dengan tujuan mewujudkan ketertiban administrasi pertanahan yang efisien. PP 24 Tahun 1997 membagi kegiatan pendaftaran tanah menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah atau legalisasi aset pertama kali dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum pernah terdaftar (Ardani, 2019; Muljono, 2016). Dengan kata lain, kegiatan pendaftaran tanah pertama kali berlaku untuk bidang tanah yang belum bersertipikat. Pertama, pelaksanaan legalisasi tanah pertama kali dapat dilakukan secara sistematis, yakni dilakukan pendaftaran tanah serentak dalam suatu desa-kelurahan didasarkan dengan suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh menteri. Kedua secara sporadik, yakni dilakukan terhadap satu atau beberapa obyek yang berbeda pada desa-kelurahan dan dilaksanakan atas dasar permintaan pemilik bidang tanah sendiri, dan keduanya kegiatan tersebut tidak memiliki perbedaan secara prinsip. Lain halnya untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah, kegiatan ini memiliki titik perbedaan yang krusial. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali pada obyek yang belum pernah terdaftar, sehingga perlu dilakukan pengukuran bidang tanah atau biasa disebut data fisik dan pengumpulan dan penelitian alas haknya atau biasa disebut data yuridis.

Sementara pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dalam rangka menyesuaikan data fisik dan data yuridis karena terjadi perubahan di kemudian hari atau biasa disebut *updating data*. Sehingga, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan karena terjadi perubahan data fisik atau data yuridis atas obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat. Selain terjadi perubahan data fisik dan data yuridis, pembebanan hak atas tanah juga wajib didaftarkan melalui kegiatan pemeliharaan data pendaftaran pertanahan. Perbedaan utamanya dari pendaftaran tanah pertama kali, yakni tidak perlu dilakukan pengukuran bidang tanah dan pemberian hak atas tanah, cukup menuliskan pencatatan perubahan pada tabel Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada sertipikat dan buku tanah. Ketika terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, lelang dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, cukup dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sehingga tidak perlu pengukuran ulang atau pembuatan surat keputusan pemberian hak kembali. Perubahan yang dilakukan yaitu membubuhkan catatan pada tabel Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada sertipikat dan buku tanah.

#### **Pelepasan Hak pada Bidang Tanah Bersertipikat Lainnya**

Berdasarkan Juknis Sertipikasi BMN, bidang tanah bersertipikat lainnya merupakan tanah bersertipikat yang telah tercatat sebagai aset Kementerian/Lembaga namun masih atas nama perorangan, badan hukum atau instansi pemerintah lainnya yang bukan Pengguna BMN saat ini. Berdasarkan asalnya, bidang tanah bersertipikat lainnya dapat dibedakan menjadi:

- a. Berasal dari sertipikat perorangan atau badan hukum

Aset BMN dapat diperoleh dengan membeli tanah yang sudah bersertipikat atas nama perorangan atau badan hukum, misal instansi pemerintah membeli bidang tanah yang telah bersertipikat hak milik atau hak guna bangunan atas nama perorangan. Menurut Pasal 132 PMNA 3 Tahun 1997, diatur mengenai pendaftaran pembaharuan dan perubahan hak. Apabila subyek hak atas tanah berubah dari perorangan atau badan hukum menjadi instansi pemerintah, maka terjadi perubahan hak atas tanah menjadi hak pakai selama masih dipergunakan.

Hakikatnya, pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru kepada bekas pemegang hak yang sama. Hak atas tanah yang berubah ditujukan untuk bekas pemegang hak yang sama dalam rangka peningkatan hak. Penyebutan peningkatan hak ini biasa disebut untuk perubahan hak yang berjangka waktu menjadi hak milik, misal perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik (Sariwati & Anggriawan, 2022). Prosedur pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak mengganti buku tanah dan sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku lalu diganti dengan buku tanah dan sertipikat baru yang nomor haknya baru. Akan tetapi, untuk kebijakan tertentu khususnya yang bersifat massal, buku tanah dan sertipikat lama dapat dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yang tidak sesuai

lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru. Namun pemegang hak dapat bermohon penggantian buku tanah dan sertipikat tersebut dengan blanko yang baru. Kebijakan ini untuk mengefisienkan penggunaan blanko sertipikat dan buku tanah.

Berdasarkan keadaan tersebut perubahan hak dapat terjadi bersamaan dengan pemberian hak baru apabila subjek pemegang haknya sama. Sedangkan sertipikasi BMN berasal dari sertipikat perorangan atau badan hukum beralih subjek pemegang haknya kepada instansi pemerintah sehingga perlu dilakukan pelepas hak terlebih dahulu. Setelah hak atas tanah dilepaskan maka status tanahnya menjadi tanah negara. Selanjutnya, sertipikasi BMN dapat diproses dengan pemberian hak pakai selama dipergunakan.

b. Berasal dari sertipikat instansi pemerintah yang bukan Pengguna BMN saat ini

Definisi berasal dari sertipikat instansi pemerintah yang bukan Pengguna BMN saat ini yaitu pemegang hak sertipikat lama merupakan instansi pemerintah dan aset BMN dialihkan kepada instansi pemerintah lainnya karena pemindahtangan BMN. Misalnya, pemerintah kota memiliki aset BMN sudah bersertipikat hak pakai selama dipergunakan lalu menghibahkan aset BMN tersebut kepada pemerintah pusat untuk pembangunan kantor pelayanan. Menurut Pasal 60 PP 18 Tahun 2021, aset BMN pemerintah kota harus dilepaskan terlebih dahulu menjadi tanah negara kemudian baru dimohonkan kembali untuk sertipikasi BMN dengan mekanisme pendaftaran tanah pertama kali. Artinya, kegiatan sertipikasi BMN tidak akan pernah terselesaikan apabila setiap pemindahtangan BMN antar instansi pemerintah harus menempuh kegiatan pendaftaran tanah pertama kali.

Selanjutnya Pasal 52 PP 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa hak pakai selama dipergunakan berlaku selama dipergunakan dan dimanfaatkan. Hal ini perlu penjelasan lebih rinci mengenai “selama dipergunakan dan dimanfaatkan” karena ketika aset BMN itu dipindahtangkan antar instansi pemerintah akan tetap dipergunakan dan dimanfaatkan. Di samping itu, pemegang hak yang baru merupakan pemegang hak yang memenuhi syarat sebagai subjek hak pakai selama dipergunakan karena instansi pemerintah juga sehingga hak pakai selama dipergunakan tetap berlaku.

Berdasarkan Pasal 61 PP 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa hak pakai hapus karena diubah haknya menjadi hak atas tanah lain dan pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak. Artinya, peralihan hak pakai selama dipergunakan ke sesama instansi pemerintah tidak menyebabkan hapusnya hak pakai selama dipergunakan. Pertama, aset BMN yang beralih ke sesama instansi pemerintah tidak berubah menjadi hak atas tanah yang lain, tetap hak pakai selama dipergunakan. Kedua, aset BMN beralih kepada pihak yang memenuhi syarat sebagai subjek hak pakai selama dipergunakan. Dengan begitu, peralihan hak pakai selama dipergunakan ke sesama instansi pemerintah tidak perlu dilakukan pelepasan hak terlebih dahulu.

Dari pemaparan di atas, perlu penjelasan lebih rinci mengenai Pasal 60 PP 18 Tahun 2021 berkenaan dengan bunyi “tidak dapat beralih, dialihkan kepada pihak lain, atau diubah haknya”. Akibat bunyi tersebut, sertipikat hak pakai selama dipergunakan tidak dapat menempuh prosedur peralihan hak atau pemeliharaan data. Padahal kenyataannya, banyak

peralihan aset BMN ke sesama instansi pemerintah yang tidak mengakibatkan hapusnya hak pakai selama dipergunakan tersebut.

### **Pengukuran Ulang pada Bidang Tanah Bersertipikat Lainnya**

Bidang tanah bersertipikat lainnya mengartikan bahwa kegiatan pendaftaran tanah pertama kali telah dilaksanakan. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali mencakup kegiatan pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis (Ahmad *et al.*, 2020). Data fisik diperoleh dari kegiatan pengukuran bidang tanah yang dituangkan dalam Gambar Ukur kemudian produk akhirnya berupa Surat Ukur. Informasi tekstual dan informasi geografis tentang lokasi bidang tanah disajikan melalui Surat Ukur (Anindyati *et al.*, 2020). Berdasarkan data fisiknya, bidang tanah bersertipikat lainnya dibedakan menjadi:

#### **a. Data Fisik Tidak Berubah**

Maksud data fisik tidak berubah yaitu batas bidang tanah tidak berubah dan penguasaan fisiknya masih tetap. Seperti penjelasan di atas, data fisik diwujudkan dalam surat ukur. Menurut Pasal 132 ayat (4) PMNA 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa apabila surat ukur masih dapat digunakan, pengukuran ulang tidak perlu dilakukan. Secara tegas, apabila tidak terjadi perubahan batas bidang tanah maka surat ukur dapat dipergunakan dan tidak perlu dilaksanakan pengukuran ulang. Hal ini perlu dilakukan agar sertipikasi BMN pada bidang tanah yang bersertipikat lainnya dapat lebih efisien dari segi waktu, biaya, dan tenaga ukur.

Fakta di lapangannya, peralihan hak pakai selama dipergunakan selalu dilakukan pengukuran kembali. Menurut Fadhil, 2023 menyatakan bahwa banyak sertipikat aset BMN merupakan produk lama yang didaftarkan sebelum berlakunya PP 24 Tahun 1997, sehingga banyak pengukuran belum dilakukan secara kadastral dan perlu divalidasi data fisiknya serta diplot dalam aplikasi Komputersasi Kantor Pertanahan (KKP). Berdasarkan Pasal 43 PMNA 3 Tahun 1997, untuk bidang tanah yang telah terdaftar sebelum peraturan ini memang harus dilakukan divalidasi data fisik atas bidang tanah dengan membuat peta pendaftaran. Saat ini, pembuatan surat ukur dilakukan secara digital dengan menggunakan sistem aplikasi KKP (Ahmad *et al.*, 2020).

Dari pemaparan di atas, dapat dipahami bahwa surat ukur yang diterbitkan setelah PP 24 Tahun 1997 dapat dipertahankan data fisiknya selama tidak ada perubahan. Apabila kenyataannya di lapangan, batas-batas bidang tanah tidak diketahui, lebih baik melakukan pengembalian batas berdasarkan gambar ukur terdahulu. Namun, mekanisme pengembalian batas akan terkendala karena menemukan gambar ukur lama cukup sulit (Fadhil, 2023). Gambar ukur merupakan gambar suatu bidang tanah atau lebih yang dibuat oleh juru ukur saat melakukan pengukuran yang memuat data hasil pengukuran bidang tanah. Berdasarkan Pasal 30 PMNA 3 Tahun 1997, seluruh data hasil pengukuran dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang tanah apabila diperlukan (Portal, 2021; Setyowati *et al.*, 2022).

Mengapa lebih baik menempuh skema pengembalian batas bukan pengukuran ulang? Selain efisien dan mengurangi biaya pengeluaran negara, hal ini juga untuk menghindari

kesalahan pada pengukuran ulang yang dapat mengakibatkan pengurangan luasan bidang tanah akibat salah penunjukan batas bidang tanah, perbedaan alat pengukuran dan penyebab teknis lainnya yang mengakibatkan luasan tanah berkurang. Pengurangan luasan bidang tanah ini tentu akan merugikan negara karena saat perolehan bidang tanah diberikan ganti kerugian berdasarkan surat ukur terdahulu.

Secara tegas, apabila terjadi pemindahtanganan BMN antar instansi yang data fisik tidak berubah, Kantor Pertanahan tidak perlu melakukan pengukuran ulang dan proses sertifikasi BMN dapat ditempuh dengan peralihan hak. Sebagai contoh, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR) telah mengerjakan sejumlah ruas jalan pada tahun 2022 dan telah disertifikasi atas nama Kemen PUPR kemudian hendak menghibahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (wawancara dengan Fendi-Kantor Pertanahan Jakarta Barat, 2023). Berkenaan dengan contoh di atas, sertifikasi BMN antar instansi sebenarnya dapat ditempuh dengan peralihan hak dan tidak perlu dilakukan pengukuran ulang. Data fisik bidang tanah tidak berubah sehingga tidak efisien apabila dilakukan pengukuran ulang kembali.

#### b. Data Fisik Berubah

Data fisik berubah ini biasa terjadi pada perolehan aset BMN dengan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Aset BMN diperoleh secara massal sekaligus yang diproses sesuai aturan dan kemudian menjadi aset BMN. Misalnya, pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, bidang tanah diperoleh dengan pembebasan tanah masyarakat dan diberikan ganti kerugian. Trase jalan tol tentu panjang dan terdiri atas beberapa bidang tanah yang digabungkan menjadi satu.

Berdasarkan Pasal 81 Permen ATR/Ka BPN RI No. 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 19 Tahun 2021 menyebutkan, salah satu tahapan pengadaan tanah yaitu pelepasan objek pengadaan tanah. Pelepasan hak objek pengadaan tanah dilaksanakan oleh pihak yang berhak kepada negara di hadapan kepala kantor pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk oleh ketua pelaksana pengadaan tanah bersamaan dengan pemberian ganti kerugian. Pelepasan hak dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum salah satunya dipengaruhi oleh subjek hak atas tanahnya (Dewi & Salim, 2020; Pitasari *et al.*, 2020). Pelepasan tersebut dibuatkan berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah. Berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah disampaikan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Setelah dilepaskan hak atas tanahnya, maka bidang tanah tersebut menjadi tanah negara. Ketika terjadi pelepasan hak maka terjadi pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan objek pengadaan tanah. Apabila pelaksanaan pengadaan tanah telah dilaksanakan, langkah selanjutnya yaitu penyerahan hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah dapat secara keseluruhan atau bertahap paling lama empat belas hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Hasil pelaksanaan pengadaan tanah digunakan oleh instansi yang memerlukan tanah untuk disertifikasi. Ketika berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah diserahkan secara keseluruhan, tugas dan tanggungjawab pelaksana pengadaan tanah berakhir.

Hasil pengadaan tanah ini kemudian disebut sebagai tanah aset BMN. Aset BMN ini harus segera dimohonkan sertipikat hak atas tanahnya oleh instansi yang memerlukan tanah kepada kantor pertanahan paling lambat 30 hari sejak penerimaan berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah. Data fisik untuk sertipikasi BMN menggunakan surat ukur yang didasarkan peta bidang tanah hasil pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi oleh Satgas A. Apabila peta bidang tanah hasil pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi oleh satgas A belum tersedia, maka instansi pengguna barang mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan batas keliling kepada kantor pertanahan setempat. Pengukuran dan pemetaan ulang aset BMN perlu dilakukan karena aset BMN diperoleh dari penggabungan atas beberapa bidang tanah. Pengukuran ulang juga perlu dilakukan apabila data fisik bidang tanah berubah baik karena bidang tanah digabungkan, dipecah, dipisah atau penyebab lain yang merubah fisik bidang tanah.

## **Penutup**

Pengelolaan aset BMN diatur dalam PP 27 Tahun 2014, yang mengamanatkan setiap Pengguna BMN untuk melakukan pencatatan dan inventarisasi terhadap aset BMN yang mereka gunakan dan kuasai. Salah satu aspek dari pengelolaan aset BMN adalah pelaksanaan sertipikasi BMN, yang mencakup berbagai jenis aset, seperti tanah yang belum bersertipikat, yang sudah bersertipikat dengan status lainnya, dan yang sudah bersertipikat namun belum sesuai dengan ketentuan. Aset BMN yang telah bersertipikat dengan status lainnya biasanya diperoleh melalui pemindahtanganan BMN, yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 165/PMK.06/2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara (PMK Pemindahtanganan BMN). Proses pemindahtanganan ini dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti penjualan, pertukaran dengan barang setara, hibah, atau penggunaannya sebagai modal pemerintah.

Berlakunya UUCK melahirkan peraturan turunannya yaitu PP No. 18 Tahun 2021. Lahirnya PP tersebut menimbulkan beberapa persoalan untuk sertipikasi BMN. Sebelumnya, peraturan pertanahan berlandaskan UUPA dan peraturan pemerintah dibawahnya yaitu PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997. Ketentuan penutup UUCK disebutkan bahwa semua peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang yang telah diubah oleh UUCK tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan UUCK.

Pelepasan hak pada bidang tanah yang bersertipikat lainnya dapat dibedakan berdasarkan sumbernya, yaitu berasal dari sertipikat perorangan atau badan hukum, serta berasal dari sertipikat instansi pemerintah yang tidak lagi menjadi Pengguna BMN saat ini. Sertipikasi BMN berasal dari sertipikat perorangan atau badan hukum beralih subjek pemegang haknya kepada instansi pemerintah sehingga perlu dilakukan pelepas hak terlebih dahulu. Sertipikasi BMN yang berasal dari sertipikat instansi pemerintah beralih ke sesama instansi pemerintah tidak menyebabkan hapusnya hak pakai selama dipergunakan sehingga tidak perlu dilepaskan hak pakai selama dipergunakannya.

Berdasarkan data fisiknya, bidang tanah bersertipikat lainnya dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu data fisik yang tidak mengalami perubahan dan data fisik yang mengalami perubahan. Untuk data fisik yang tidak mengalami perubahan, jika data fisik tersebut telah tervalidasi, tidak diperlukan pengukuran ulang. Namun, jika data fisik belum tervalidasi, maka diperlukan pengembalian batas agar data fisik perolehan tanah tetap akurat. Sementara itu, untuk data fisik yang mengalami perubahan, diperlukan pengukuran ulang secara menyeluruh.

### Rekomendasi

Sertipikasi BMN pada bidang tanah bersertipikat lainnya memiliki kondisi-kondisi tertentu yang perlu penanganan berbeda-beda. Penyesuaian pelaksanaan sertipikasi BMN berdasarkan asal sertipikat dan data fisiknya dapat menyederhanakan prosedur dan meminimalisir perbedaan luasan yang diukur. Harapannya, Direktorat Pengaturan Tanah Pemerintah dapat memberikan surat edaran pelaksanaan Sertipikasi BMN berdasarkan kajian dalam tulisan ini. Penulis berharap kajian ini dapat memberikan kontribusi untuk penyelesaian sertipikasi aset BMN berupa tanah.

### Daftar pustaka

- Ahmad, H., Sutaryono, M., & Aisyah, N. (2020). Pemanfaatan Smart PTSL Sebagai Instrumen Pengumpul, Pengolah dan Pengintegrasi Data Fisik dan Data Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Tunas Agraria*, 3(3). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.116>
- Anindyati, F. D., Farid, A. H., & Andari, D. W. T. (2020). Urgensi Autentikasi dan Legalisasi Arsip Pertanahan Hasil Digitalisasi. *Tunas Agraria*, 3(3). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.121>
- Ardani, M. N. (2019). Keterkaitan Asas Terjangkau dari Pendaftaran Tanah dengan Pelayanan Pendaftaran Tanah Berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Terhadap Pihak Tertentu. *NOTARIUS*, 12(1). <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.23763>
- Azzuhri, A. A., & Haryati, D. (2021). Dinamika Regulasi dan Aspek Transparansi dalam Mendorong Kompetisi pada Pengaturan Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah. *Kontrak Pemerintah. Perkembangan Regulasi dan Kajian Putusan*, 59
- Bambang Sudarsono, A. L. N. (2008). Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral Dengan Metode Identifikasi Peta Foto. *Universitas Diponegoro*, 29(1), 1–99.
- Budyanto, A. (2020). *Pengamanan Barang Milik Negara Dalam Rangka Tertib Administrasi, Tertib Fisik dan Tertib Hukum*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Sariwati, R., & Anggriawan, F. (2022). Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Tanah Perumahan. *Bhirawa Law Journal*, 3(1), 33–41. <https://doi.org/10.26905/blj.v3i1.7996>
- Dewi, N. L. G. M. P., & Salim, M. N. (2020). *Berakhir di Temon: Perdebatan Panjang Pengadaan Tanah untuk [New] Yogyakarta International Airport (YIA)*. STPN Press.

- Diroya, A., & Syaiful Ubed, R. (2020). Tinjauan Pelaksanaan Sertifikasi BMN Berupa Tanah dalam Rangka Pengamanan Barang Milik Negara Pada KPKNL Semarang. *Indonesian Rich Journal*, 1(2). <https://doi.org/10.31092/irj.v1i2.12>
- Ginting, A. Y. (2017). Aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagai Objek Jaminan. *LEX CRIMEN*, 6(4).
- Hardini, F., & Ngadino. (2019). Peralihan Hak Atas Tanah dengan Hibah sebagai Aset Daerah. *NOTARIUS*, 12(2).
- Hartanto, N. (2019). Implementasi PP. No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Dalam Upaya Meningkatkan Efektivitas Pengelolaan Barang Dan Jasa. *Journal of Management Review*, 2(3), 223. <https://doi.org/10.25157/jmr.v2i3.1799>
- Kahfi, S. (2017). Peralihan Pengelolaan Barang Milik Daerah Berupa Tanah dalam Penyelenggaraan Pendidikan SMA/SMK di Provinsi Lampung. *FIAT JUSTISIA:Jurnal Ilmu Hukum*, 10(4). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no4.804>
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1), 88–101.
- Muljono, B. E. (2016). Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Sporadik melalui Pengakuan Hak. *Jurnal Independent*, 4(1). <https://doi.org/10.30736/ji.v4i1.45>
- Nugroho, H. A., & Astuti, W. (2020). Penerapan Asas Mutakhir Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen. *Jurnal Discretie*, 1(2). <https://doi.org/10.20961/jd.v1i2.50230>
- Pitasari, P., Guntur, I. G. N., & Kistiyah, S. (2020). Problematika Penyelesaian Pelepasan Tanah Wakaf, Tanah Desa, dan Tanah Instansi Pemerintah Untuk Bandara Baru di Yogyakarta. *Tunas Agraria*, 3(1). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i1.66>
- Poniskori, T. (2017). Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, 5(2).
- Portal, L. (2021). *Pengertian Gambar Ukur*. Land Portal.
- Rianto, D. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif: Suatu Pengantar*. Prenada Media.
- Rideng, I. W. (2013). Metode Penelitian Hukum Normatif. *Kertha Widya*, 1(1).
- Risma, A. (2017). Pemanfaatan Barang Milik Negara Idle Dalam Bentuk Sewa Menyewa Sebagai Upaya Penerimaan Negara Bukan Pajak. In *Ekp* (Vol. 13, Issue 3).
- Rokhman, T. N., Suyudi, B., & Aisiyah, N. (2021). Rancang Bangun Sistem Informasi Collecting dan Plotting Pertanahan (Si-Copilot) untuk Kegiatan Inventarisasi Tanah Instansi Pemerintah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. *Tunas Agraria*, 4(3). <https://doi.org/10.31292/jta.v4i3.159>
- Said, A. R. A. (2015). Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat - Pemerintah Daerah Dalam Otonomi Seluas-luasnya Menurut UUD 1945. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 9(4), 505–530.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana.
- Setyowati, S., Eliana, Suryani, R., Ekawati, D., & Naib. (2022). Pengukuran Awal Kepastian Hukum Atas Tanah. *Bhakti Hukum: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 1(1).

- Shastiana Putri, F., & Ardini, L. (2020). Optimalisasi Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara Untuk Meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 9(1).
- Sonata, D. L. (2014). Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik dari Metode Meneliti Hukum. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 15–35.
- Sumarja, F. X. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Penerbit Universitas Lampung.
- Surayya, I. (2020). Idiologi Hukum Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Agraria. *Jatiswara*, 34(1). <https://doi.org/10.29303/jatiswara.v34i1.224>
- Widyasari, S. A., Saro, S. M., & Kinasih, R. W. (2021). Pengelolaan Kekayaan Barang Milik Negara (Bmn) Dalam Pemanfaatan Tanah Aset (Studi Kasus Pada Pt. Kai Sumatera Barat). In *JMAN jurnal mahasiswa* 5 (2).