

FX. Sumarja, S.H, M.H.

# HUKUM PENDAFTARAN TANAH



TIDAK DITANAH

Penerbit Universitas Lampung  
Bandar Lampung  
2010

# **HUKUM PENDAFTARAN TANAH**

**FX. Sumarja, S.H. M.H.**

**PENERBIT UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2010**

Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

**FX. Sumarja, S.H., M.H.**

**HUKUM PENDAFTARAN TANAH,**

Bandar Lampung, Penerbit Universitas Lampung. 2010

xiii, 111 hlm., 16 x 21 cm

---

**ISBN 978-602-8616-03-4**

---

**Copy right ® pada Penulis**

Hak cipta dilindungi Undang-undang  
Dilarang memperbanyak isi buku ini dengan cara apapun  
tanpa izin tertulis dari penulis

*Editor: Prof. Dr. I Gede A.B. Wiranata, S.H., M.H.*

*Computer Lay out : Deddy Priyanto*

*Design cover : Deddy Priyanto*

**Penerbit Universitas Lampung  
Bandar Lampung**

## KATA PENGANTAR

---

Hukum Pendaftaran Tanah merupakan matakuliah wajib Fakultas Hukum Universitas Lampung yang harus diikuti oleh setiap mahasiswa mulai semester 4 (empat). Matakuliah ini merupakan mata Kuliah Keilmuan dan Ketrampilan, sehingga membekali mahasiswa dengan pengetahuan yang mendekati praktis. Setelah lulus mata kuliah ini mahasiswa diharapkan mampu untuk menganalisis kebijakan pemerintah di bidang pendaftaran tanah dan mampu menerapkan pendaftaran tanah dalam praktik di lapangan. Dengan demikian mata kuliah ini mendekatkan lulusan dengan dunia kerja.

Secara rinci, hukum pendaftaran tanah ini meliputi pengetahuan teoritis dan praktis mengenai pendaftaran tanah sebelum lahirnya UUPA dan pendaftaran tanah setelah lahirnya UUPA. Pendaftaran Tanah sebelum lahirnya UUPA mencakup, perkebangan kadaster dan pendaftaran hak di Indonesia mulai tahun 1620 hingga tahun 1960. Pendaftaran Tanah setelah lahirnya UUPA mencakup landasan hukum dan pengertian pendaftaran tanah, asas dan tujuan, obyek dan sistem, kekuatan pembuktian sertifikat, dan penyelenggara pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, serta sanksi dan biaya pendaftaran tanah.

Mengingat keterbatasan kepustakaan yang membahas pendaftaran tanah serta guna memberikan kemudahan bagi mahasiswa mempelajarinya, maka pengampu mata kuliah ini menerbitkan buku ajar tentang hukum pendaftaran tanah. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Prof. Dr I Gede AB Wiranata, S.H., M.H. atas bimbingannya sehingga buku ajar ini dapat diterbitkan dan beredar bertepatan dengan pengukuhan beliau sebagai guru besar. Terima kasih juga karena telah berkenan memberikan kata pengantar atas terbitnya buku ini

Kritik, saran dan masukan dari berbagai pihak yang bersifat membangun akan diterima dengan tangan terbuka.

Bandar Lampung, Juli 2010  
Penyusun,

FX. Sumarja

# DAFTAR ISI

Halaman

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>BAB I PENDAFTARAN TANAH SEBELUM LAHIRNYA UUPA</b> .....	1
A. Perkembangan Kadaster di Indonesia .....	3
1. Pengertian Kadaster.....	4
2. Tujuan kadaster .....	5
3. Periode pra-kadaster ( Tahun 1620-1837) .....	7
4. Periode Kadaster lama (tahun 1837-1875) .....	10
5. Periode Kadaster baru (setelah tahun 1875).....	11
B. Perkembangan Pendaftaran hak di Indonesia .....	14
1. Periode sebelum Ordonansi Balik Nama.....	15
2. Periode Ordonansi Balik Nama.....	16
<b>BAB II PENDAFTARAN TANAH SETELAH LAHIRNYA UUPA</b> .....	18
A. Landasan Hukum dan Pengertian Pendaftaran Tanah.....	18
1. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah.....	18
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	20
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	21
B. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	23
1. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	23
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	24
C. Obyek dan Sistem Pendaftaran Tanah .....	27
1. Obyek Pendaftaran Tanah.....	27
2. Sistem Pendaftaran tanah.....	28
3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	28
D. Kekuatan Pembuktian Sertifikat dan Satuan Wilayah Pendaftaran Tanah .....	29
1. Kekuatan Pembuktian Sertifikat.....	29
2. Satuan Wilayah Pendaftaran Tanah. ....	34
E. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	34
1. Penyelenggara Pendaftaran Tanah.....	34
2. Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	35
3. PPAT.....	35
4. Panitia Ajudikasi.....	40
<b>BAB III PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI</b> .....	42
A. Kegiatan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali .....	42
1. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	42
2. Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	42
B. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.....	43
1. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran.....	43
2. Penetapan Batas-batas Bidang Tanah.....	44
3. Pengukuran dan Pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta..	47
4. Pembuatan Daftar Tanah.....	47
5. Pembuatan Surat Ukur. ....	47

C. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis Serta Pembukuan Haknya .....	48
1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis.....	48
2. Pembukuan hak yang tidak lengkap alat bukti pemilikannya	52
3. Penilaian dan Penelitian data yuridis.....	53
4. Pengumuman Data Yuridis dan Data Fisik.....	53
5. Pembukuan Hak.....	56
D. Penerbitan Sertifikat .....	58
1. Penyerahan Sertifikat.....	59
2. Penerbitan Sertifikat Pengganti.....	59
E. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis.....	61
F. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.....	62
<b>BAB IV PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH .....</b>	<b>64</b>
A. Pemeliharaan Data karena Pemindahan Hak .....	65
B. Pemeliharaan Data karena Lelang.....	74
C. Pemeliharaan Data karena Pewarisan.....	78
D. Pemeliharaan Data karena penggabungan/peleburan Perusahaan.....	81
E. Pemeliharaan Data karena Pembebanan Hak.....	82
F. Pemeliharaan Data karena Perpanjangan Jangka Waktu Hak.....	87
G. Pemeliharaan Data karena Pemecahan, Pemisahan dan Penggabungan.....	88
H. Pemeliharaan Data karena Pembagian Hak Bersama.....	93
I. Pemeliharaan Data karena Hapusnya Hak.....	94
J. Pemeliharaan Data karena Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	95
K. Pemeliharaan Data karena Perubahan Nama.....	96
L. Pemeliharaan Data karena Putusan Pengadilan.....	96
M. Pemeliharaan Data karena Perubahan Hak .....	98
<b>BAB V SANKSI DAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH .....</b>	<b>110</b>
A. Sanksi dalam Pendaftaran Tanah.....	110
B. Biaya Pendaftaran Tanah.....	111

---

**BAB I**  
**PENDAFTARAN TANAH**  
**SEBELUM LAHIRNYA UUPA**

---

Hukum yang berlaku di Indonesia pada zaman penjajahan Belanda bersifat dualisme, bahkan menurut Supomo bersifat pluralisme. Dualisme tersebut menyangkut pula hukum agraria yang membagi hak-hak atas tanah dalam dua golongan, yaitu hak-hak barat dan hak-hak adat.

- a. Hak-hak barat tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Eropa yang disebut hukum Eropa. Sebagai contoh hak-hak atas tanah barat adalah hak eigendom, hak erfpacht dan hak opstal. Tanah-tanah barat dikenal dengan tanah-tanah Eropa;
- b. Hak-hak adat tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Indonesia yang disebut hukum adat. Sebagai contoh hak-hak atas tanah adat adalah hak milik, hak yasan, hak andarbeni yang lebih dikenal dengan tanah-tanah Indonesia.

Dualisme hukum agraria baru dapat hapus pada tahun 1960 dengan lahirnya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah pada zaman penjajahan itu hanya mengenai tanah-tanah Eropa saja, yang jumlah serta luasnya jauh lebih kecil dari pada jumlah dan luas tanah Indonesia. Salah satu sebab utama pemerintah saat itu tidak menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi tanah-tanah Indonesia adalah besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk penyelenggaraan kadasternya. Usaha menyelenggarakan kadaster bagi tanah-tanah Indonesia selalu gagal karena persoalan biaya. Persoalan penyelenggaraan kadaster Indonesia (tanah-tanah Indonesia) yang oleh Rudolf Hermanses dikenal sebagai suatu "*Millioenen kwestie*" / persoalan yang memerlukan biaya jutaan.

Di samping pendaftaran tanah-tanah Eropa yang diselenggarakan oleh Pemerintah di seluruh Indonesia, di berbagai daerah diselenggarakan pula pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Indonesia berdasarkan hukum adat setempat atau peraturan yang dibuat penguasa setempat, misalnya:

- a. Pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Subak di Bali yang diselenggarakan oleh pengurus subak berdasarkan hukum adat setempat;
- b. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di kepulauan Lingga berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh Sultan Soleiman (Pendaftaran tanah ini dihapuskan Pemerintah tahun 1913);
- c. Pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah hak grant di Medan berdasarkan peraturan Gemeente (Kotapraja) Medan;
- d. Pendaftaran tanah di Yogyakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkan Sultan Yogyakarta (diumumkan dalam *Rijksblad Kasultanan* tahun 1926 No. 13);

- e. Pendaftaran tanah di Surakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkan Sunan Surakarta (diumumkan dalam *Rijksblad Kasunan* tahun 1938 No 14).

Pada zaman pendudukan tentara Jepang pendaftaran tanah tetap diselenggarakan seperti halnya pada pendudukan Belanda. Sehingga pada saat Indonesia merdeka pendaftaran tanah pada pokoknya hanya mengenai tanah-tanah Eropa. Oleh karena itu Pemerintah Indonesia c.q. Menteri Agraria mengeluarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah bagi tanah Indonesia, yaitu:

- a. Peraturan mengenai tatakerja tentang Pendaftaran hak atas tanah (PMA No 9 Tahun 1959);
- b. Peraturan tentang tanda-tanda batas tanah milik (PMA No. 10 Tahun 1959);
- c. Peraturan tentang tata kerja mengenai pengukuran dan pembuatan peta-peta pendaftaran ( PMA No. 13 Tahun 1959);
- d. Peraturan tentang pembukuan tanah (PMA No. 14 Tahun 1959).

Peraturan-peraturan tersebut ternyata belum dapat menyelesaikan persoalan penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi tanah-tanah Indonesia.

#### **A. Perkembangan kadaster**

Perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia sebelum lahirnya UUPA dibedakan menjadi dua, yaitu perkembangan kadaster dan perkembangan pendaftaran hak. Menurut Rudolf Hermanses sejarah perkembangan kadaster di Indonesia, dibagi menjadi tiga periode:

- a. pra-kadaster (tahun 1620-1837);
- b. kadaster lama (tahun 1837-1875);
- c. kadaster baru (setelah tahun 1875).

Van Huls membagi sejarah perkembangan kadaster di Indonesia menjadi tiga, yaitu:

- a. Periode kacau balau (sebelum tahun 1837);
- b. Periode ahli ukur Pemerintah (periode *van de Gouvernements-landmeter tahun 1837-1875*);
- c. Periode Jawatan Pendaftaran Tanah (periode *van de Kadaster Deinst, sesudah tahun 1875*).

Periode pertama disebut oleh van Huls sebagai periode kacau balau, sebab pada masa itu kadaster dilaksanakan tidak dengan semestinya oleh pelaksana, sehingga daftar dan peta-peta tanah berada dalam keadaan kacau balau dan tidak dapat dipercaya. Sementara itu, Hermanses mengatakan, bahwa periode tersebut dikategorikan sebagai periode pra-kadaster, karena pelaksanaan kadaster belum mendasarkan pada peraturan. Pada saat itu belum ada ketentuan mengenai tatacara kadaster yang dikeluarkan pemerintah.

Periode kedua dan ketiga merupakan periode pelaksanaan kadaster modern. Dalam periode kedua tatacara kadaster masih sangat sederhana sekali

pengaturannya. Cara pengukuran dan pemetaan belum diatur. Dalam Periode ketiga tatacara penyelenggaraan kadaster diatur secara terperinci.

Perkembangan Pendaftaran hak di Indonesia di bedakan menjadi dua;

- a. Periode sebelum Ordonansi Balik Nama;
- b. Periode Ordonansi Balik Nama.

## 1. Pengertian Kadaster

Sebelum membicarakan sejarah kadaster Indonesia, akan dibicarakan pengertian kadaster. Menurut Soutenijk Mulder istilah kadaster (*cadastro*—Perancis, *catastro*—Italia, *kataster*—Jerman) berasal dari bahasa Latin *capitastrum* yang berarti suatu daftar umum dimana nilai serta sifat-sifat dari benda-benda tetap diuraikan. Dengan kata lain suatu daftar umum yang memuat keterangan-keterangan dari suatu benda tetap. Pengertian ini sudah tidak sesuai dengan perkembangan jaman.

Pengertian modern “istilah kadaster” disampaikan oleh Soutenijk Mulder, yaitu suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah sesuatu Negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah.

Jaarsma mengatakan kadaster adalah suatu badan dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu Negara.

Van Steein merumuskan kadaster adalah suatu badan pemerintah untuk meregristrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu.

Van Huls merumuskan kadaster adalah sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.

Dari definisi di atas tampak berbeda namun telah menyebutkan unsur yang harus dipenuhi oleh suatu kadaster modern, yaitu:

- a. Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di sesuatu daerah/Negara dalam daftar-daftar. Dalam daftar diuraikan letak, batas dan luas dari tiap bidang tanah serta hak-hak yang terdapat di atasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang haknya;
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah;
- c. Adanya lembaga yang melakukan pendaftaran.

Sebelum abad 19 pengukuran dan pemetaan bidang tanah belum dilaksanakan secara seksama. Andaikan dalam daftar tanah telah ada peta-peta dari bidang tanah, namun itu sebenarnya hanya peta kasar. Dengan demikian hal itu dikategorikan sebagai kadaster kuno. Kadaster modern adalah kadaster yang

dilaksanakan setelah abad 19 yang telah dilakukan pengukuran dan pemetaan secara seksama.

Kadaster modern dapat dirumuskan sebagai pendaftaran atau pem-bukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang tanah. Secara singkat kadaster adalah sebagai pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah (Pasal 19 ayat (2) sub a UUPA).

## 2. Tujuan kadaster

Tujuan kadaster ada dua, yaitu untuk menjamin kepastian obyek hak-hak atas tanah dan untuk keperluan pemungutan pajak yang adil dan merata. Di Perancis atas perintah Napoleon dan di Nederland pada awal mulanya kadaster adalah untuk kepentingan pemungutan pajak. Oleh sebab itu dikaitkan dengan tujuannya, maka kadaster dapat dibedakan menjadi dua yaitu kadaster pajak dan kadaster hak.

a. Kadaster pajak (Bld: *Belasting kadaster/fiscale kadaster*, Jerman: *Stouerkataster*). Kadaster pajak adalah suatu kadaster yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yang adil dan merata. Untuk dapat memungut pajak tanah dengan adil, maka harus diketahui luas tanah dan penggunaan tanahnya. Jenis penggunaan tanah menentukan harga tanah. Maka yang menjadi obyek dari kadaster pajak adalah bidang tanah menurut jenis penggunaannya, selanjutnya disebut bidang tanah pajak (Bld: *belastingperceel*). Suatu bidang tanah yang dipunyai orang dengan sesuatu hak (selanjutnya disebut bidang tanah hak atau *eigendomsperceel*), dapat dipergunakan untuk beberapa tujuan sekaligus, sehingga bidang tanah hak itu akan merupakan beberapa bidang tanah pajak. Maka batas-batas tanah yang diukur dan dipeta pada peta kadaster pajak pada umumnya akan merupakan batas-batas penggunaan tanah dan bukan batas hak seseorang atas tanah.

Pengukuran dan pemetaan bidang tanah pajak tidak perlu dilakukan secara teliti, sebab harga tanah pada hakekatnya ditetapkan berdasarkan taksiran saja.

b. Kadaster hak. (Bld: *eigendomskadaster*, Jerman: *Eigentumskataster*). Kadaster hak adalah suatu kadaster yang diadakan untuk memberikan kepastian hukum dari letak, batas-batas serta luas bidang tanah yang dipunyai orang dengan sesuatu hak. Batas-batas yang diukur dan dipeta pada peta-peta kadaster hak adalah batas-batas hak seseorang atas tanah. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah harus dilakukan secara seksama dan teliti., termasuk batas dan letaknya. Bidang tanah itu setiap waktu harus dapat ditetapkan/ direkonstruksi di lapangan (dengan menggunakan titik kordinat).

Penyelenggaraan kadaster modern akan memakan biaya yang tidak sedikit, oleh karenanya suatu kadaster yang hendak diselenggarakan oleh Negara harus dapat dipergunakan untuk berbagai macam tujuan. Selain untuk keperluan pajak dan kepastian hukum dapat pula untuk keperluan planologi kota atau rencana tata ruang kota. Suatu kadaster yang telah dilakukan untuk suatu tujuan tertentu (pajak), tidak dapat begitu saja untuk tujuan yang lain (kepastian hukum). Hal ini

disebabkan tiap-tiap kadaster mempunyai prinsip penyelenggaraan yang tidak selalu sama.

Menurut Plasman timbulnya masalah kadaster di Netherland yang sulit dipecahkan adalah bukan karena kadaster itu hendak dipakai untuk dua tujuan, tetapi karena orang menyangka, bahwa kadaster pajak yang pada mulanya diselenggarakan di Netherland dapat begitu saja dipakai untuk keperluan kepastian hukum dari hak-hak atas tanah.

### **3. Periode pra-kadaster (tahun 1620-1837)**

Kadaster dimulai saat timbul persoalan-persoalan sehubungan dengan pemberian tanah-tanah oleh VOC kepada mantan pegawai VOC atau orang belanda yang ikut transmigrasi ke Indonesia. Maka pada tanggal 18 Agustus 1620 VOC mengeluarkan plakaat (maklumat). Dalam plakaat ditetapkan bahwa baljuw dan scheepen harus menyelenggarakan daftar-daftar semua pekarangan serta pohon buah-buahan yang telah diberikan oleh VOC serta nama-nama pemiliknya. Pendaftaran tanah dalam daftar-daftar tersebut termasuk kadaster kuno, karena dilakukan tanpa di dasarkan peta-peta tanah. Kadaster hanya mengenai tanah yang diberikan oleh VOC. Plakaat ini merupakan tonggak sejarah penyelenggaraan kadaster atau pendaftaran hak di Indonesia.

Baljuw adalah seseorang yang diangkat oleh VOC untuk menjalankan pengadilan sipil. Dewan Scheepen adalah orang-orang yang dipercaya oleh VOC untuk menjalankan pemerintahan sehari-hari di daerah Jakarta.

Setelah itu tanggal 2 Juni 1623 VOC mengeluarkan maklumat lagi yang mengatur bahwa pengalihan tanah dikenai biaya 10% dari harga tanah.

Pada tahun 1680 VOC mengeluarkan satu plakaat yang mengatur susunan dan tugas kewajiban Dewan Heemsraden yaitu suatu instansi pemerintah yang diadakan oleh VOC untuk daerah kekuasaannya di luar kota Jakarta dan bagian Selatan kota Jakarta. Tugas Dewan Heemsraden adalah:

- a. menyelenggarakan kadaster;
- b. mengadili perkara batas tanah; dan
- c. memelihara jalan, jembatan, saluran air, tanggul, bendungan dan sungai.

Penyelenggaraan pendaftaran pengalihan tanah untuk daerah luar Jakarta tetap dipegang Baljuw dan Dewan Scheepen.

Dewan ini harus segera melakukan pembuatan suatu peta umum dari tanah-tanah yang berada di wilayah kerjanya. Pada peta harus:

- a. didata dengan teliti semua tanah dan jalan-jalan yang telah ada atau yang sedang direncanakan, jembatan-jembatan, selokan;
- b. dicatat luas tiap-tiap bidang serta nama pemiliknya.

Tujuan dari peta itu adalah untuk:

- a. menetapkan masing-masing pemilik tanah serta pajaknya;

- b. menyelesaikan perkara batas tanah yang timbul antara pemilik tanah dengan VOC.

Dalam pembuatan peta Dewan dapat mengangkat beberapa ahli ukur. Artinya Kadaster disini mempunyai dua tujuan yaitu untuk menjamin kepastian hukum batas-batas tanah dan pemungutan pajak. Namun demikian pajak tanah baru ditetapkan tanggal 8 Juli Tahun 1685 sebesar  $\frac{1}{4}\%$  dari harga tanah untuk masa pajak 3 tahun. Menurut Spaarwater pajak tanah ini merupakan asal mula pajak perponding.

Pada Tahun 1752 kembali VOC mengeluarkan Plakaat (17 -2-1752) yang isinya menugaskan sekali lagi kepada Dewan Scheepen dan Dewan Heemsraden dalam daerah kerja masing-masing, untuk:

- a. membuat peta-peta dari semua tanah yang terletak di kota Jakarta dan sekitar;
- b. membentuk dan memelihara daftar tanah sesuai keadaan yang sebenarnya.

Namun menurut van Huls penyelenggaraan kadaster ini tidak terlaksana dengan baik, karena para petugas tidak mempunyai pengetahuan dan pengalaman sama sekali dan tidak mentaati kewajiban mereka.

Tanggal 31 Maret 1778 dikeluarkan Plakaat bahwa penyelenggaraan kadaster diserahkan kepada para ahli ukur (*landmeter*), sehingga para ahli ukur itu tidak lagi merupakan tenaga-tenaga yang dipekerjakan pada instansi lain tetapi merupakan suatu instansi tersendiri yang menyelenggarakan kadaster.

Pada tahun 1809 kantor ahli ukur di Jakarta dihapuskan atas usul Gubernur Jenderal Daendeles, dengan alasan:

- a. pekerjaan ahli ukur hahekatnya adalah untuk kepentingan pemilik tanah, sehingga tidak pantas ahli ukur digaji Negara;
- b. terjadi penyelewengan-penyelewengan di kantor.

Sebagai gantinya diangkat seorang ahli ukur disumpah (*gezweren landmeter*) yang tidak menerima gaji dari pemerintah tapi dari para pemilik tanah yang membutuhkan jasanya menurut tarif yang ditetapkan.

Kesimpulan:

- a. Periode ini pengertian kadaster telah berkembang dari pengertian kuno ke modern;
- b. Peraturan tentang penyelenggaraan kadaster telah sistematis dan terperinci;
- c. Penyelenggaraan kadaster mengalami kegagalan karena kurangnya pengetahuan dan pengalaman serta kurang disiplin dari para penyelenggara.

#### **4. Periode kadaster lama (tahun 1837-1875)**

Gubernur Jenderal pada tanggal 18 Januari 1837 mengeluarkan keputusan yang menetapkan bagi para ahli ukur pemerintah (*Gouvernement Landmeter*) di Jakarta, Semarang dan Surabaya untuk:

- a. menyimpan dan memelihara peta-peta tanah (*blikkaarten*) yang telah ada (peta yang dibuat oleh para ahli ukur sebelumnya) dan membuat peta-peta tanah dari blok-blok yang telah diukur dan yang belum diukur serta dipeta. Dalam pembuatan peta digunakan skala yang telah ditetapkan. Dalam peta tanah dicantumkan nomor atau huruf dari blok yang bersangkutan dan tiap bidang tanah dalam peta dibubuhi nomor atau huruf;
- b. Menyelenggarakan daftar-daftar, seperti:
  - 1) daftar tanah (*blokkregister*) yaitu daftar bidang tanah yang didaftar menurut nomor atau huruf yang diberikan pada bidang-bidang tanah itu pada peta. Sekaligus uraian mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah yang diambil dari peta;
  - 2) Daftar peta baik peta kasar maupun peta lain yang diterima atau yang dibuat sendiri;
  - 3) Daftar peralihan hak milik atas benda tetap;
  - 4) Daftar surat ukur dan penaksiran yang dilakukannya.
- c. Dapat memberikan *landmeterskennis* (surat ukur). Pemberian surat ukur merupakan alat bagi ahli ukur untuk memelihara peta-peta dan daftar-daftar tanah yang diselenggarakannya agar sesuai dengan keadaan hukum dari bidang tanah yang sebenarnya. Untuk pembuatan surat ukur harus dilakukan pengukuran di lapang dengan biaya dari yang bersangkutan;
- d. Memelihara daftar perponding dengan memberi nomor-nomor perponding pada hak-hak baru.

Ahli ukur Pemerintah ini diangkat oleh Gubernur dan dibawah pengawasan Residen. serta tidak memperoleh gaji dari Pemerintah.

### **5. Periode Kadaster Baru (setelah tahun 1875)**

Pada tahun 1871 pemerintah membentuk suatu badan yang bertugas untuk mempelajari perlu tidaknya reorganisasi terhadap kadaster di Hindia Belanda yang akan disesuaikan dengan kadaster di negeri Belanda. Badan ini diketuai oleh Motko. Badan ini mengusulkan reorganisasi kadaster kepada Departemen Dalam Negeri Belanda (*Binnenlands Bestuur*) dan menteri Penjajahan dan mendapat pengesahan. JB Hiddink seorang ahli ukur kadaster Belanda dikirim ke Indonesia untuk memimpin pekerjaan kadaster di Jakarta pada awal tahun 1874. Pada akhir tahun 1874 JB Hiddink meninggal dan digantikan oleh F Vertalijnen. Pemikiran-pemikiran F Vertalijnen menjadi acuan dalam pelaksanaan kadaster, sehingga beliau di kenal dengan *Bapak Kadaster Baru*. Pengukuran dan pemetaan "Afdeling Batavia" telah dapat diselesaikan pada tahun 1878.

Peraturan yang dikeluarkan untuk melaksanakan kadaster baru, adalah:

- a. Ketentuan-ketentuan umum mengenai pengukuran kadaster (S.1875 No.183 jjs S.1879 No.164);
- b. Keputusan Pemerintah yang menetapkan contoh-contoh dan daftar-daftar tata usaha kadaster (Bd. No. 3308);
- c. Keputusan Pemerintah yang mengatur Tugas Kadaster ( S.1879 No.164);
- d. Peraturan mengenai penggunaan hasil pengukuran kadaster dalam surat-surat hak tanah (S. 1880 No.147);
- e. Intruksi bagi kepala-kepala kadaster (Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah).

Dalam S. 1875 No. 183 diatur secara terperinci cara penyelenggaraan kadaster dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan dilakukan pada daerah-daerah yang telah ditunjuk yang disebut daerah kadaster. Pasal 20 S.1875 tersebut mengatur bidang tanah yang harus diukur dan dipeta secara tersendiri, yaitu:

- a. Bidang tanah yang dipunyai orang/badan hukum dengan suatu hak disebut bidang tanah hak;
- b. Bagian-bagian dari bidang tanah hak, jika bagian itu terpisah oleh batas alam/tanaman yang berbeda;
- c. Bagian dari jalan-jalan dan perairan yang mempunyai nama sendiri;
- d. Bagian dari tanah yang terletak di seksi lain.

Untuk tiap bidang tanah kadaster itu diberi nomor tersendiri pada peta-peta kadaster. Dari pasal tersebut dapat dikatakan bahwa:

- a. Bidang tanah hak dijadikan obyek pengukuran dan pemetaan dari kadaster baru, sehingga yang dilakukan adalah kadaster hak;
- b. Bidang tanah yang didasarkan pada penggunaan tanahnya sebagai obyek pengukuran dan pemetaan, sehingga sebidang tanah hak mendapatkan beberapa nomor pada peta kadaster sebanyak jenis penggunaan tanahnya.

Ketentuan tersebut telah menjadikan sebab utama kegagalan penyelenggaraan kadaster baru sebagai kadaster hak.

Setelah peta-peta kadaster dari suatu daerah kadaster selesai dibuat, maka harus disusun tata usaha kadaster (*kadastrale boekhouding*) menurut contoh-contoh formulir dalam Bd.3308. Daftar yang harus dibuat menurut Bd 3308 adalah:

- a. Daftar tanah yaitu daftar yang memuat bidang-bidang tanah kadaster yang telah dipeta pada peta-peta kadaster dan diuraikan secara lengkap menurut seksi dan nomor kadaster yang diberikan pada tiap bidang tanah;
- b. Daftar nama yang memuat nama para pemegang hak dan hak-hak yang mereka punyai.

(kedua daftar tersebut nantinya pada penyelenggaraan tanah menurut PP 10/1961 Jo PP 24/1997 juga merupakan daftar yang harus diselenggarakan dalam tata usaha pendaftaran tanah).

Dengan ketentuan S. 1879 No. 164 penyelenggaraan kadaster sebagaimana diatur dalam S. 1875 No 183 jis Bd 3308 di atas, ditugaskan kepada "Kadaster" (Kadastrale Dienst/Jawatan Pendaftaran Tanah). Selain menyelenggarakan kadaster hak, kepada Kadaster ditugaskan juga untuk:

- a. membuat peta-peta dari ibukota-ibukota propinsi (gewest) dan karisidenan (afdeling) di Jawa dan Madura;
- b. membuat peta-peta dari pulau Jawa dan Madura (kecuali karisidenan Yogyakarta, Surakarta, Kabupaten Madura dan Sumenep). Dengan ketentuan batas-batas bidang tanah hak hanya dipeta pada peta-peta jika hak itu hak Eropa atau hak agrarisch Eigendom;
- c. melaksanakan tugas-tugas yang diberikan kepada para ahli ukur pemerintah (S.1837 No 3). Dengan maksud agar semua pekerjaan kadaster diselenggarakan seluruhnya oleh Kadaster/Jawatan Pendaftaran tanah/Kadastrale Dienst;

- d. Memelihara peta-peta yang telah dibuat dalam rangka “*statistiek opname*”. Peta dimaksud adalah peta tanah yang dibuat guna keperluan pemungutan pajak hasil bumi oleh Kadastraal Statistiek Bureau di tiap karisidenan berdasar S 1864 No 166

Pengalihan tugas para ahli ukur pemerintah kepada Kadaster (Jawatan Pendaftaran Tanah) ditetapkan oleh Gubernur General (GG) secara tersendiri untuk masing-masing karesidenan. Dengan pengalihan tersebut maka penyelenggaraan kadaster harus dilakukan Kadaster menurut:

- a. S. 1875 No. 183 dan Bd. 3308 di daerah daerah kadaster;
- b. S. 1837 No. 3 di luar daerah kadaster.

Pembentukan Kantor Kadaster dan wilayah kerjanya ditetapkan G.G apabila pekerjaan pengukuran dan pemetaan telah mencapai kemajuan. Tiap kantor Kadaster dikepalai oleh “*Bewaarder*” atau oleh seorang pejabat Kadaster yang menjalankan fungsi seorang “*bewaarder*”. Tugas bewaarder adalah:

- a. meletakkan hubungan antara uraian bidang-bidang tanah kadaster yang baru dan yang lama;
- b. Menyusun tata usaha pendaftaran tanah;
- c. Memelihara kadaster;
- d. Mengeluarkan surat-surat keterangan pendaftaran tanah, surat ukur, kutipan dari peta kadaster dan memperbolehkan orang melihat peta dan daftar lain yang tersedia.

## **B. Perkembangan Pendaftaran Hak**

Dasar pertama dari penyelenggaraan pendaftaran hak di Indonesia diletakkan oleh pemerintah VOC dalam Plakaat tanggal 18 Agustus 1620 yang diatur oleh pemerintah VOC dalam Plakaat itu dan Plakaat-Plakaat yang berikutnya sebenarnya adalah suatu cara pengalihan hak atas tanah, sedang pendaftaran hak-hak yang diadakan sehubungan dengan pengalihan hak itu pada pokoknya hanya merupakan suatu administrasi intern saja dari pengalihan-pengalihan hak atas tanah.

Sistem pengalihan hak di depan 2 orang *Scheepen* yang ditetapkan oleh pemerintah VOC dalam Plakaat tersebut tidak lain merupakan sistem pengalihan hak di depan pengadilan, menurut hukum Belanda kuno. Ketentuan tersebut dikenal dengan asas Konkordansi.

Pendaftaran hak-hak dalam hubungan pengalihan hak di depan pengadilan yang bersifat administrasi, berkembang menjadi pendaftaran hak yang diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak itu. Perkembangan tersebut mendapat bentuknya yang terakhir di Negeri Belanda dalam KUHPerdta yang mulai berlaku tahun 1839 dan di Indonesia dalam Ordonansi Balik Nama (S. 1834 No. 27).

Sehubungan dengan itu, sejarah perkembangan pendaftaran hak di Indonesia dibagi menjadi 2 periode, yaitu:

## 1. Periode Sebelum Ordonansi Balik Nama (1620-1834)

Dalam Plakaat tanggal 18 Agustus 1620 ditetapkan antara lain bahwa setiap orang dilarang menjual, memindahkan, mengasingkan, atau membebankan dengan hak hipotik, rente atau gadai tanah, rumah, atau pohon-pohon, dan jika ada preferensi orang tidak dapat dikurangi dalam haknya. Dalam Plakaat tanggal 28 Agustus 1620 (sepuluh hari kemudian), bahwa pemberitahuan kepada Baljaw dan Scheepen yang dimaksud dalam plakaat tanggal 18 Agustus 1620 harus dilakukan kepada 2 orang Scheepen.

Kewajiban untuk memberitahukan jual beli, dan seterusnya kepada 2 orang Scheepen kurang ditaati oleh orang-orang yang bersangkutan hal ini tampak dari sering dikeluarkannya plakaat-plakaat baru. Dari plakaat baru yang paling penting bagi perkembangan pendaftaran hak adalah plakaat tanggal 23 Oktober 1865. Dari Pasal 8 dapat disimpulkan bahwa:

- a) Pemberitahuan pengalihan hak kepada 2 orang scheepen adalah suatu penyerahan hak antara penjual dan pembeli di depan 2 orang scheepen;
- b) Peralihan hak dari penjual kepada pembeli telah terjadi sebelum dilakukan penyerahan di depan 2 orang scheepen.

Berhubung dengan kedua kesimpulan itu timbul pertanyaan mengenai arti penyerahan hak di depan 2 orang scheepen bagi peralihan hak.

Menurut Van Hulls, penyerahan hak di depan 2 orang scheepen merupakan suatu pemberitahuan dari peralihan hak yang telah terjadi. Penyerahan hak di depan 2 orang scheepen tersebut diadakan oleh pemerintah VOC untuk kepentingan pemungutan pajak pengalihan hak, yaitu 10 % dari harga tanah yang harus dibayarkan kepada sekretaris scheepen & untuk memperoleh suatu ikhtisar dari pemegang hak atas tanah yang telah dikeluarkannya.

## 2. Periode Ordonansi Balik Nama

Pada tanggal 21 April 1834 dikeluarkan “ *Overs Ehrijveings Ordonantie* “ ordonansi balik nama. Tujuan dari ordonansi balik nama itu adalah:

- a) Mengatur kembali ketentuan-ketentuan pendaftaran hak;
- b) Mengatur kembali ketentuan-ketentuan mengenai bea balik nama, pada tahun 1924 mengenai bea balik nama diatur tersendiri, sehingga sejak saat itu ordonansi balik nama hanya mengatur pendaftaran hak saja.

Pokok-pokok dari pendaftaran hak yang diatur dalam ordonansi balik nama adalah:

- a) Setiap peralihan hak harus didaftar pada pejabat balik nama;
- b) Untuk pendaftaran sesuatu peralihan hak oleh pejabat balik nama dibuat akte pendaftaran peralihan hak atau akte balik nama;
- c) Asli dari akte-akte balik nama disimpan oleh pejabat pembantu dalam 2 bundel yang terpisah, dan kepada yang bersangkutan diberikan salinan sah dari akte balik nama;
- d) Pejabat balik nama dan pejabat pembantu bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang timbul akibat kelalaian mereka;

- e) Dalam Pasal 12 sampai 18 ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai surat keterangan pendaftaran tanah dan surat ukur pemisahan.

Dalam pembuatan akte balik nama karena jual beli, pembeli harus hadir untuk menerangkan bahwa ia menerima penyerahan yang bersangkutan kepadanya. Dengan demikian maka peralihan hak karena jual beli dari penjual kepada pembeli terjadi setelah akte balik nama dibuat, hal itu berarti bahwa pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak karena jual beli. Disinilah letak perbedaan penting antara sistem pendaftaran hak yang diatur dalam ordonansi balik nama dan sistem pendafatara hak sebelum berlakunya ordonansi balik nama. Sebelum berlakunya ordonansi, peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadi sebelum peralihan hak itu didaftar pada 2 orang schein, pendaftaran itu hanya merupakan syarat bagi berlakunya suatu peralihan hak yang telah terjadi terhadap pihak ketiga.

---

**BAB II**  
**PENDAFTARAN**  
**TANAH SETELAH LAHIRNYA UUPA**

---

**A. Landasan Hukum dan Pengertian Pendaftaran Tanah**

***1. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah***

a. Pasal 19, UUPA. Pasal ini mengatur bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan: a) pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan perlihatkan hak-hak tersebut, c) pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri;
- 4) Biaya pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerintah dengan ketentuan bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya.

Pasal 19 ini ditujukan kepada Pemerintah, sedangkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA.

Pasal 23 mengatur, bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

Pasal 32 mengatur, HGU termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

Pasal 38 mengatur, HGB termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

- b. UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun dan PP No. 4/1988 tentang Rumah Susun;
- c. UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya;
- d. Peraturan Pemerintah No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini sebagai tindak lanjut dari amanat Pasal 19 UUPA yang telah diganti dengan PP 24/1997;

- e. Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan dan diundangkan pada LNRI No 57 Tahun 1997 dan Penjelasannya diundangkan dalam TLN RI No 3696 pada tanggal 8 Juli 1997. PP ini mulai berlaku 3 bulan sejak tanggal diundangkan dan sejak tanggal tersebut PP 10/1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Meskipun dinyatakan tidak berlaku tetapi produk hukum yang telah dihasilkannya masih tetap berlaku. Pasal 64 PP 24/1997 mengatur, bahwa semua peraturan perundang-undangan pelaksanaan PP 10/1961 yang telah ada tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah ataupun diganti berdasar PP baru. Juga hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut PP baru. Oleh karena itu tidak ada alasan untuk menunda pendaftaran tanah dengan alasan perangkat hukumnya belum ada.

Mengapa PP 10/1961 diganti? Terdapat tiga alasan utama:

- 1) PP 10/61 *belum cukup memberikan hasil yang memuaskan*. Selama 30 tahun pelaksanaan pendaftaran tanah baru 16,3 juta bidang tanah yang terdaftar dari 55 juta bidang. Dengan adanya pewarisan, pemisahan dan pemberian hak baru jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat didaftar meningkat menjadi 75 juta bidang pada pembangunan jangka panjang kedua;
  - 2) Kurangnya anggaran, alat dan SDM serta keadaan obyektif tanah-tanahnya, selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas serta sebagian besar penguasaan tanah tidak didukung oleh alat-alat bukti yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya;
  - 3) Belum ada ketentuan hukum sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran tanah secara cepat dan memuaskan.
- f. PP No. 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan Permendagri 6/1977 tentang Tatacara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik;
- g. PP No. 40/1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai. Dalam hal ini ditegaskan bahwa Hak Pakai juga wajib didaftarkan;
- h. PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- i. Keppres No. 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional;
- j. Peraturan Menteri Negara/KBPN No. 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- k. Peraturan Menteri Negara/KBPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Adat. Dalam ketentuan ini hak ulayat juga wajib didaftarkan

## 2. Pengertian Pendaftaran Tanah

**Pendaftaran tanah adalah** rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data

yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.

### 3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*“initial registration”*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*“maintenance”*).

**Pendaftaran tanah untuk pertama kali** adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

**Pendaftaran tanah secara sistematis** adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

**Pendaftaran tanah secara sporadis** adalah 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. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Uji kelayakan itu untuk pertama kali diselenggarakan di daerah Depok, Bekasi dan Karawang di Jawa Barat.

Di samping pendaftaran secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadis juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya.

**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. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam pasal 36 ayat (2) PP 24/1997 ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai wajib daftar itu juga ada dalam pasal 4 ayat (3).

PPAT bahkan diwajibkan mencocokkan lebih dahulu isi sertipikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta yang diperlukan.

Ini sesuai dengan asas mutakhir pendaftaran tanah. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

## **B. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

### **1. Asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan Pasal 2 PP 24/1997 menyebutkan:

- a. **Asas sederhana** dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
- b. **Asas aman** dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasil-nya dapat memberikan jaminan kepastian hukum;
- c. **Asas terjangkau** dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah;
- d. **Asas mutakhir** dimaksudkan kelengkapan yang memadahi dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka;

- e. **Asas terbuka** dimaksudkan data pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan dapat diakses oleh masyarakat yang berke-pentingan menurut ketentuan yang berlaku.

## 2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu "*rechtskadaster*" atau "*legal cadastre*"). Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam pasal 3 PP 24/1997 adalah:

- a. memberikan **kepastian hukum dan perlindungan hukum** kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

- b. **menyediakan informasi** kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan. Maka data tersebut diberi sifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam pasal 2. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan sendiri.

**Peta pendaftaran** adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

**Daftar tanah** adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran.

**Surat ukur** adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, yang diambil datanya dari peta pendaftaran. Dalam PP 10/1961 surat ukur merupakan petikan dari peta pendaftaran.

**Buku tanah** adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

**Data fisik** adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

**Data yuridis** adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

**Daftar nama** adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau Hak Pengelolaan dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum. Hanya diperuntukkan bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan hanya memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungannya dengan tanah yang dimilikinya. Karena ada kemungkinan disalahgunakan, maka data yang dimuat di dalamnya tidak terbuka untuk umum.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Persyaratan dan tatacara untuk memperoleh keterangan tersebut di atas ditetapkan oleh Menteri dalam Peraturan 3/1997

- c. terselenggaranya **tertib administrasi pertanahan**. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar

## **C. Obyek dan Sistem Pendaftaran Tanah**

### **1. Obyek Pendaftaran Tanah**

- a) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b) Hak Pengelolaan;
- c) Tanah wakaf;
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

- e) Hak Tanggungan;
- f) Tanah Ulayat;
- g) Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Tetapi selama belum ada pengaturan mengenai tatacara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah Negara dalam PP 24/1997 termasuk obyek yang didaftar.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

Dalam pasal 1 ayat (3) PP 24/1997 dirumuskan, bahwa tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Kiranya yang dimaksudkan sebagai obyek pendaftaran tanah bukan tanah Negara dalam arti yang luas, melainkan terbatas pada tanah Negara dalam arti yang sempit.

## 2. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Bukan sistem *pendaftaran akta*. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut *merupakan bukti*, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.

Menurut pasal 31 PP 24/1997 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

### 3. Sistem Publikasi

Menurut Boedi Harsono sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Yaitu *sistem negatif yang mengandung unsur positif* karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negative murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Sebagaimana dapat diperhatikan pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertipikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

## D. Kekuatan Pembuktian Sertipikat dan Satuan Wilayah Pendaftaran Tanah

### 1. Kekuatan pembuktian sertipikat

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti "*berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*". Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Dalam hubungan ini maka data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan data dalam sertipikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan.

Perlu diperhatikan menurut PP 10/1961 surat ukur merupakan bagian dari sertipikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran. Maka data harus sesuai dengan peta pendaftaran. Menurut PP 24/1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri disamping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah yang bersangkutan.

Ketentuan pasal 32 ayat (1) tersebut bukan hanya berlaku bagi sertipikat yang diterbitkan berdasarkan PP 24/1997 mulai tanggal 8 Oktober 1997. Menurut pasal

64 ketentuan-ketentuan PP 24/1997 juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961. Maka ketentuan pasal 32 ayat (1) berlaku juga bagi sertipikat-sertipikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut PP 10/1961. Lagi pula lembaga “*rechtsverwerking*” sendiri sebagai lembaganya hukum adat sudah ada dan diterapkan juga oleh Mahkamah Agung sebelum dilaksanakannya pendaftaran tanah menurut PP 10/1961.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, bahwa: dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Ketentuan pasal 32 ayat (2) tersebut disertai Penjelasan sebagai berikut: Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negative Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23, 32 dan 38 UUPA, bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam PP 24/1997 ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga "*acquisitieve verjaring*" atau "*adverse possession*". Hukum Tanah Nasional yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. (Putusan Hoog Gerechts Hof 25 Oktober 1934). Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga hukum yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negative dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang perolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tersebut diakhiri dengan kalimat: "Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud yang konkret dalam penerapan ketentuan UUPA mengenai penelantaran tanah".

Dalam hukum adat tidak dikenal lembaga *acquisitieve verjaring* tetapi dikenal lembaga *rechtsverwerking* yang mendapat pengukuhan dan penerapan dalam berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung. (Putusan tgl. 10-1-1957 nomor 210/K/Sip/1955, tgl. 24-9-1958 nomor 329/K/Sip/1957, tgl. 26-11-1958 nomor 361/K/Sip/1958, tgl. 7-3-1959 nomor 70/KJSip/1959). Kenyataan ini membenarkan apa yang dikemukakan dalam Penjelasan, bahwa pasal 32 ayat (2) tidak menciptakan ketentuan baru. Lembaga tersebut sudah ada dalam hukum adat. Tetapi pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga hukum tersebut atas prakarsa sendiri.

Apa yang dikemukakan di atas berlaku juga terhadap sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat yang merupakan tanda buktinya, ketentuan pasal 32 ayat (2) pun berlaku bagi pihak penenima hak itu, juga terhitung sejak diterbitkannya sertipikat. Jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak. Dalam hal sesudah lampau jangka waktu 5 tahun terjadi pemindahan hak, penerima hak juga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak yang sejak lewat 5 tahun tersebut sudah kehilangan haknya berdasarkan pasal 32 ayat (2). Penguasaan tanah selanjutnya juga dilindungi oleh Hukum terhadap gugatan pihak lain daripada pihak yang sudah kehilangan haknya itu, jika perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, sesuai ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan sertipikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat dan diikuti dengan pendaftarannya. Selain itikad baik mempunyai bobot penilaian yang tinggi

dalam Hukum, khususnya hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional, penenima hak yang menguasai tanahnya, masih selalu dapat mendalilkan berlakunya lembaga *rechtsverwerking* yang sebagai lembaganya hukum adat masih tetap berlaku di samping Pasal 32 ayat (2). Menurut Beodi Harsono dalam kasus-kasus konkret sudah barang tentu hakimlah yang wajib menimbang-nimbang berat ringannya bobot kepentingan pihak-pihak yang berperkara.

Sebagaimana halnya pasal 32 ayat (1), ketentuan pasal 32 ayat (2) ini berdasarkan ketentuan pasal 64, berlaku juga terhadap kasus yang sertifikatnya diterbitkan berdasarkan PP 10/1961. Jangka waktu 5 tahun tersebut juga berlaku sejak diterbitkannya sertifikat yang bersangkutan. Apa yang dikemukakan mengenai berlakunya pasal 32 ayat (1) berlaku juga dalam kasus-kasus ini.

## **2. Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah**

Satuan wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah sebagaimana halnya dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961, desa dan kelurahan dijadikan satuan wilayah usaha pendaftaran. Pembukuan data fisik dan data yuridis dilakukan desa/kelurahan demi desa/ kelurahan.

Tetapi khusus untuk pendaftaran Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan dan tanah Negara satuan tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kota, karena umumnya areal Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan dan tanah Negara meliputi berapa desa atau kelurahan. Demikian juga obyek Hak Tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa atau kelurahan asal semuanya masih berada dalam satu wilayah Kantor Pertanahan.

## **E. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah**

### **1. Penyelenggara pendaftaran tanah**

Sesuai ketentuan pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN terbentuk dengan dikeluarkannya Keppres No. 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam pasal 3 diatur salah satu tugas BPN adalah melaksanakan pengukuran, pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan.

### **2. Pelaksana pendaftaran tanah**

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugas-kan kepada Pejabat lain. Yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT

Sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.

### **3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

#### **a. Pengertian PPAT**

Dalam pasal 1 angka 4 UU No. 4/1996 disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pasal 1 angka 24 PP 24/1997 disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, diatur bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

#### **b. Perbuatan hukum yang dibuatkan Akta PPAT**

Perbuatan hukum tertentu tersebut di atas menurut Pasal 2 (2) PP 37/1998 adalah:

- 1) jual beli;
- 2) tukar menukar;
- 3) hibah;
- 4) pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) pembagian hak bersama;
- 6) pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) pemberian Hak Tanggungan;
- 8) pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

#### **c. Pengangkatan PPAT**

Dalam pasal 5 PP 37/1998 ditetapkan, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dapat ditunjuk *PPAT Sementara* atau *PPAT Khusus*. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu *Camat* atau *Kepala Desa*. Kepala Kantor Pertanahan dapat ditunjuk sebagai *PPAT Khusus*, misalnya untuk pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat. PPAT dan PPAT Sementara dapat menjalankan jabatannya sebagai PPAT setelah mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan dan PPAT Khusus tidak perlu.

**d. Tugas dan kedudukan PPAT**

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam PP 24/1997 pasal 37 s/d 40 (pemindahan hak), pasal 44 (pembebanan hak), pasal 51 (pembagian hak bersama) dan pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku). Dengan demikian tugas pokok PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian tugas di bidang pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dengan membuat akta pemindahan hak, akta pembagian hak bersama dan akta pembebanan Hak Tanggungan. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dalam UU 4/1996 tentang Hak Tanggungan terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya. Dalam pasal 1 ayat (4) UU tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta-akta yang disebutkan di atas. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7 UU tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Dalam UU 16/1985 tentang Rumah Susun terdapat ketentuan mengenai tugas PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Karena kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, maka sebagai Pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Dalam Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997 diatur, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT, menimbulkan salah pengertian pada sementara PPAT, seakan-akan dia merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Menurut Boedi Harsono tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang, kecuali dalam hal yang khusus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu Pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya, apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas

PPAT sudah ada ketentuannya dalam UU 16/1985, UU 4/1996, PP 24/1997, PP 37/1998 dan peraturan-peraturan hukum materiil yang bersangkutan.

#### **e. Akta Otentik**

Akta otentik terdiri dari dua kata, yaitu akta dan otentik. Akta dalam arti luas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*), atau suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum. Otentik (*authentiek*) berarti bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna. Akta otentik berarti suatu tulisan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk dipakai sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum yang memberi pembuktian sempurna. Sementara itu pasal 1868 KUHPert merumuskan akta otentik adalah akta dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat.

#### **f. Syarat menjadi PPAT**

Untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) berkelakuan baik;
- 3) belum pernah dihukum penjara;
- 4) sehat jasmani dan rohani;
- 5) berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
- 6) lulusan program pendidikan notariat/program pendidikan khusus PPAT;
- 7) lulus ujian yang diselenggarakan BPN (materi ujian, Hukum Tanah Nasional, Pendaftaran Tanah, Peraturan Jabatan PPAT dan Pembuatan Akta PPAT).

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum, namun dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara/advokat, PNS atau Pegawai BUMN/BUMD.

#### **g. Berakhirnya jabatan PPAT**

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

- 1) meninggal dunia; atau
- 2) mencapai usia 65 tahun; atau
- 3) diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/ Kota yang lain dari pada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
- 4) diberhentikan oleh Menteri; atau
- 5) bagi PPAT Sementara atau Khusus tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa atau Kepala Kantor Pertanahan.

#### **h. Daerah kerja PPAT**

Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Bagi PPAT Sementara dan Khusus daerah kerjanya mengikuti wilayah kerjanya

sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukan. Apabila wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya pemekaran wilayah tersebut PPAT harus memilih salah satu daerah kerja. Apabila tidak memilih sampai dengan batas waktu yang ditentukan maka wilayah kerjanya ditetapkan di wilayah tempat kantor PPAT berada.

#### **i. Honorarium PPAT**

Uang jasa (honorarium) bagi PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa untuk saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta. Mereka wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu. Bagi PPAT Khusus dalam melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

### **4. Panitia Ajudikasi**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi. Pendaftaran secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, dengan demikian diharapkan tidak akan mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan.

#### **a. Pengaturan Ajudikasi**

Dalam Pasal 8 PP 24/1997 ditetapkan, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk. Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis swadaya dibentuk oleh Kankawil BPN Propinsi. Pembentukan Panitia Ajudikasi serta susunan, tugas dan kewenangannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri 3/1997 Pasal 48 s/d 54.

#### **b. Pengertian Ajudikasi**

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

#### **c. Susunan Panitia**

Panitia terdiri atas seorang Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan 3 atau 4 orang anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, sedang yang ketiga (dan keempat) adalah Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan/atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan Panitia tersebut dapat ditambah dengan seorang

anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. Ketentuan ini memungkinkan Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, dimasukkan dalam Panitia, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas *pengukuran dan pemetaan*, satuan tugas *pengumpul data yuridis* dan satuan tugas *administrasi*, yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas. Maka pada kenyataannya dalam praktik, sebagai yang telah dilaksanakan pada kegiatan uji coba pendaftaran sistematik di wilayah Depok, Bekasi dan Karawang Jawa Barat, tempat bekerja Panitia Ajudikasi tersebut merupakan suatu Kantor Pertanahan kecil.

---

**BAB III  
PENDAFTARAN  
TANAH UNTUK PERTAMA KALI**

---

**A. Kegiatan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

**1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:**

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

**2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali**

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran sistematis dilaksanakan atas prakarsa BPN (pemerintah) yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang berkesinambungan. Pelaksanaannya didasarkan pada wilayah yang ditunjuk oleh Menteri atas usul Kakanwil BPN Propinsi. Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah desa/kelurahan. Usulan lokasi tersebut diutamakan desa/kelurahan yang:

- a. sebagian wilayah sudah didaftar secara sistematis;
- b. jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil sekitar 30 %;
- c. merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
- d. merupakan daerah pertanian yang produktif;
- e. tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.

Biaya pendaftaran sistematis dari anggaran pusat, daerah atau secara swadaya masyarakat atas persetujuan menteri. Pendaftaran sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

**B. Pengumpulan dan pengolahan data fisik**

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan meliputi:

- a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. pembuatan daftar tanah;
- e. pembuatan surat ukur.

## 1. Pembuatan peta dasar pendaftaran

Peta dasar digunakan sebagai dasar pembuatan peta pendaftaran tanah. Pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran tanah diselenggarakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik atau metode lain. Pengukuran terrestrial adalah peng-ukuran dan pemetaan yang dilaksanakan di permukaan bumi. Pengukuran dan pemetaan secara fotogrametrik adalah pengukuran dan pemetaan dengan menggunakan sarana foto udara.

Peta dasar pendaftaran dibuat dengan skala 1:1000 atau lebih besar lagi untuk daerah pemukiman, 1:2500 atau lebih besar untuk daerah pertanian dan 1:10000 untuk daerah perkebunan besar. Peta dasar pendaftaran dapat berupa peta garis atau peta foto. Pembuatan peta dasar pendaftaran dilaksanakan dengan mengikatkan ke titik dasar teknik nasional.

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat karena diikatkan dengan titik dasar teknik nasional. Titik-titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam system tertentu.

## 2. Penetapan batas-batas tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah di ukur setelah ditetapkan letak dan batas-batasnya serta ditempatkan tanda-tanda batas. Penetapan batas tanah diupayakan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan (yaitu pemegang hak atas tanah yang berbatasan) atau secara "*Contradictoire delimitatie*".

Apabila dalam penetapan batas bidang tanah, pemohon pengukuran tidak dapat hadir maka penunjukan batas dapat dikuasakan secara tertulis kepada orang lain.

Apabila dalam penetapan batas bidang tanah tidak ada kesepakatan sampai saat akan ditetapkannya batas dan pengukuran, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

Para pemegang hak atas tanah berkewajiban memasang tanda-tanda batas tanah pada sudut-sudut bidang tanah yang dipunyainya dan memeliharanya. Bentuk dan ukuran tanda batas pemilikan tanah semula diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 8/1961 tentang Tanda-tanda Batas Tanah. Peraturan tersebut tidak berlaku lagi dengan lahirnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan yang terakhir menentukan bahwa tanda-tanda batas tanah dibedakan menjadi dua yaitu untuk tanah yang luasnya kurang dari 10 ha dan yang lebih dari 10 ha (Pasal 22). Tanah yang kurang dari 10 ha tanda-tanda batas berupa:

- 1) pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau;
- 2) pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedangkan selebihnya 20 cm dicat merah, atau;
- 3) kayu besi, bengkerai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dipermukaan tanah dicat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukan ke dalam tanah, sedang yang muncul dipermukaan tanah dicat merah. Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dahulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib, atau;
- 4) tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukan ke dalam tanah, atau;
- 5) tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan sepanjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.

Tanah yang luasnya lebih dari 10 ha tanda-tanda batas berupa:

- 1) pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukan ke dalam tanah sepanjang 1 m, selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau;
- 2) besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedangkan selebihnya dicat merah, atau;
- 3) kayu besi, bengkerai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m lebar kayu sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukan ke dalam tanah sepanjang 1m, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 X 0,05 X 0,70 m. Pada bagia atas yang muncul di atas tanah dicat merah, atau;
- 4) tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen atau beton yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40 m, atau;
- 5) pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedangkan selebihnya 0,5 m dicat merah, atau Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah tersebut untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan. Kemudian untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda terpasang

secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum menghancurkan, memindahkan, membuang atau membikin tak dapat dipakai sesuatu yang digunakan untuk menentukan batas pekarangan diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan (Pasal 389 KUHP).

### **3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran**

Bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya, diukur kemudian dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran dapat digunakan peta lain, misalnya dari instansi Pekerjaan Umum dan Instansi Pajak. Dalam keadaan terpaksa belum tersedia peta dasar pendaftaran ataupun peta lain, pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah bersangkutan dan bidang-bidang tanah sekelilingnya yang berbatasan sehingga letak tanah tersebut dapat ditentukan.

### **4. Pembuatan daftar tanah**

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Daftar tanah dibuat per desa/kelurahan. Dalam daftar tanah memuat semua bidang tanah, baik yang dikuasai oleh perorangan atau badan maupun pemerintah dengan suatu hak maupun tanah Negara yang terletak di desa yang bersangkutan. Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaannya kemudian.

### **5. Pembuatan surat ukur**

Untuk pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur. Bagi wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia surat ukur dibuat dari hasil pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan menggunakan peta lain.

## **C. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya**

### **1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis**

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP 24/1997, sedang hak-hak

larma yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP10/1961.

#### **a. Pengumpulan data yuridis hak-hak baru**

Dalam Pasal 23 PP 24/1997 ditentukan, bahwa untuk keperluan pendaftaran:

- 1) hak atas tanah baru, data yuridis yang diperlukan adalah:
  - a) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila tanah tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak Pengelolaan, yang dapat diberikan secara individual, kolektif ataupun secara umum;
  - b) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 2) Hak Pengelolaan, data yuridisnya adalah penetapan pemberian hak pengelolaan dari Pejabat yang berwenang;
- 3) tanah wakaf, data yuridisnya adalah akta ikrar wakaf yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik;
- 4) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, data yuridisnya adalah akta pemisahan yang dibuat di hadapan PPAT. Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan berdiri sudah didaftar;
- 5) Pemberian Hak Tanggungan, data yuridisnya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Wakaf lahir dengan diucapkannya ikrar wakaf oleh wakif di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat tersebut. Pendaftaran wakaf dilakukan untuk ketertiban administrasinya. Mengenai hak-hak yang lain, pendaftaran merupakan syarat bagi “kelahirannya”

#### **b. Pengumpulan data yuridis hak-hak lama**

Untuk pembuktian hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa: 1) bukti tertulis, 2) keterangan saksi, 3) dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya (pasal 24 ayat (1) PP 24/1997). Alat-alat bukti tersebut adalah bukti-bukti pemilikan.

Dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) dikemukakan bahwa bukti pemilikan itu pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak

berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan.

Dalam hal yang demikian pembukuan haknya dilakukan melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak baru yang didaftar. Alat bukti tertulis yang dimaksudkan dalam Pasal 24 ayat (1) di atas dapat berupa:

- 1) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1834-27), yang telah di bubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik; atau
- 2) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonnantie tersebut sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP 10/1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- 3) surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- 4) Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1959; atau
- 5) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- 6) akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/ Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya PP 24/1997; atau
- 7) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan atau tanahnya sudah dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan; atau
- 8) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP 28/1977; atau
- 9) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan atau tanahnya telah dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan; atau
- 10) surat penunjukan atau pemberian kaveling tanah pengganti, tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- 11) petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA. Sejak mulai berlakunya UUPA tidak dipungut lagi Pajak Bumi; atau
- 12) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- 13) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, pasal VI da VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang dapat dipercaya kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Saksi

adalah orang yang cakap memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah bersangkutan.

Maka mengenai kepemilikan itu ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:

- 1) bukti tertulisnya lengkap: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- 2) bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi: diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
- 3) bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi: diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Tetapi semuanya akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

## **2. Pembukuan hak yang tidak lengkap alat bukti pemilikannya**

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya, maka pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut (Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997). Syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pembukuan hak yang demikian adalah:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu 20 tahun atau lebih;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
- c. bahwa hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat di percaya;
- d. bahwa telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- e. telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- f. kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan pengakuan hak oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.

## **3. Penilaian dan Penelitian data yuridis**

Dalam menilai kebenaran alat-alat bukti (data yuridis) suatu bidang tanah dilakukan oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan. Khusus dalam pendaftaran tanah secara sporadik penelitian data yuridis yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia A jika alat-alat buktinya tidak lengkap.

Tugas Panitia A adalah:

- a. Meneliti data yuridis bidang tanah yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap;
- b. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan pemohon pendaftaran tanah;
- c. Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah tersebut.

#### **4. Pengumuman Data Yuridis dan Data Fisik**

- a. Tujuan pengumuman adalah untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan, maka kutipan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diajukan sertipikatnya diumumkan;
- b. Jangka waktu pengumuman. Pengumuman dalam pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan selama 30 hari, sedangkan secara sporadik waktunya 60 hari. Perbedaan jangka waktu tersebut, didasari pertimbangan, bahwa pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah secara massal yang meliputi banyak bidang tanah di suatu wilayah dan melibatkan banyak orang, sehingga kemungkinan diketahui oleh masyarakat umum lebih besar daripada kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, yang sifatnya individual dengan ruang lingkup yang terbatas;
- c. Tempat pengumuman. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi, Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu. Misalnya Kantor Rukun Warga ataupun di tempat lokasi tanah yang bersangkutan. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik pengumuman dapat dilakukan juga melalui media massa;
- d. Keberatan. Jika dalam jangka waktu pengumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan mengusahakan, agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Jika usaha tersebut membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian. Jika penyelesaian itu mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan. Jika usaha penyelesaian tersebut tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan, agar mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan;
- e. Pengesahan data fisik dan data yuridis. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.

Belum lengkapnya data yang tersedia atau masih adanya keberatan yang belum atau tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, bukan merupakan alasan untuk menunda dilakukannya pembuatan berita acara pengesahan hasil pengumuman tersebut. Maka pengesahan data itu merupakan pengesahan data fisik dan data yuridis bidang tanah sebagaimana adanya. Jika

masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan yang dimaksudkan dilakukan dengan membubuhkan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

Berita acara pengesahan tersebut menjadi dasar untuk:

- 1) pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah melalui penegasan konversi;
- 2) pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah melalui pengakuan hak;
- 3) pemberian hak baru atas tanah kalau tanah yang bersangkutan berstatus tanah Negara.

Hal-hal mengenai Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak itu dalam pelaksanaan pendaftaran secara sistematis, diatur lebih lanjut dalam Pasal 65 dan 66 Peraturan Menteri 3/1997. Pelaksanaan pendaftaran secara sporadis, Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak diatur dalam Pasal 88.

Untuk penegasan konversi cukup dibubuhkan catatan tertentu pada Daftar Isian yang bersangkutan. Untuk pengakuan hak juga tidak diperlukan surat keputusan pengakuan hak, cukup dibubuhkan catatan tertentu pada Daftar Isian yang bersangkutan. Demikian ditentukan dalam Pasal 65 dan 88, baik dalam pendaftaran secara sistematis maupun sporadis.

Pelaksanaan pendaftaran secara sistematis, pemberian hak atas tanah-tanah Negara yang ada diusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh Ketua Panitia Ajudikasi dengan menggunakan suatu Daftar Isian tertentu. Pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara yang diusulkan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 14 hari kerja sejak diterimanya suatu Surat Keputusan, cukup dilakukan dengan cara membubuhkan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak yang bersangkutan, dengan rumusan kata-kata sebagai yang ditetapkan dalam Pasal 66. Dalam pendaftaran secara sporadis pemberian hak dilakukan dengan surat keputusan dari Pejabat yang berwenang menurut ketentuan hukum yang umum.

## **5. Pembukuan Hak**

Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pada surat ukur tersebut. Pembukuan hak tersebut dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis. Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.

Pelaksanaan pembukuan yang didasarkan pada alat bukti dan berita acara pengesahan tersebut di atas, hak atas bidang tanah:

- a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah;
- b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Ketidaklengkapan data tersebut bisa mengenai data fisik, misalnya karena surat ukurnya masih didasarkan atas batas sementara. Bisa juga mengenai data yuridis, misalnya belum lengkapnya tanda tangan para ahli waris. Catatan di atas akan dihapus apabila telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan atau telah lewat 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan. Waktu 5 tahun dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuktiannya itu sudah benar adanya;
- c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan, tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut. Kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut. Catatan itu akan dihapus apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dan 90 (sembilan puluh) hari sejak disampaikannya pemberitahuan tertulis tersebut di atas tidak diajukan gugatan mengenai sengketa yang bersangkutan ke Pengadilan. Penyelesaian secara damai yang dimaksudkan dapat terjadi di luar maupun di dalam Pengadilan. Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan, catatan dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan Pengadilan mengenai sengketa tersebut;
- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan di Pengadilan, tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan. Catatan itu akan dihapus setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan, serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut. Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan tersebut dilakukan apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai atau diperoleh

putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

#### **D. Penerbitan sertipikat**

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Menurut PP 10/1961, sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen.

Jika dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis atau yang menyangkut data fisik, penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (3).

#### **1. Penyerahan Sertipikat**

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterima kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain. Sertipikat tanah wakaf diserahkan kepada Nadzirnya.

Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterima kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Surat penunjukan tersebut tidak diperlukan bagi pemilikan bersama suami isteri.

Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang

memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Dengan adanya ketentuan ini masing-masing akan dengan mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya itu, tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan. Kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian, jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

## **2. Penerbitan sertipikat pengganti**

Mengenai penerbitan sertipikat pengganti terdapat ketentuannya lebih lanjut dalam Pasal 137 s/d 139 Peraturan Menteri 3/1997. Untuk penerbitannya tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah.

- a. Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang atau yang menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi. Sertipikat pengganti juga dapat diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- b. Permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah bersangkutan. Atau oleh pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT yang dibuat dalam hal dilakukan pemindahan hak atau peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dalam rangka likuidasi ataupun kutipan risalah lelang dalam hal pembelian dalam suatu lelang eksekusi. Sertipikat pengganti Hak Tanggungan juga dapat diterbitkan atas permohonan kreditor yang menerima peralihan Hak Tanggungan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin.

Hilangnya sertipikat yang dimintakan pengganti dengan menyerahkan akta PPAT di atas, harus terjadi setelah dilakukannya pemindahan hak atau terjadinya peralihan hak yang bersangkutan. Pada waktu dibuatnya akta oleh PPAT sertipikat yang bersangkutan harus masih ada. Tanpa penyerahan sertipikat yang asli PPAT wajib menolak permohonan membuat aktanya. Maka permohonan sertipikat pengganti harus disertai keterangan dari PPAT yang membuat aktanya, bahwa pada waktu dibuat akta sertipikat tersebut masih ada.

Dalam hal pemegang hak atau penerima hak yang dimaksudkan di atas sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya, dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Penggantian sertipikat yang hilang harus melalui tatacara untuk mencegah penyalahgunaan kemungkinan penerbitan sertipikat penggantinya. Permohonannya harus disertai pernyataan sumpah oleh pemohon di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuknya, mengenai hilangnya sertipikat yang bersangkutan. Permohonan penggantian sertipikat diikuti dengan pengumuman satu kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Di daerah-daerah tertentu Menteri

- dapat menentukan cara pengumuman yang lain, apabila biaya yang diperlukan tidak sebanding dengan harga tanah yang bersangkutan.
- c. Penggantian sertipikat yang rusak atau pembaharuan blangkonya dapat segera dilaksanakan dengan penyerahan sertipikat yang diganti.
  - d. Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.
  - e. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon penggantian atau pihak lain yang diberi kuasa olehnya untuk menerimanya

### **E. Penyajian data fisik dan data yuridis**

Penyajian informasi data fisik dan data yuridis, terutama untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum. Daftar umum terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Data tersebut terbuka untuk umum. Mengenai penyajian data fisik dan data yuridis itu terdapat ketentuannya lebih rinci dalam Pasal 187 s/d 192 Peraturan Menteri 3/1997.

Data fisik dan yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan guna pelaksanaan tugasnya (misalnya Instansi Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan), dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya. Permintaan dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Informasi tentang data dalam daftar-daftar yang lain terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri 3/1997. Informasi diberikan atas permohonan tertulis oleh yang berkepentingan, dengan menyebutkan keperluannya. Ketentuan ini tidak berlaku bagi PPAT yang menurut Pasal 97 Peraturan Menteri 3/1997 berkewajiban mencocokkan isi sertipikat yang akan digunakan dalam pembuatan akta dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

### **F. Penyimpanan daftar umum dan dokumen**

**1. Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian** yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

Dokumen-dokumen tersebut harus tetap berada di Kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri di atas. Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat itu, maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaannya wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Hanya atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen boleh dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut, untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan. Setelah diperlihatkan dan jika

perlu dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya, dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali ditempat semula.

2. Selain dalam hal yang disebut di atas, **dengan izin tertulis Menteri** atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen yang bersangkutan kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.

3. Secara **bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan** dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

---

**BAB IV**  
**PEMELIHARAAN**  
**DATA PENDAFTARAN TANAH**

---

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Peristiwa-peristiwa hukum yang menyebabkan perubahan data yuridis adalah:

1. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
2. peralihan hak karena pewarisan;
3. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
4. pembebanan/peralihan hak tanggungan;
5. hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
6. pembagian hak bersama;
7. perdasarkan putusan pengadilan/penetapan ketua pengadilan;
8. pemegang hak ganti nama;
9. perpanjangan jangka waktu.

Peristiwa-peristiwa hukum yang menyebabkan perubahan data fisik adalah:

1. pemecahan bidang tanah;
2. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
3. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

**A. Pemeliharaan data karena pemindahan hak**

Pasal 37 PP 24/1997 menetapkan, bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang. hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri, yaitu di daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara, sebagai perkecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik yang dilakukan di antara perorangan warganegara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya yang dibuktikan dengan akta di

bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan.

### **1. Pembuatan akta**

Pembuatan akta PPAT wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Terdapat 8 jenis akta PPAT yang formulirnya telah disediakan oleh BPN melalui kantor-kantor Pos, yaitu:

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hk Milik.

Kepala Kantor Pertanahan tidak akan mendaftarkan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta, yang tidak menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang ditetapkan. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT bertanggung jawab memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan cara mencocokkan data yang terdapat pada sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta yang bersangkutan diserahkan kepada PPAT yang berwenang membuatnya. Apabila obyek perbuatan hukumnya sudah didaftar, yaitu hak-hak atas tanah pemberian baru dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, wajib diserahkan sertipikatnya yang asli.

Pemeriksaan sertipikat tidak perlu dilakukan lagi, dalam hal perbuatan hukum yang akan dilakukan merupakan pemindahan hak mengenai bidang-bidang tanah dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis, yang merupakan bagian-bagian dari tanah induk yang sertipikatnya sudah lebih dulu mengalami pemeriksaan. Kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu diadakan pemeriksaan ulang mengenai sertipikatnya.

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan pada hari dilakukannya pengecekan. Dalam hal diperlukan SKPT, sehubungan dengan tidak sesuai lagi isi sertipikat dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan, penerbitannya harus dilakukan selambat-tambatnya 7 hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Apabila perubahan mengenai hak-hak atas tanah yang belum bersertipikat, dokumen-dokumen yang wajib diserahkan kepada PPAT adalah yang diperlukan bagi pendaftarannya untuk pertama kali.

Sehubungan dengan itu PPAT wajib menolak membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya disampaikan:
  - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah lebih dari 20 tahun; atau
  - 2) surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan, dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat bertindak. Misalnya mengenai harta gono gini, seorang suami atau isteri berhak melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan pihak yang lain. Kalau dalam sertipikat hanya dicantumkan suami atau isteri, oleh PPAT harus ditanyakan apakah tanah yang bersangkutan tanah pribadi atau gono-gini; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, dan menurut rumusan isinya pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya pemindahan Hak Guna Usaha atas tanah perusahaan kebun besar, yang disyaratkan oleh UU 28/1956; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis, hal mana harus ditanya-kan oleh PPAT kepada para pihak sebelum dibuat aktanya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya larangan pemecahan tanah dalam Pasal 9 UU 56/prp/1960. Larangan membuat akta sebelum diserahkan kepadanya fotokopi surat setoran Pajak Penghasilan atau fotokopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Putusan untuk menolak membuat akta merupakan contoh Putusan Tata Usaha Negara dari PPAT, selaku Pejabat Tata Usaha Negara.

Izin pemindahan tetap diperlukan dalam hal perbuatan hukum yang dilakukan mengenai hak yang dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan, bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang. Izin juga masih diperlukan jika pemindahan haknya mengenai Hak Pakai atas Tanah Negara. Walaupun tidak disebut dalam pasal tersebut, izin pemindahan masih diperlukan jika mengenai Hak Guna Usaha Perkebunan Besar, berdasarkan Undang-Undang Nomor 28/1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah Perkebunan.

Dalam hal diperlukan izin maka izin yang bersangkutan dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau induk perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Dalam hal diperlukan izin, izin yang bersangkutan harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan hak dibuat.

Pelaksanaan pembuatan aktanya oleh PPAT secara garis besar diatur dalam Pasal 101 PP 24/1997. Pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis. Pembuatan akta tersebut juga harus dihadiri oleh sekurang-sekurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat. Para saksi memberikan kesaksian mengenai:

- a. kehadiran para pihak atau kuasanya;
- b. keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta; dan
- c. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta ditandatangani PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

## **2. Jumlah akta yang dibuat**

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli (*in originali*). Satu lembar disimpan di Kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Kepada pihak-pihak yang ber-sangkutan diberikan salinan.

## **3. Penyampaian Akta**

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda-tanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai pejabat pelaksana pendaf-taran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya, berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya. Kewajiban PPAT itu hanya terbatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkas-berkasnya. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

#### **4. Pendaftaran pemindahan hak**

Dalam hal pemindahan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dokumen-dokumen yang disampaikan itu terdiri dari: (Pasal 103 Peraturan Menteri 3/1997):

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedang apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis;
- b. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- c. bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak;
- d. sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- e. izin pemindahan hak;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya belum terdaftar, dokumen-dokumen yang disampaikan sebagai yang disebut di atas, ditambah surat permohonan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut, yang ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak untuk pertama kali. Oleh Kantor Pertanahan diberikan tanda penerimaan kepada PPAT mengenai telah diterimanya berkas yang bersangkutan.

Selain itu PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta dan dokumen-dokumen tersebut kepada para pihak yang bersangkutan, bukan hanya kepada penenerima hak. Meskipun berkas disampaikan melewati waktu 7 hari, namun jika syarat-syaratnya terpenuhi pendaftarannya wajib dilakukan.

Khusus permohonan pendaftaran hak tanggungan, penyampaian berkas dapat melalui kreditor penerima hak tanggungan, sementara yang lain harus dilakukan oleh PPAT. Hal itu dengan pertimbangan, bahwa dalam pembebanan hak tanggungan pendaftaran merupakan syarat bagi kelahirannya. Sementara untuk pemindahan hak yang lain, hak itu lahir pada saat selesai ditandatanganinya akta PPAT. Pendaftaran pemindahan hak sekedar mendapatkan sertipikat. Namun demi mempertahankan kemutakhiran data hasil pendaftaran dan ketertiban administrasi pertanahan, pendaftaran perubahan data fisik dan yuridis dinyatakan wajib dilakukan. Oleh sebab itu ditugaskan kepada PPAT untuk menyampaikan akta PPAT dan dokumen lain ke Kantor Pertanahan.

Apabila sesudah dilakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan ternyata terjadi perubahan data pendaftaran tanah yang tercatat dalam buku tanah, akan tetapi tidak tercatat pada sertipikatnya, Kepala Kantor Pertanahan memberitahu-

kan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran, bahwa permohonannya ditolak. Pemohon yang permohonannya ditolak, dapat mengajukan keberatan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Perubahan data yang dimaksudkan bisa berupa:

- 1) hapusnya hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukum pemindahan hak;
- 2) adanya catatan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 126 atau Pasal 127 yang belum dihapus atau hapus dengan sendirinya karena lewatnya waktu;
- 3) adanya perintah status quo atau peletakan sita oleh Pengadilan.

### **5. Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan**

Dalam pencatatan peralihan hak Kepala Kantor melakukan seperti yang diatur dalam Pasal 105 Peraturan Menteri 3/1997, yaitu:

- 1) pencoretan nama pemegang hak lama dalam buku tanah;
- 2) menulis nama atau nama-nama pemegang hak baru dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut;
- 3) pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertipikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- 4) perubahan juga diadakan pada Daftar Nama.

Sertipikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Dalam hal yang dialihkan hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir.

### **6. Sanksi bagi PPAT**

Sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan pasal 38 39 dan 40 PP 24/1997 serta petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk adalah tindakan administrasi yang berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Kiranya perlu juga diperhatikan, bahwa PPAT, sebagai salah seorang Pejabat pelaksana pendaftaran tanah, adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang bisa terkena ketentuan UU Peradilan Tata Usaha Negara.

### **7. Fungsi akta PPAT dan pendaftaran dalam pemindahan hak**

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam Hukum Tanah Nasional yang memakai dasar Hukum Adat, sifatnya tunai. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi obyek berpindah kepada penerima hak. Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Oleh karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup untuk umum,

pembuktian mengenai berpindah-nya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (dan para ahliwaris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka).

Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum. Selain diperoleh alat bukti berupa catatan dalam buku tanah, dengan daya pembuktian yang lebih luas daripada akta PPAT, dengan didaftarkannya pemindahan yang bersangkutan diperoleh juga alat pembuktian yang kuat. Yaitu berupa sertifikat hak atas tanah atas nama penerima hak dengan kemungkinan berlakunya lembaga *rechtsverwerking* setelah tanahnya dikuasai selama 5 tahun.

Pemindahan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT, demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Jelaslah kiranya bahwa adanya akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan hak. Dalam arti, bahwa tanpa adanya akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya, kecuali lelang. Ketentuan tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan. Yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhinya syarat terang, tunai dan riil bagi perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan, (Pasal 1320 KUUHPdt). Demikian ditegaskan juga dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 123/K/Sip/1970, mengenai kasus hibah tanah di Bali, yang dilakukan di hadapan Bendesa pada waktu setelah di Daerah tersebut pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP 10/1961. Walaupun perbuatan hukumnya sah, penerima hak akan mengalami kesulitan untuk mendaftarkan pemindahan hak yang dilakukan, karena Kepala Kantor Pertanahan berkewajiban menolaknya, apabila perbuatan hukumnya tidak dibuktikan dengan Akta PPAT. Dalam kasus Bali tersebut hibahnya kemudian diulang di hadapan PPAT.

## **B. Pemeliharaan data karena lelang**

### **1. Pengertian Lelang**

Pemeliharaan data pendaftaran tanah karena pemindahan hak melalui lelang diatur dalam pasal 41. Ketentuan lebih lanjut dalam Pasal 107 s/d 110 Peraturan Menteri 3/1997. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang, hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, baik dalam lelang eksekusi maupun lelang sukarela.

Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 meliputi lelang putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan

Piutang Negara. Lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas obyek yang akan dilelang. Dalam lelang sukarela pihak penjual adalah yang berhak atas obyek lelang. Tidak demikian halnya dengan lelang eksekusi. Dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan misalnya, yang memindahkan haknya adalah kreditor pemegang HT.

Lelang eksekusi dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara. Lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta menurut ketentuan Keputusan Menteri Keuangan tanggal 25 Januari 1996 Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang. Walaupun lelang dilaksanakan oleh suatu Balai Lelang Swasta, penyelenggara-annya wajib dilakukan di hadapan Pejabat dari Kantor Lelang Negara. Risalah lelang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang Negara yang menghadiri lelang yang bersangkutan.

## **2. Surat Keterangan Tanah Untuk Lelang**

Untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek-nya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam lelang eksekusi atau sukarela Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Kepala Kantor Pertanahan wajib mengeluarkan keterangan yang diminta selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Lelang. Sesuai dengan fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, keterangan tersebut sangat penting bagi Kepala Kantor Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu surat keterangan yang diminta harus tetap diterbitkan, walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.

## **3. Penolakan Lelang Oleh Kantor Lelang**

Kepala Kantor Lelang wajib menolak melaksanakan lelang jika:

- a. tanah yang sudah didaftar atau Hak Milik Atas Rumah Susun;
  - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tidak diperoleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya yang tereksekusi;
  - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - 1) surat bukti hak sebagai yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2); atau
  - 2) surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak

- di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang, berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak menyerahkan sertipikat asli hak yang akan dilelang. Hal itu tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan, walaupun sertipikat asli tanah tersebut tidak diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi.

#### **4. Pendaftaran peralihan karena Lelang**

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan oleh Kepala Kantor Lelang kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1) sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang dilelang itu, jika bidang tanah yang bersangkutan sudah didaftar; atau  
2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau  
3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum didaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 (1) PP 24/1997.
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian;
- e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan dalam hal bea tersebut terutang;
- f. bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan atau dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, permohonan pendaftaran peralihan hak harus disertai keterangan Kepala Kantor lelang, bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya atau pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan tersebut untuk jumlah melebihi hasil lelang.

Pendaftaran pemindahan haknya karena sita lelang dan hak tanggungan dilakukan setelah menghapus catatan adanya sita dan hak tanggungan yang semula membebani hak yang dilelang.

#### **5. Pendaftaran peralihan karena lelang yang dimenangkan oleh Bank Pemerintah**

Dalam rangka mengamankan pelunasan piutangnya, khusus bagi Bank Pemerintah yang memenangkan pembelian suatu obyek lelang menurut Boedi Harsono (1997: ) dimungkinkan untuk meminta agar peralihannya tidak didaftar atas namanya,

melainkan atas nama pembeli akhir yang namanya akan ditunjuk kemudian oleh Bank yang bersangkutan. Untuk keperluan pendaftarannya:

- a. dalam risalah lelang perlu dicantumkan, bahwa di dalam pembelian lelang itu Bank bertindak untuk pembeli yang belum disebut namanya (Dalam hal ini Bank dinyatakan bertindak "*voor een nog niet benoemde meester*");
- b. nama pembeli serta identitasnya kemudian dinyatakan di dalam surat pernyataan oleh atau atas nama Direksi Bank yang bersangkutan.

Permohonan pendaftaran peralihannya harus diajukan oleh pembeli yang ditunjuk oleh Bank tersebut, selambat-lambatnya 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pelaksanaan lelang yang bersangkutan. Apabila penetapan waktu tersebut dilanggar, pendaftarannya kepada pembeli hanya dapat dilakukan berdasarkan akta jual-beli antar pemenang lelang dan pembeli itu, sesudah peralihan haknya dicatat lebih dulu atas nama Bank.

### **C. Pemeliharaan data karen warisan**

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahliwaris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahliwaris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahliwaris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Beda dengan ketentuan PP 10/1961, tidak ditetapkan jangka waktu dilakukan pendaftarannya. Sebaliknya ada ketentuan dalam Pasal 61 ayat (3) PP 24/1997 yang membebaskan pendaftaran peralihan haknya dari pembayaran biaya pendaftaran, bilamana dilakukan dalam waktu 6 bulan sesudah tanggal meninggalnya pewaris.

#### **1. Surat tanda bukti waris**

Surat tanda bukti sebagai ahliwaris dapat berupa Akta Keterangan Hak Waris, atau Surat Penetapan Ahliwaris atau Surat Keterangan Ahliwaris. Dalam Pasal 111 Peraturan Menteri 3/1997 disebut sebagai surat tanda bukti sebagai ahliwaris:

- 1) Wasiat dari pewaris;
- 2) Putusan Pengadilan;
- 3) Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan;
- 4) Bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahliwaris yang dibuat oleh para ahliwaris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- 5) Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghwa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris;
- 6) Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dan Balai Harta Peninggalan.

Untuk no. 5 dan 6 bagaimana dengan telah lahirnya Undang-Undang kewarganegaraan yang baru, apakah tetap ada perbedaan dengan warganegara Indonesia penduduk asli?. Perlu ada kajian tersendiri.

## **2. Pendaftaran waris**

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahliwaris. Demikian ditentukan dalam pasal 42, yang dilengkapi dengan pengaturan dalam Pasal 111 dan 112 Peraturan Menteri 3/1997.

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP 24/1997.

Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahliwaris yang bersangkutan.

Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahliwaris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahliwaris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.

Warisan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahliwaris dan/atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut didaftar sebagai hak bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dilakukan menurut ketentuan Pembagian Hak Bersama, yaitu diatur dalam pasal 51 PP 24/1997.

Dalam Pasal 112 Peraturan Menteri No 3/1997 diadakan ketentuan mengenai pewarisan yang disertai dengan hibah wasiat. Pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penemima hak, dengan melampirkan dokumen-dokumennya yang dirinci dalam Pasal tersebut. Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan menurut ketentuan Pasal 105.

**D. Pemeliharaan data karena penggabungan/peleburan perseroan/ koperasi**

Permohonan peralihan suatu hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun, atau hak pengelolaan karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan sesuai ketentuan dalam Anggaran Dasar perseroan/koperasi dengan dilengkapi dokumen sebagai berikut:

1. sertifikat hak milik, hak milik satuan rumah susun, atau hak pengelolaan atau dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan tanah yang dimaksud Pasal 24 PP 24/1997;
2. akta penggabungan/peleburan perseroan atau koperasi;
3. pernyataan dari direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan bahwa penggabungan atau peleburan tersebut telah dilaksanakan tidak dengan likuidasi;
4. anggaran dasar perseroan/koperasi hasil penggabungan/peleburan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;
5. anggaran dasar masing-masing yang bergabung/melebur (Ps 113 Peraturan Menteri 3/1997).

Menurut ketentuan Pasal 107 ayat (3) UU 1/1995 tentang Perseroan Terbatas dan pasal 14 UU 25/1992 tentang Perkoperasian, beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan/koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi, terjadi karena hukum. Maka cukup dengan dibuktikan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan yang bersangkutan. Ketentuan ini secara mutatis mutandis berlaku juga untuk penggabungan atau peleburan badan-badan hukum lain. Beralihnya karena hukum berlaku juga terhadap hak pengelolaan. Tetapi karena hak pengelolaan tidak dapat dipindah-tangankan, karena bukan hak atas tanah, melainkan gempilan dari Hak Menguasai dari Negara.

Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan didahului dengan likuidasi, didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi, yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Pencatatan pendaftaran peralihannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan menurut ketentuan Pasal 105 Peraturan Menteri 3/1997.

**E. Pemeliharaan data karena pembebanan hak****1. Pembebanan Hak Tanggungan (HT)**

Hal-hal mengenai pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya ditulis HT) diatur dalam Pasal 44 PP 24/1997 dan mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Pasal 114 s/d 119 Peraturan Menteri 3/1997.

Dengan diberikannya Hak Tanggungan di hadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialitas, Hak tanggungan belum lahir. Kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa. Untuk kelahiran HT masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hak Tanggungan tidak lahir pada

waktu diberikan seperti halnya jual beli tanah, karena HT bukan lembaga hukum adat.

Pendaftaran HT dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatkannya buku tanah HT. Dengan dibuatkannya buku tanah tersebut HT yang bersangkutan lahir dan kreditor menjadi kreditor pemegang HT dengan kedudukan mendahului dari pada kreditor lainnya.

Mengingat pentingnya saat kelahiran HT tersebut bagi kreditor, oleh UUHT ditetapkan secara pasti tanggal pembuatan Buku tanah yang bersangkutan. Tanggal tersebut adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran HT adalah, jika obyek HT berupa:

1. Hak Milik Atas SRS dan hak-hak atas tanah lain yang sudah didaftar atas nama pemberi HT: tanggal penerimaan berkasnya PPAT, yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar PPAT yang memuat tanda tangan petugas kantor pertanahan dan disampaikan kembali kepada PPAT;
2. Hak Milik Atas SRS dan hak-hak atas tanah lain yang belum didaftar atas nama pemberi HT: tanggal pencatatan peralihan haknya pada buku-tanah dan sertifikat haknya atas nama pemberi HT;
3. hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk yang sudah didaftar dan pendaftaran haknya atas nama pemberi HT terlebih dahulu: tanggal selesainya pemisahan/ pemecahan hak tersebut dan dibuatnya Buku-tanah dan diterbitkan sertipikat haknya atas nama pemberi HT;
4. Hak milik bekas hak milik adat yang belum didaftar: tanggal dibuatnya Buku-tanah dan diterbitkan Sertipikat hak milik yang bersangkutan atas nama pemberi HT.

Setelah dibuat Buku tanah dengan adanya HT tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mencatatnya dalam buku tanah dan menyalinnya pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas SRS yang dijadikan jaminan. Dengan demikian selesailah acara pendaftaran HT yang bersangkutan. Sertipikat tersebut yang telah dibubuhi salinan catatan adanya HT, diserahkan kepada pemegang haknya, kecuali kalau ada janji tertulis untuk diserahkan kepada pihak kreditor pemegang HT.

Dalam waktu tujuh hari kerja setelah dibuatnya buku-tanah, oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat HT, sebagai tanda bukti adanya HT. Sertipikat HT terdiri atas salinan buku-tanah HT dan salinan APHT yang keduanya dibuat Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Pada sampul diberi irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertipikat HT diserahkan pada pemegang HT.

Arti penting tanggal pembukuan pada buku tanah HT tidak hanya untuk diperolehnya kedudukan mendahului, tetapi juga untuk penentuan peringkat HT-nya, apabila ada kreditor lain. Demikian juga jika HT sudah didaftar, kedudukan kreditor tidak terpengaruh dengan adanya sita jaminan. Tetapi jika sita jaminan diletakan sebelum tanggal hari ketujuh, HT yang diberikan tidak dapat didaftarkan.

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan atas Hak Milik dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar, jika dibuktikan dengan akta yang buat oleh PPAT yang berwenang.

Dipandang dari sudut Hak Tanggungan, pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan pendaftaran untuk pertama kali. Tetapi dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

## **2. Pembebanan HGB dan Hak Pakai Atas Hak Milik**

Selain pemeliharaan data karena pembebanan Hak Tanggungan dalam Pasal 44 PP 24/1997 diatur juga pendaftaran pembebanan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Hak Milik. Hal itu diatur juga dalam Pasal 120 Peraturan Menteri 3/1997.

Pembebanan hak-hak tersebut harus dilakukan di hadapan PPAT yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang Hak Milik atau oleh pemegang hak yang bersangkutan. Satu lembar akta PPAT yang asli itu disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, disertai dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 120 tersebut dan satu lembar asli disimpan di Kantor PPAT. Pendaftarannya dilaksanakan dengan membuat buku tanah dan sertipikat hak yang dibebankan dan membubuhkan catatan adanya beban tersebut pada buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang dibebani.

Dokumen yang dimaksud dalam Pasal 120 Peraturan Menteri 3/1997 adalah:

1. Surat permohonan pendaftaran HGB atau Hak Pakai atas Hak Milik;
2. Sertifikat Hak milik yang dibebani;
3. Akta PPAT yang bersangkutan;
4. Identitas penerima HGB/Hak Pakai;
5. Surat kuasa tertulis dari pemohon, jika diajukan oleh orang lain;
6. Bukti pelunasan PBB, BPHTB, PPH atas penghasilan penjualan tanah.

## **3. Penolakan pendaftaran peralihan oleh Kepala Kantor Pertanahan**

Dalam pasal 45 PP 24/1997 diadakan ketentuan yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon. Penolakan itu harus dilakukan secara tertulis yang disampaikan kepada

yang berkepentingan, dengan menyebutkan alasannya, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak, jika salah satu syarat yang dibawah ini tidak dipenuhi:

1. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
2. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2);
3. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
4. tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
5. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
6. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah memperoleh ke kuatan hukum yang tetap. Mengenai hal ini dijelaskan dalam Penjelasan pasal tersebut, bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat buktinya. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftarannya tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pembatalan perbuatan hukum yang bersangkutan, harus didasarkan atas alat bukti lain. Misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT yang sudah didaftar pemindahan haknya atas nama pembeli, datanya hanya dapat diubah dengan dilakukannya jual beli (kembali) antara pembeli semula, yang sudah menjadi pemegang haknya yang baru kepada bekas penjual, yang dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT;
7. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan. Menjadi persoalan kalau pemindahan haknya belum didaftar, kemudian dibatalkan jual-belinya oleh para pihak sendiri, sedangkan dengan jual beli tersebut hak atas tanah yang bersangkutan menurut hukum sudah berpindah kepada pembeli.

Berbeda halnya dengan akta pemberian Hak Tanggungan dan akta pemberian HGB atau Hak Pakai atas hak milik. Hak-hak tersebut baru “lahir” dengan pendaftarannya dalam buku tanah yang bersangkutan.

## **F. Pemeliharaan data karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah**

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang mem-berikan perpanjangan jangka waktu hak. Dalam Pasal 10, 27 dan 47 Peraturan Pemerintah 40/1996, ditetapkan bahwa permohonan memperpanjang jangka waktu hak diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu.

Perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru. Tetapi cukup menambahkan kalimat pada halaman perubahan buku tanah dan sertipikat, dengan bunyi:

“Berdasarkan Keputusan.....Nomor.....tanggal.....hak ini diperpanjang jangka waktunya .....tahun sehingga berkhir pada tanggal.....”

Cara mendaftar perpanjangan jangka waktu tersebut diatur dalam Pasal 130 Peraturan Menteri 3/1997 dan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan pada halaman perubahan dengan kalimat tersebut diatas tanpa mengubah nomor haknya. Juga tidak didahului dengan pengukuran ulang, kecuali kalau dengan persetujuan pemegang haknya terjadi perubahan batas bidang tanah yang bersangkutan.

## **G. Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah**

### **1. Pengaturan**

Pengaturan hal itu ada pada Pasal 48, 49 dan 50 PP 24/1997 dan Pasal 133, 134 dan 135 Peraturan Menteri 3/1997.

### **2. Pemecahan**

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya ketentuan Landreform. Sepanjang mengenai tanah pertanian pelaksanaan pemecahan tersebut wajib memperhatikan ketentuan batas minimum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu UU 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahannya baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

### **3. Cara pendaftaran pemecahan**

Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri 3/1997 mengatur cara pendaftarannya sebagai berikut:

- a. untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru hasil pemecahan itu dilaksanakan pengukuran;
- b. status hukum satuan-satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status hukum bidang tanah semula. (Kalau semula HGB, satuan-satuan itu juga tetap HGB; begitu juga jangka waktunya);
- c. untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya;
- d. catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang baru, sedang surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatan di dalamnya.

### **4. Kelemahan dari tatacara pendaftaran karena pemecahan**

Menurut Boedi Harsono terdapat kekhilafan dalam pengaturan kegiatan pendaftaran pemecahan bidang-bidang tanah dalam Pasal tersebut di atas. Biarpun status hukumnya sama, kalau satuan-satuan bidang tanah hasil pemecahan itu masing-masing diberi nomor baru, menurut hukum masing-masing merupakan hak yang baru, bukan pecahan dari hak yang lama. Pemberian nomor pada suatu hak yang didaftar, bermaksud memberikan identitas pada hak yang bersangkutan, untuk membedakan status dan eksistensinya dengan yang lain. Dengan pemberian nomor-nomor baru itu berarti, bahwa hak yang semula menjadi hapus. Dengan hapusnya hak tersebut, menjadi hapus juga karena hukum Hak Tanggungan dan beban-beban lain yang membebani (Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Untuk tetap menjamin piutang yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan yang hapus itu, perlu dilakukan pembebanan Hak Tanggungan-Hak Tanggungan baru pada tiap-tiap hak yang baru hasil pemecahan tersebut. Inilah konsekuensi pemecahan dengan pemberian nomor baru, sebagai yang diatur dalam Pasal 133. Oleh karena Hak Tanggungan dan beban-beban lain yang semula membaninya akan menjadi hapus, maka disyaratkan adanya persetujuan pemegang Hak Tanggungan dan pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan, karena dengan pemecahan itu mereka akan kehilangan haknya itu.

Dalam pada itu dalam Penjelasan Pasal 19 tersebut bahwa “Beban yang bersangkutan tidak selalu hapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan (maksudnya: dapat) tetap membebani bidang-

bidang hasil pemecahan itu”. Hal itu tidak akan terjadi bila satuan-satuan bidang tersebut diberi nomor-nomor baru. Tidak ada ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memungkinkan tetap berlangsungnya Hak Tanggungan, dalam hal hak yang dibebani hapus dan diadakan hak baru sebagai gantinya.

Tetapi biarpun tidak ada ketentuannya dalam Undang-Undang tersebut, menurut Boedi Harsono kelangsungan adanya Hak Tanggungan itu menurut hukum dimungkinkan, asal pemecahannya tidak menimbulkan satuan-satuan dengan hak-hak baru. Masing-masing satuan harus benar-benar merupakan pecahan-pecahan dari satuan induk asal. Untuk itu tiap satuan diberi bernomor asalnya. Untuk membedakan satuan yang satu dengan yang lain, di belakang nomor tersebut diberikan tanda identitas pembeda. Yaitu dengan membubuhkan tambahan nomor atau huruf di belakang garis miring atau tanda titik pada nomor haknya, berurutan sebanyak jumlah setuan bidang yang ada. Misalnya nomor semula HGB 100/Cideng, menjadi HGB 100/1/Cideng, HGB 100/2/Cideng atau HGB 100/3/Cideng, HGB 100/4/Cideng dan seterusnya. Dengan dibubuhkan pula catatan dalam buku tanah dan sertipikatnya, bahwa satuan-satuan itu masing-masing merupakan pecahan dari satuan induk HGB 100/Cideng. Dengan cara itu tiap satuan menjadi terbebani Hak Tanggungan untuk menjamin keseluruhan piutang, yang jika semula diperjanjikan dalam APHT-nya, dapat diroya secara partial.

Suatu Peraturan Pemerintah, lebih-lebih suatu Peraturan Menteri, tidak dapat membuat hukum sendiri, yang bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang diatur pelaksanaannya. Pasal 48 ayat (2) PP 24/1997 hanya memerintahkan pembuatan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru untuk satuan-satuan hasil pemecahan, dan tidak menyebut pemberian nomor baru. Jika ketentuan Pasal 133 Peraturan Menteri 3/1997 tersebut benar-benar telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dan dalam buku tanah serta sertipikat haknya dicatat adanya beban Hak Tanggungan, yang semula membebani satuan induk. Pada buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan pun telah pula dibubuhkan catatan bahwa satuan-satuan itu merupakan basil pemecahan satuan induknya. Tetapi karena tidak ada dasar hukumnya dalam undang-undang, adanya Hak Tanggungan itu dapat dituntut pembatalannya oleh kreditor yang lain, bahkan juga oleh debitor sendiri, kalau terjadi sengketa dalam eksekusi.

Maka dalam rangka melindungi kepentingan kreditor pemegang Hak Tanggungan, ketentuan Pasal 133 mengenai cara pendaftaran satuan-satuan bidang hasil pemecahan tersebut perlu diperbaiki, yang memungkinkan tetap berlangsungnya Hak Tanggungan dan beban-beban lain yang semula membenani bidang tanah hak induk yang dipecah. Yaitu dengan tetap memberikan nomor satuan induk asalnya. Pemberian nomor-nomor baru tetap bisa dilakukan, dalam hal hak atas satuan bidang tanah yang dipecah tidak ada bebannya. Atau Hak Tanggungan yang semula membebani oleh kreditor yang bersangkutan disetujui hapus, karena piutangnya telah dilunasi. Dalam praktek apa yang disarankan oleh Boedi Harsono tersebut ternyata diikuti oleh Kantor Pertanahan (hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, tahun 2007)

Apa yang dikemukakan di atas berlaku juga dalam hal diadakan pemisahan bangunan rumah susun menjadi satuan-satuan yang masing-masing berstatus Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Jika hak atas tanah di atas mana bangunan rumah susun itu dibangun, pada waktu pemisahan masih dibebani Hak Tanggungan, yang kelangsungan-nya tetap dikehendaki akan membebani tiap satuan hasil pemisahan yang dilakukan, tiap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan harus pula diberi bernomor sama dengan nomor hak atas tanah, yang dengan pemisahan itu akan menjadi "tanah bersama" kepunyaan bersama para pemilik satuan-satuan hasil pemisahan.

## **5. Pemisahan**

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan suatu bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang semula. Dalam pemisahan bidang tanah menurut Pasal 49 PP 24/1997, bidang tanah yang luas diambil sebagian menjadi satuan bidang yang baru. Sedang bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya.

Untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

Apa yang dikemukakan di atas mengenai Hak Tanggungan dan beban-beban yang semula membebani bidang tanah hak mengalami pemecah-an, berlaku juga terhadap pemisahan, jika tanah induknya dibebani Hak Tanggungan atau beban lainnya.

## **6. Penggabungan**

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan, yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama, dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama pula. Untuk satuan bidang tanah yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat, dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang-bidang tanah masing-masing.

Dalam hal penggabungan, hak-hak atas bidang-bidang tanah yang digabung menjadi hapus. Hak Tanggungan-Hak Tanggungan yang semula membebani juga menjadi hapus. Untuk itulah ditentukan dalam Pasal 50 ayat (3) jo Pasal 48, bahwa dalam melakukan penggabungan diperlukan persetujuan pemegang Hak Tanggungan dan beban-beban lain yang bersangkutan. Untuk menjamin pelunasan piutang atau piutang-piutang yang masih tersisa, perlu dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.

Dalam Pasal 135 ayat (2) Peraturan Menteri 3/1997 dinyatakan, bahwa penggabungan hanya dapat dilakukan apabila tidak ada Hak Tanggungan atau beban-beban lain yang membebani hak-hak atas tanah yang digabung. Kiranya biarpun ada bebannya, penggabungan tetap dapat dilakukan atas persetujuan para pihak yang bersangkutan, dengan konsekuensi sebagai yang diuraikan di atas.

Dalam pasal tersebut dibuka juga kemungkinan penggabungan bidang-bidang tanah yang berbeda jangka waktu berakhirnya hak-hak yang bersangkutan atas permohonan pemegang haknya. Dalam hal demikian jangka waktu berakhirnya hak baru atas tanah hasil penggabungan ditetapkan sesuai jangka waktu yang terpendek atau yang terpanjang, melalui pernyataan melepaskan hak untuk jangka waktu yang berlebih atau perolehan hak dengan memperpanjang jangka waktunya untuk yang kurang. Kepala Kantor Pertanahan diberi kewenangan untuk memberikan penetapan penyesuaian yang dimaksudkan.

#### **H. Pemeliharaan data karena pembagian hak bersama**

Pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, pada saatnya akan dibagi hingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara para pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT, yang akan menjadi dasar bagi pendaftar-annya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris misalnya, seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Ketentuan pasal 38, 39 dan 40 PP 24/1997 berlaku untuk pembuatan akta PPAT tersebut. demikian ditentukan dalam Pasal 51 dan PP ini.

#### **I. Pemeliharaan data karena hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:

- a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya. Untuk pendaftaran-nya tidak diperlukan penegasan dari Pejabat berwenang;
- b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepas-kan oleh pemegang haknya. Dalam acara melepaskan hak, selain harus ada bukti,

bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan. Misalnya kalau hak itu dibebani Hak Tanggungan, tanpa persetujuan pemegang Hak Tanggungan pemegang hak tidak berwenang melepaskan haknya. Karena dengan dilepaskannya hak yang bersangkutan, maka Hak Tanggungan yang membebaninya menjadi hapus. Pemegang hak atas tanah juga tidak berwenang melepaskan haknya, jika tanah yang bersangkutan berada dalam sita Pengadilan.

Dalam hal sertipikat hak yang hapus tidak diserahkan Kepada Kepala Kantor Pertanahan hal tersebut dicatat pada buku tanah dan urat ukur yang bersangkutan. Demikian diatur dalam Pasal 52 PP 24/1997 jo Pasal 131 Peraturan Menteri 3/1997.

#### **J. Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan**

Pendaftaran peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 53 dan 54 PP 24/1997 jo Pasal 121 s/d 124 Peraturan Menteri 3/1997.

Pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah dan sertipikat hak yang dibebani, berdasarkan surat tanda bukti *beralihnya* piutang yang dijamin karena cession, subrogasi, pewarisan atau pelepasan perseroan.

Hak Tanggungan merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, karenanya menurut hukum mengikuti peralihan piutang yang bersangkutan. Maka untuk peralihannya tidak diperlukan perbuatan hukum tersendiri dan pendaftarannya cukup dilakukan berdasarkan bukti cession, subrogasi ataupun pewarisan piutang yang dijamin.

Dalam hal hak yang dibebani Hak Tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, surat pernyataan dari kreditor bahwa pihak-nya melepaskan Hak Tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan Risalah Lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kedua dokumen tersebut merupakan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (4) UU 4/1996.

Hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyeknya (*roya partial*) dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan, bahwa:

- a. obyek Hak Tanggungan terdiri atas beberapa hak; dan
- b. kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan.

Walaupun tidak memenuhi ketentuan di atas, pendaftarannya juga dapat dilakukan berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyeknya oleh pemegang Hak Tanggungan. Pernyataan pelepasan tersebut dituangkan dalam akta otentik

ataupun surat pernyataan di bawah tangan, dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan yang bersangkutan.

#### **K. Pemeliharaan data karena perubahan nama**

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama, dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Yang dimaksud dengan “pemegang hak yang ganti nama” adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti, baik ganti nama orang perseorangan maupun badan hukum (Ps. 56 PP 24/1997 Jo. Ps 129 Peraturan Menteri 3/1997)

#### **L. Pemeliharaan data berdasarkan Putusan atau Penetapan Ketua Pengadilan**

Dalam Pasal 55 PP 24/1997 ditentukan, bahwa Panitera Pengadilan, baik Pengadilan Umum, Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan Agama, wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun, untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Pencatatan tersebut dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan.

Pencatatan hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) PP 24/1997. Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan. Demikian ditentukan dalam pasal 55 ayat (3).

Menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 November 1971 Nomor 383/K/Sip/1971, Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertipikat. Hal tersebut termasuk kewenangan Administrasi, yaitu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Ketentuan Pasal 55 tersebut mendapat pengaturan lebih rinci dalam Pasal 125 s/d 128 Peraturan Menteri 3/1997. Dalam Pasal 125 ditentukan, bahwa selain Putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan Negeri yang disebut di atas,

pencatatan perubahan datanya harus didasarkan juga pada salinan berita Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Menurut Pasal 126 pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah, bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan, dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan. Catatan tersebut akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal pencatatannya atau apabila pihak yang meminta pencatatan mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.

Apabila Hakim yang memeriksa perkara yang dimaksudkan di atas memerintahkan status quo, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah. Catatan tersebut juga menjadi hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari, kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan, yang salinan resminya dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam Pasal 127 diatur pencatatan penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang dilakukan dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana. Pencatatannya dilakukan berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang. Catatan tersebut dihapus:

- a. setelah sita yang dibebankan dibatalkan atau diangkat; atau
- b. penyidikannya dihentikan; ataupun
- c. sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

Pencatatan hal-hal lain hanya dapat dilakukan, apabila permintaan untuk itu disampaikan dan disetujui Menteri. Demikian ditentukan dalam Pasal 128.

### **M. Pemeliharaan data karena perubahan hak atas tanah**

Dalam berbagai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN yang akan dibahas di bawah, HGB dan Hak Pakai atas tanah yang dimiliki oleh warganegara Indonesia untuk rumah tempat tinggal, dengan syarat-syarat yang ditetapkan di dalamnya, melalui prosedur yang singkat dan murah, dengan Keputusan yang bersangkutan secara umum diubah atau diberikan dengan Hak Milik. Adapun pertimbangan-annya adalah, bahwa sesuai dengan semangat dan ketentuan UUPA, Hak Milik, yang tidak dibatasi jangka waktu berlakunya, adalah hak atas tanah yang disediakan dan oleh karenanya yang paling tepat bagi warganegara Indonesia, untuk keperluan pribadi dan keluarganya.

#### **1. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1997 jo 15 tahun 1997 dan 1 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)**

Pada tanggal 2 Juni 1997 diterbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Dengan Keputusan itu: Hak Guna Bangunan tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Negara, termasuk

di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik. Tanah untuk RSS dan RS adalah bidang tanah, yang:

- a. harga perolehan tanah dan rumah, tidak lebih dari 30 juta rupiah. Yang dimaksud dengan "harga perolehan" adalah harga yang dibayar oleh pemegang hak terakhir (yaitu pemohon perubahan hak) untuk memperoleh tanah dan rumah yang bersangkutan. Harga perolehan itu dapat dilihat dari akta jual beli tanah dan rumah yang bersangkutan. Dalam hal tanah dan rumah berasal dari perumahan Negeri Golongan III, dilihat dari surat keterangan pelunasan sewa beli rumah beserta tanah yang bersangkutan;
- b. di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan. Tanah tersebut tidak merupakan kapling kosong, melainkan sudah ada rumah di atasnya, yang dibangun dalam rangka pembangunan perumahan massal atau kompleks perumahan, yaitu yang dibangun oleh pengembang untuk dijual kepada masyarakat, oleh instansi Pemerintah atau perusahaan untuk para pegawainya, oleh koperasi untuk para anggotanya dan oleh Yayasan untuk melaksanakan maksud dan tujuannya;
- c. Semula dibatasi luas tanahnya hanya sampai 200 m yang kemudian diubah menjadi 200 m untuk daerah perkotaan dan 400 m untuk daerah luar perkotaan. Sehubungan dengan itu harga perolehan tanah dan rumah sebesar 30 juta rupiah itu dihubungkan dengan NJOP dalam pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan. Akhirnya batas luas tanahnya ditiadakan dan karenanya harga perolehannya dibatasi secara pasti tidak lebih dari 30 juta rupiah.

Permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai:

- a. sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik;
- b. akta jual beli atau surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan;
- c. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan, karena dengan diubahnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan menjadi Hak Milik, Hak Tanggungan yang membebaninya akan hapus.

Apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembang, akan tetapi belum dipisah dari Hak Guna Bangunan Induk permohonannya diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya.

## **2. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 2 Juli 1997 Nomor 500-1567**

Dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 2 Juli 1997 Nomor 500-1567 yang merupakan Pangantar Kep. 9/1997 tersebut dijelaskan, bahwa dengan Keputusan itu tanah Guna Bangunan yang memenuhi kriteria di atas yang dipunyai oleh perseorangan warga-negara Indonesia, dinyatakan menjadi tanah Negara dan sekaligus diberikan kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik, Keputusan tersebut dikeluarkan untuk melaksanakan kebijaksanaan

Pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal, khususnya tanah kapling kecil yang kebanyakan dipunyai oleh masyarakat golongan ekonomi lemah. Maka apabila perseorangan pemegang HGB yang memenuhi kriteria tersebut di atas telah mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Milik, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarnya. Untuk mendaftarkan Hak Milik tersebut tidak diperlukan keterangan lain daripada yang disebut di atas dan tidak perlu dilakukan pemeriksaan lapangan mengenai jenis maupun keadaan bangunan rumah yang bersangkutan.

Untuk perubahan HGB menjadi Hak Milik tersebut dan pendaftarannya pemohon wajib membayar biaya administrasi kepada Negara sebesar Rp 10.000,- dan sumbangan pelaksanaan Landreform sebesar Rp 5.000,- serta biaya pendaftaran tanah menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/1992 (sekarang PP 46/2002).

Guna pencegahan pemusatan pemilikan tanah untuk RSS dan RS oleh satu orang, ditegaskan dalam Surat Penjelasan tersebut, bahwa perlu dihindari dimanfaatkannya kebijaksanaan Pemerintah ini oleh pihak-pihak yang bermaksud menguasai beberapa bidang tanah untuk RSS dan RS, dan menjadikannya kapling yang lebih besar. Maka mendaftarkan Hak Milik atas tanah RSS dan RS yang berbatasan dengan menggunakan prosedur khusus ini oleh pemegang hak nyata-nyata satu orang harus ditolak. Demikian juga penggabungan Hak Milik atas lebih dari satu bidang untuk RSS dan RS menjadi satu kapling (bidang) dan pengalihan Hak Milik tersebut kepada orang yang tidak berhak memiliki RSS dan RS tidak diperkenankan.

Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan status tanah HGB menjadi Hak Milik itu dengan memberikan cacatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam buku tanah HGB yang bersangkutan dan sertipikat serta pada daftar umum lainnya, yang menyatakan telah terjadinya perubahan tersebut. Semua sebutan HGB beserta nomornya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya dicoret dan diganti dengan sebutan Hak Milik dengan nomornya.

### **3. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 16 tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai**

Dengan Keputusan tersebut Hak Milik kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya, diubah menjadi HGB atau HPakai, yang jangka waktunya masing-masing 30 tahun dan 25 tahun. Demikian juga HGB atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan warganegara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya, dengan Keputusan tersebut diubah menjadi HPakai, yang jangka waktunya 25 tahun. Keputusan ini mempermudah suatu badan hukum Indonesia yang tidak dapat

mempunyai tanah dengan Hak Milik, demikian juga badan hukum asing dan orang-orang asing yang hanya dapat menguasai tanah dengan HPakai, yang ingin memperoleh tanah yang berstatus Hak Milik atau HGB. Tidak perlu lagi ditempuh acara pembebasan hak yang semula, untuk kemudian diikuti dengan pemberian hak baru yang dapat dipunyainya. Tentu saja memerlukan lebih banyak waktu dan biaya.

Apa yang harus dilakukan diatur secara rinci dalam Pasal 2 dan 3. Dalam hal Hak Milik yang dimohonkan perubahan belum didaftarkan, maka permohonan pendaftarannya dilakukan bersamaan dengan permohonan perubahan Hak Milik tersebut. Penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya. Kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus, dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya.

Dalam hal Hak Milik atau HGB yang dimohon perubahan dibebani Hak Tanggungan, dengan sendirinya diperlukan persetujuan kreditor pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan. Persetujuan tersebut diperlukan karena dengan terjadinya perubahan hak yang dibebani, Hak Tanggungan yang membebaninya akan menjadi hapus juga karena hukum. Apa yang disebut "perubahan hak" tersebut hakikatnya adalah pelepasan hak oleh pemegang haknya, hingga berubah menjadi tanah Negara, yang kemudian diikuti dengan pemberian hak baru. Karena hak yang di-"ubah" itu menjadi hapus, maka Hak Tanggungan yang membebaninya menjadi hapus.

#### **4. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.2 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah**

Dengan Keputusan ini tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah dan telah dilunasi harganya diberikan kepada pegawai negeri yang bersangkutan dengan Hak Milik. Demikian juga HGB atau HPakai yang berasal dari tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah dan masih atas nama pegawai negeri bersangkutan atau ahliwarisnya, atas permohonan yang bersangkutan, dengan Keputusan ini dihapus dan diberikan kembali kepada pemegang haknya dengan Hak Milik.

Tanah HGB atau HPakai yang berasal dari tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah, yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh pegawai negeri yang bersangkutan atau ahliwarisnya, dengan Keputusan ini diberikan juga dengan Hak Milik kepada pegawai negeri yang bersangkutan atau ahliwarisnya.

Untuk memperoleh Hak Milik tersebut pemohon wajib membayar uang administrasi sebesar Rp 150.000,- ditambah dengan uang pendaftaran menurut peraturan yang berlaku.

#### **5. Dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 3 Februari 1998 nomor 110-288**

Dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 3 Februari 1998 Nomor 110-288, yang mengantarkan Keputusan tersebut, dijelaskan, bahwa Keputusan ini dikeluarkan untuk melaksanakan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal bagi warganegara Indonesia, dalam hal ini pegawai negeri, sebagaimana tercermin dalam UUPA.

Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli dari Pemerintah itu adalah tanah yang di atasnya berdiri rumah negara golongan III, yang dibeli oleh pegawai negeri dan tanah yang telah dibeli pegawai negeri dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku, yang di atasnya berdiri rumah tinggal atau yang dimaksudkan untuk rumah tinggal. Tanah-tanah tersebut umumnya, setelah dipenuhi pembayaran harganya, dikuasai oleh pegawai negeri yang bersangkutan dengan HGB atau bahkan dengan HPakai, yang jangka waktunya terbatas. Karena harganya sudah dibayar secara penuh, seharusnya tanah-tanah tersebut di berikan dengan Hak Milik. Hal itu adalah sejalan dengan jiwa UUPA, yang menyediakan Hak Milik, sebagai hak yang terkuat bagi perseorangan warganegara Indonesia. Dengan demikian, maka pegawai Negeri yang telah mengabdikan dirinya untuk kepentingan negara dan bangsa, dapat merasa tenang dalam menjalani masa pensiunnya, karena tanah tempat rumah tinggalnya dilandasi dengan hak yang tidak ditentukan jangka waktunya, sehingga ia tidak perlu merasa khawatir akan kelangsungannya.

Dalam Keputusan ini diatur secara rinci hal-hal mengenai pengajuan permohonannya oleh pegawai negeri yang bersangkutan atau ahliwarisnya dan penyelesaiannya di Kantor Pertanahan, yang serba mudah pelaksanaannya. Apa yang dikemukakan di atas mengenai HGB dan HPakai yang dibebani Hak Tanggungan, berlaku juga dalam perubahan hak yang diatur dalam Keputusan ini.

#### **6. Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 6 tahun 1999 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal**

Keputusan ini merupakan pernyataan hapus secara umum HGB dan HPakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan warganegara Indonesia, yang luasnya 600 m atau kurang, dan sekaligus penetapan pemberian Hak Milik atas tanah tersebut secara umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) UUPA. Pemegang hak yang bersangkutan dapat langsung mendaftarkan Hak Milik tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan. Penetapan pemberian Hak Milik juga dilakukan secara umum kepada warganegara Indonesia, yang mempunyai tanah HGB dan HPakai rumah tinggal

yang sudah habis jangka waktunya, asal tanah bersangkutan luasnya tidak lebih dari 600 m dan masih dikuasai bekas pemegang haknya.

Untuk pemberian Hak Milik tersebut penerima hak wajib membayar uang pemasukan, sebagai yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1998 jo 6/1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam pemberian Hak Atas Tanah. Pemberian hak pun dikenakan Bea Perolehan Hak menurut UU 21/1997.

Tatacara pengajuan permohonan dan pendaftaran Hak Milik yang diberikan diatur secara rinci dalam Pasal 2 dan 3. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa permohonan Hak Milik untuk rumah tinggal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Peraturan ini dan Keputusan-keputusan yang dibahas di atas, diproses menurut ketentuan umum yang berlaku. Permohonan tersebut dibatasi untuk tanah seluas maksimum 2000 m<sup>2</sup>.

Sampai saat ini belum ada Peraturan Pemerintah yang membatasi penguasaan tanah untuk perumahan, yang dimaksudkan dalam Pasal 12 UU 56/Prp/1960. Langkah ke arah pembatasan itu, pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Negara, dibatasi sebagai berikut:

- a. untuk setiap bidang yang dimohon, luasnya tidak boleh lebih dari 2000 m<sup>2</sup>;
- b. setiap pemohon dibatasi pemilikan tanah dengan Hak Milik untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 bidang, dengan luas keseluruhan tidak lebih dari 5000 m<sup>2</sup>.

Sehubungan dengan itu dalam permohonan yang bersangkutan harus dilampirkan pernyataan pemohon, bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon itu, yang bersangkutan tidak akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal melebihi 5 bidang, yang seluruhnya meliputi luas lebih dari 5000 m. Pernyataan tersebut berfungsi sebagai pemberian keterangan resmi dari pemohon, yang akan mempunyai akibat hukum, apabila di kemudian hari ternyata, bahwa keterangan itu tidak benar atau palsu. Pencocokan dengan daftar nama tidak perlu dilakukan. Dengan disampaikan pernyataan tersebut pendaftaran Hak Milik dapat di laksanakan.

Demikian dijelaskan dalam Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN tanggal 30 Juni nomor 520-2105. (3). Pernyataan persetujuan kreditor pemegang Hak Tanggungan juga diperlukan, apabila HGB dan HPakai yang dinyatakan hapus itu dibebani Hak Tanggungan.

#### **7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Taugungan Menjadi Hak Milik**

Peraturan ini menegaskan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku dalam hal dilakukan perubahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Khususnya perubahan hak-hak yang dibahas dalam uraian1, 3, 4 dan 6 di atas. Dengan

hapusnya hak atas tanah yang di bebani HT, maka HT yang bersangkutan menjadi hapus juga. Maka dapat dimengerti, bahwa para kreditor pemegang HT itu berkeberatan akan diubahnya hak-hak yang bersangkutan, tanpa kepastian mengenai jaminan untuk pelunasan kredit yang diberikannya. Akibatnya pemegang HGB dan HPakai yang sedang dibebani HT tidak dapat mendaftarkan perubahan hak yang dipunyai menjadi Hak Milik, apabila tidak melunasi terlebih dahulu atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

Sehubungan dengan itu perlu diberikan jalan keluar kepada para pemegang HGB dan HPakai tersebut, terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain. Di lain pihak tetap memberi kepastian kepada kreditor pemegang HT akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya.

Perubahan HGB dan HPakai tersebut menjadi Hak Milik, selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, juga menguntungkan kreditor. Dengan tidak adanya batas jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang dibebani HT, pelunasan kreditnya menjadi lebih terjamin. Selain perubahan haknya menjadi Hak Milik akan memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya, tanpa khawatir HT hapus, karena hak atas tanah yang dijadikan jaminan berakhir jangka waktunya. Oleh karena itu diharapkan dalam proses perubahan hak itu semua pihak dapat saling membantu.

Perubahan inipun, yang merupakan pelaksanaan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warganegara Indonesia, yang jumlahnya meliputi jutaan bidang, mempunyai akibat positif bagi Kantor Pertanahan. Tugas Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini terutama Kantor Pertanahan, menjadi lebih ringan dan efisien, karena tidak perlu lagi pemegang hak atas tanah, yang haknya habis jangka waktunya, datang untuk mohon pembaharuan atau memperpanjang jangka waktunya.

Adapun jalan keluar yang dimaksudkan di atas adalah, memberikan kepastian kepada kreditor, bahwa kreditnya akan dijamin dengan HT baru atas Hak Milik yang akan diperoleh pemberi HT, yaitu dengan memberikan Surat Kuasa Membebaskan HT kepada kreditor, sebelum Hak Milik yang dipolehnya dimohonkan pendaftaran. Pemberian kuasa tersebut sah menurut hukum, karena sudah ada kepastian, bahwa pemberi kuasa itu akan memperoleh Hak Milik yang akan dibebani HT yang bersangkutan. SKMHT tersebut kemudian dapat digunakan kreditor, selaku kuasa pemegang Hak Milik, melakukan pembebanan HT baru atas Hak Milik tersebut. Dengan sendirinya untuk keperluan pembuatan APHT-nya diberikan juga kuasa kreditor untuk menerima sertipikat Hak Milik tersebut, setelah selesai didaftar.

Dari pihak PPAT, yang bertugas membuat SKMHT dan APHT nya, juga diharapkan pemahaman mengenai arti kebijakan Pemerintah dalam pemberian

Hak Milik tersebut dan bantuan dalam penetapan biaya pembuatannya. Dalam Pasal 4 ditetapkan, bahwa bagi tanah untuk RSS/RS biaya tersebut tidak lebih dari Rp 50.000,- dan bagi tanah untuk rumah tinggal yang lain Rp 10.000,-. Untuk pencatatan hapusnya HT yang semula membebani hak yang hapus dan pendaftaran HT yang baru, tidak dipungut biaya. Tatacaranya diatur secara rinci dalam Peraturan Menteri tersebut. Kiranya sebagai pedoman dapat diikuti urutan kegiatan sebagai berikut:

- a. Permohonan persetujuan kreditor pemegang HT oleh pemegang HGB/HP, mengenai akan dimohonkannya perubahan HGB/HP tersebut menjadi HM;
- b. Pembuatan SKMHT oleh pemegang HGB/HP kepada kreditor pemegang HT, untuk membebani HT atas HM yang akan diperoleh pemegang HGB/HP, sebagai perubahan HGB/HP yang bersangkutan;
- c. SKMHT oleh pemegang HGB/HP diserahkan kepada kreditor pemegang HT;
- d. Pemberian persetujuan kreditor pemegang HT, mengenai dilepas-kannya HGB/HP yang bersangkutan, untuk diubah menjadi HM disertai penyerahan sertipikat HT oleh kreditor pemegang HT kepada pemegang HGB/HP; dan
- e. Penyerahan kembali sertipikat HGB/HP oleh kreditor pemegang HT kepada pemegang HGB/HP yang bersangkutan;
- f. Pengajuan permohonan perubahan HGB/HP yang bersangkutan menjadi HM oleh pemegang HGB/HP kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- g. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat HM akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian HT baru;
- h. Pendaftaran hapusnya HGB/HP oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- i. Pendaftaran hapusnya HT oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- j. Pendaftaran HM hasil perubahan HGB/HP oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- a. Penyerahan sertipikat HM kepada kreditor oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- k. Pemberian persetujuan oleh pemegang HM, bahwa sertipikat HM akan diserahkan kepada kreditor setelah dibebani HT;
- l. Pembuatan APHT di hadapan PPAT oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa pemegang HT berdasarkan SKMHT yang dimaksudkan dalam b di atas dan untuk diri sendiri;
- m. Pendaftaran HT dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat HM oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- n. Penyerahan sertipikat HM kepada kreditor pemegang HT oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- o. Pembuatan sertipikat HT oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- p. Penyerahan sertipikat HT oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada kreditor pemegang HT.

---

**BAB V**  
**SANKSI**  
**DAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH**

---

**A. Sanksi**

PPAT jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, 39 dan 40 PP 24/1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya, akan dikenakan tindakan administratif, berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Tindakan administratif tersebut tidak mengurangi kemungkinan tuntutan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam tugasnya mengabaikan ketentuan dalam PP tersebut dan ketentuan peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 63).

Peraturan perundang-undangan lain yang juga wajib diperhatikan ketentuannya, baik oleh PPAT maupun Kepala Kantor Pertanahan adalah PP 49/1994 jo PP 27/1996 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dan Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan UU 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. PPAT dilarang membuat akta dan Kepala Kantor Pertanahan dilarang melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah sebelum diserahkan kepadanya fotokopi surat setoran Pajak Penghasilan dan fotokopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang wajib dibayar. Pelanggaran atas larangan tersebut ada ancaman hukumannya, yaitu bagi PPAT sanksi administrative dan denda sebesar 7,5 juta rupiah untuk tiap pelanggaran, begitu juga untuk Pejabat Lelang. Bagi Kepala Kantor Pertanahan dikenakan sanksi administrative berdasarkan PP 30 tahun 1980 tentang disiplin PNS.

**B. Biaya pendaftaran tanah**

Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri, demikian pasal 61 PP 24/1997. Yang dimaksud dengan "Peraturan Pemerintah tersendiri" adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerima-an Negara Bukan Pajak, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya pendaftaran, jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

Biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, meliputi biaya untuk:

1. Pelayanan Pendaftaran Tanah;
2. Pelayanan Pemeriksaan Tanah;
3. Pelayanan Informasi Pertanahan;
4. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya;
5. Pelayanan Redistribusi Tanah Secara Swadaya;
6. Penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;
7. Pelayanan Penetapan Hak atas Tanah.

### **1. Pelayanan Pendaftaran Tanah**

Biaya Pelayanan Pendaftaran Tanah terdiri dari biaya:

- a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah;
- b. Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali;
- c. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Biaya Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah terdiri dari biaya untuk Pelayanan :

- a. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sporadik;
- b. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sistematis;
- c. Pengembalian Batas;
- d. Pembuatan Peta Situasi Lengkap (Topografi).

Besaran masing-masing biaya terkait dengan pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam PP 46/2002.

Biaya Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dan Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah masing-masing sebesar Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)

### **2. Pelayanan Pemeriksaan Tanah**

Pelayanan Pemeriksaan Tanah terdiri dari:

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A;
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B;
- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah;
- d. Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstatasi.

Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A terdiri dari :

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan;
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perdesaan;
- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal.

Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B terdiri dari :

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Sporadis;
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal;
- c. Pelayanan Survey Pemetaan Penatagunaan Tanah.

Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah terdiri dari :

- a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perkotaan;
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah di Perdesaan;
- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah Secara Massal.

Pelayanan Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstataasi terdiri atas pelayanan :

- a. Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstataasi untuk Perpanjangan atau Pembaharuan HGB dan Hak Pakai;
- b. Pemeriksaan Tanah dalam Bentuk Laporan Konstataasi untuk Perpanjangan atau Pembaharuan HGU.

Besaran masing-masing biaya terkait dengan pelayanan pemeriksaan tanah ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam PP 46/2002.

### **3. Pelayanan Konsolidasi dan Retribusi Tanah Secara Swadaya**

Besarnya biaya kegiatan Pelayanan Konsolidasi dan Redistribusi Tanah Secara Swadaya ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam PP 46/2002. Biaya pelayanan tersebut tidak termasuk biaya transportasi ke lokasi tanah yang dimohon. Biaya transportasi dibebankan kepada pemohon yang besarnya ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

### **4. Pelayanan Penetapan Hak atas Tanah**

Dalam kegiatan Pelayanan Penetapan Hak atas Tanah dikenakan Uang Pemasukan yang besarnya didasarkan pada jenis hak atas tanahnya, yaitu terdiri dari:

- a. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik
- b. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Usaha;
- c. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Bangunan;
- d. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Pakai;
- e. Uang Pemasukan Dalam Rangka Pemberian Hak Pengelolaan.

Besaran masing-masing biaya terkait dengan pelayanan penetapan hak atas tanah ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam PP 46/2002.

## 5. Pelayanan Informasi Pertanahan

Biaya yang berkaitan dengan pelayanan informasi Pertanahan tertera dalam table berikut:

No	Jenis Pelayanan Informasi	satuan	tarif
1	Surat Ukur dengan Kertas	Bidang	Rp. 25.000,00
2	Titik Dasar Teknis Orde 2	Titik	Rp. 45.000,00
3	Titik Dasar Teknis Orde 3	Titik	Rp. 30.000,00
4	Peta Pendaftaran Blue Print	Lembar	Rp. 400.000,00
5	Peta Pendaftaran Tanah Digital	Lembar	Rp. 500.000,00
6	Peta dasar/Peta Dasar pendaftaran/Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Blue Print	Lembar	Rp. 30.000,00
7	Peta dasar/Peta Dasar pendaftaran/Peta Garis/ Peta Tata Guna Tanah Sephia	Lembar	Rp. 60.000,00
8	Peta dasar/Peta Dasar pendaftaran/Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Drafting Film	Lembar	Rp. 120.000,00
9	Peta dasar/Peta Dasar pendaftaran/Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Digital	Lembar	Rp. 120.000,00
10	Photo Udara Blow Up	Lembar	Rp. 200.000,00
11	Photo Udara Digital	Lembar	Rp. 100.000,00
12	Peta Photo Drafting Film	Lembar	Rp. 200.000,00
13	Peta Photo Digital	Lembar	Rp. 200.000,00
14	Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 120.000,00
15	Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wil	Rp. 150.000,00
16	Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 90.000,00
17	Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wil	Rp. 120.000,00
18	Peta Analisa Penggunaan Tanah dngan Kertas	Lembar/Wil.	Rp. 150.000,00
19	Informasi tekstual	Lembar	Rp. 25.000,00

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni. Bandung.
- Boedi Harsono. 1996. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembuatan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- H. Ali Achmad Chomzah, 2003. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*. Penerbit Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Karunia Universitas Terbuka. Jakarta
- R. Hermanses. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Yayasan Karya Dharma Institut Ilmu Pemerintahan. Jakarta.