

Pertemuan 3

Pendaftaran tanah setelah UUPA (Dasar hukum dan pengertian PT)

FX. Sumarja

PENDAFTARAN

TANAH SETELAH LAHIRNYA UUPA

A. 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 meliputi :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.
- b. UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun dan PP No. 4/1988 tentang Rumah Susun
UU 1/2011 Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan UU 20/2011 ttg Rumah Susun
- c. UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya
- d. UU No 11/2020 tentang Cipta Kerja

- d. PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e. PP No. 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan Permendagri 6/1977 tentang Tatacara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik. Jo. PP 46/2006 ttg pelaksanaan UU 41/2004 ttg Wakaf Jo. PermenaTR/KBPN No 2/2017 ttg Tatacara pendaftaran tanah wakaf
- f. PP No. 40/1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai. Dalam hal ini ditegaskan bahwa Hak Pakai juga wajib didaftarkan.
- g. PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT Jo. PP 24/2016 Perubahan PP 37/1998
- h. PP 18/2021 tentang HPL, Hak atas tanah, satuan rumah susun & PT
- 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 jo PermenATR/KBPN No. 9/2015 jo 10/2016
- l. Inpres 2/2018 Percepatan Pendaftaran tanah (PTSL)
- m. Permen ATR/Ka.BPN No 6/2018 ttg PTSL
- n. Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Permenag/KBPN No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP24/1997.
- o. Permen ATR/KBPN No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

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.

- 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, dilaksanakan melalui, pendaftaran tanah secara *sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik*.
- ***Pendaftaran tanah secara sistematik*** 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 sporadik*** 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.
- ***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

Tugas_1

- a. Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Permenag/KBPN No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP24/1997.
- b. Permen ATR/KBPN No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

Berikan analisis anda kelebihan dan kelemahan dari sertipikat tanah elektronik, dikumpul pada dropbox_tugas1 di Vclass, pertemuan ke-3

- *Sekian Terima Kasih*