

Pertemuan_10

FX. Sumarja

- *Pembukuan Hak*
- **Penerbitan sertipikat**
- *Penerbitan sertipikat pengganti*
- **Penyajian data fisik dan data yuridis**
- **Penyimpanan daftar umum dan dokumen**

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 dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pada surat ukur.
- Pembukuan hak tersebut dilakukan berdasarkan *alat bukti dan berita acara pengesahan* data fisik dan data yuridis.
- Pembukuan tsb merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.

- Pembukuan pada buku tanah dilakukan:
 - 1) Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan;
 - 2) yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dan tidak ada yang disengketakan, *dengan catatan* mengenai hal-hal yang belum lengkap. *Catatan dihapus apabila* telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan atau telah lewat 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan. ;

3) yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan, tapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan, **dengan catatan** mengenai adanya sengketa tersebut. **Catatan itu akan dihapus** apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dan 90 (sembilan puluh) hari sejak disampaikannya pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai sengketa ke Pengadilan.

- 4) 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, *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;

- 5) yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan, serta ada perintah status quo / putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan *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* 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 data fisik, penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- ❖ Apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, dan tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan.
- ❖ Maksud penerbitan sertipikat agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya.

➤ **Penyerahan Sertipikat.**

- 1) **Hanya kepada pihak** yang namanya tercantum dalam buku tanah atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- 2) **Jika meninggal dunia**, kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
- 3) **Sertipikat tanah wakaf** diserahkan kepada Nadzirnya.
- 4) Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan 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.

5) **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. Apakah keuntungan dari hal itu?

Penerbitan sertipikat pengganti

- ❖ **Tidak dilakukan pengukuran** maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah.
 - a. sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang atau yang menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi.
 - b. Sebagai pengganti sertipikat yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi.
 - c. Sebagai pengganti sertipikat yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- ❖ **Hanya dapat diajukan** oleh pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah, atau
- ❖ **Oleh pihak lain** yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dalam rangka likuidasi ataupun kutipan risalah lelang, atau

- ❖ **Oleh ahli warisnya**, dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- ❖ Penggantian sertipikat yang rusak atau pembaharuan blangkonya dapat segera dilaksanakan dengan penyerahan sertipikat yang diganti.
- ❖ Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.
- ❖ **Sertipikat pengganti** diserahkan kepada pihak yang memohon penggantian atau pihak lain yang diberi kuasa olehnya untuk menerimanya

E. Penyajian data fisik dan data yuridis

- Di wujudkan dalam *daftar umum*.
- Daftar umum terdiri *atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama*.
- Data tersebut terbuka untuk umum, kecuali *daftar nama* > Instansi Pemerintah (Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan).

F. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

- **Dokumen-dokumen** yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau di tempat lain.
- Dokumen-dokumen tersebut harus **tetap berada pada tempatnya**.
- **Dengan izin tertulis Menteri atau Pejabat** yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen.
- Secara **bertahap** data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm
- Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm **mempunyai kekuatan pembuktian** sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan
- Perhatikan:
 1. Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Permenag/KBPN No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP24/1997.
 2. Permen ATR/KBPN No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

Tugas_5

- Jelaskan prosedur yang harus ditempuh untuk mendapatkan sertipikat pengganti, jika sertipikat tersebut hilang?.
- Dapatkah permohonan penggantian sertipikat yang hilang tersebut dilakukan oleh orang yang namanya tidak tertera dalam sertipikat tanah?

Jawaban dengan mengemukakan dasar hukumnya, dan diunggah pada dropbox_tugas5 di Vclass, pertemuan ke-10

- Sekian, Terima Kasih