

Pertemuan kedua

FX. Sumarja

Lanjutan Perkembangan kadaster &
Pendaftaran hak atas tanah

Periode kadaster lama (tahun 1837-1875)

- Gubernur Jenderal pada 1837 menetapkan bagi para ahli ukur pemerintah (*Gouvernement Landmeter*) di Jakarta, Semarang dan Surabaya untuk:
 - 1) menyimpan dan memelihara peta-peta tanah (*blikkaarten*) yang telah ada dan membuat peta-peta tanah dari blok-blok yang telah diukur dan yang belum diukur serta dipeta.

- 2) Menyelenggarakan daftar-daftar, seperti:
- 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.
 - Daftar peta baik peta kasar maupun peta lain yang diterima atau yang dibuat sendiri.
 - Daftar peralihan hak milik atas benda tetap.
 - Daftar surat ukur dan penaksiran yang dilakukannya.

- 3) Memberikan *landmeterskennis* (surat ukur).
- 4) Memelihara daftar verponding dengan memberi nomor-nomor verponding pada hak-hak baru.

Ahli ukur pemerintah (*Gouvernement Landmeter*) diangkat oleh Gubernur dan dibawah pengawasan Residen dan tidak digaji Pemerintah.

Periode Kadaster Baru (setelah th 1875)

- F Vertalijnen melahirkan pemikiran baru dalam pelaksanaan kadaster, sehingga di kenal dengan *Bapak Kadaster Baru*.
- Ia berhasil melakukan pengukuran dan pemetaan “Afdeling Batavia” pada tahun 1878.

- Peraturan untuk melaksanakan kadaster baru:
- Ketentuan-ketentuan umum mengenai pengukuran kadaster (S.1875 No.183 jis S.1879 No.164)
- Keputusan Pemerintah yang menetapkan contoh-contoh dan daftar-daftar tata usaha kadaster (Bd. No. 3308)
- Keputusan Pemerintah yang mengatur Tugas Kadaster (S.1879 No.164)
- Peraturan mengenai penggunaan hasil pengukuran kadaster dalam surat-surat hak tanah (S. 1880 No.147)
- Instruksi bagi kepala-kepala kadaster (Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah)

- Tahun 1879 terjadi Pengalihan tugas ahli ukur pemerintah kepada Kadaster (Jawatan Pendaftaran Tanah).
- 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:**
 - 1) meletakan hubungan antara uraian bidang-bidang tanah kadaster yang baru dan yang lama.
 - 2) Menyusun tata usaha pendaftaran tanah.
 - 3) Memelihara kadaster.
 - 4) 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 pendaftaran hak di Indonesia diletakkan VOC dalam Plakaat tanggal 18 Agustus 1620, meskipun yg diatur sebenarnya adalah suatu cara pengalihan hak atas tanah.
- Pendaftaran hak-hak yang diadakan sehubungan dengan pengalihan hak pada pokoknya hanya merupakan suatu administrasi intern dari pengalihan-pengalihan hak atas tanah.

- Sistem pengalihan hak di depan 2 orang *Scheepen* yang ditetapkan oleh VOC dalam Plakaat tidak lain merupakan sistem pengalihan hak di depan pengadilan.
- Pendaftaran hak-hak dalam 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 Belanda dalam KUHPerdta yang mulai berlaku tahun 1839 dan di Indonesia dalam Ordonansi Balik Nama (S. 1834 No. 27).

- Maka sejarah perkembangan pendaftaran hak di Indonesia dibagi menjadi 2 periode, yaitu:

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

2) Periode Sesudah Ordonansi Balik Nama (1834-)

- Kewajiban untuk memberitahukan jual beli, memindahkan, mengasingkan, atau membebankan dengan hak hipotik, rente atau gadai kepada 2 orang Scheepen kurang ditaati, seperti diatur dlm Plakaat tanggal 18 Agustus 1620.
- Plakaat 23 Oktober 1865, mengatur bahwa:
 - 1) Pemberitahuan pengalihan hak kepada 2 orang scheepen adalah suatu penyerahan hak antara penjual dan pembeli di depan 2 orang scheepen.
 - 2) Peralihan hak dari penjual kepada pembeli telah terjadi sebelum dilakukan penyerahan di depan 2 orang scheepen.

- Makna penyerahan hak di depan 2 orang schein untuk kepentingan pemungutan pajak pengalihan hak, yaitu 10 % dari harga tanah yang harus dibayarkan kepada sekretaris schein & untuk memperoleh suatu ikhtisar dari pemegang hak atas tanah yang telah dikeluarkannya.

Periode Ordonansi Balik Nama

- Pada 21 April 1834 dikeluarkan “ *Overs Ehrijveings Ordonantie* ”/ ordonansi balik nama. Tujuannya adalah:
 - 1) Mengatur kembali ketentuan-ketentuan pendaftaran hak
 - 2) Mengatur kembali ketentuan-ketentuan mengenai bea balik nama,
 - 3) Tahun 1924 mengenai bea balik nama diatur tersendiri, sehingga sejak saat itu ordonansi balik nama hanya mengatur pendaftaran hak saja.

- Pokok-pokok pendaftaran hak dalam ordonansi balik nama adalah:
 - 1) Setiap peralihan hak harus didaftar pada pejabat balik nama
 - 2) Untuk pendaftaran peralihan hak oleh pejabat balik nama dibuat akte pendaftaran peralihan hak atau akte balik nama
 - 3) 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
 - 4) Pejabat balik nama dan pejabat pembantu bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang timbul akibat kelalaian mereka

- Peralihan hak karena jual beli dari penjual kepada pembeli terjadi setelah akte balik nama dibuat.
- Artinya bahwa pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak karena jual beli.
- Disinilah perbedaan antara sistem pendaftaran hak yang diatur dalam ordonansi balik nama dan sistem pendaftaran hak sebelum ordonansi balik nama. Sebelumnya, peralihan hak telah terjadi sebelum peralihan didaftar pada 2 orang schein.
- Pendaftaran hanya merupakan syarat bagi berlakunya peralihan hak terhadap pihak ketiga.

- *Sekian terima kasih*