

**KAJIAN YURIDIS PERUBAHAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**SKRIPSI**



Diajukan untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

*Akhmad Suparto*

NIM : 000710101156

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2005**

**KAJIAN YURIDIS PERUBAHAN SISTEM PENDAFTARAN  
TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**



**KAJIAN YURIDIS PERUBAHAN SISTEM PENDAFTARAN  
TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

Oleh :

**AKHMAD SUPARTO**  
NIM. 000710101156

Pembimbing

**I KETUT SUANDRA, S.H.**  
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing

**ANTIKOWATI, S.H., M.H.**  
NIP. 131 759 757

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2005**

**Motto:**

“Mudahkanlah segala urusan dan jangan mempersulit, dan gembirakanlah, jangan membuat mereka lari” (HR. Bukhori).<sup>1</sup>



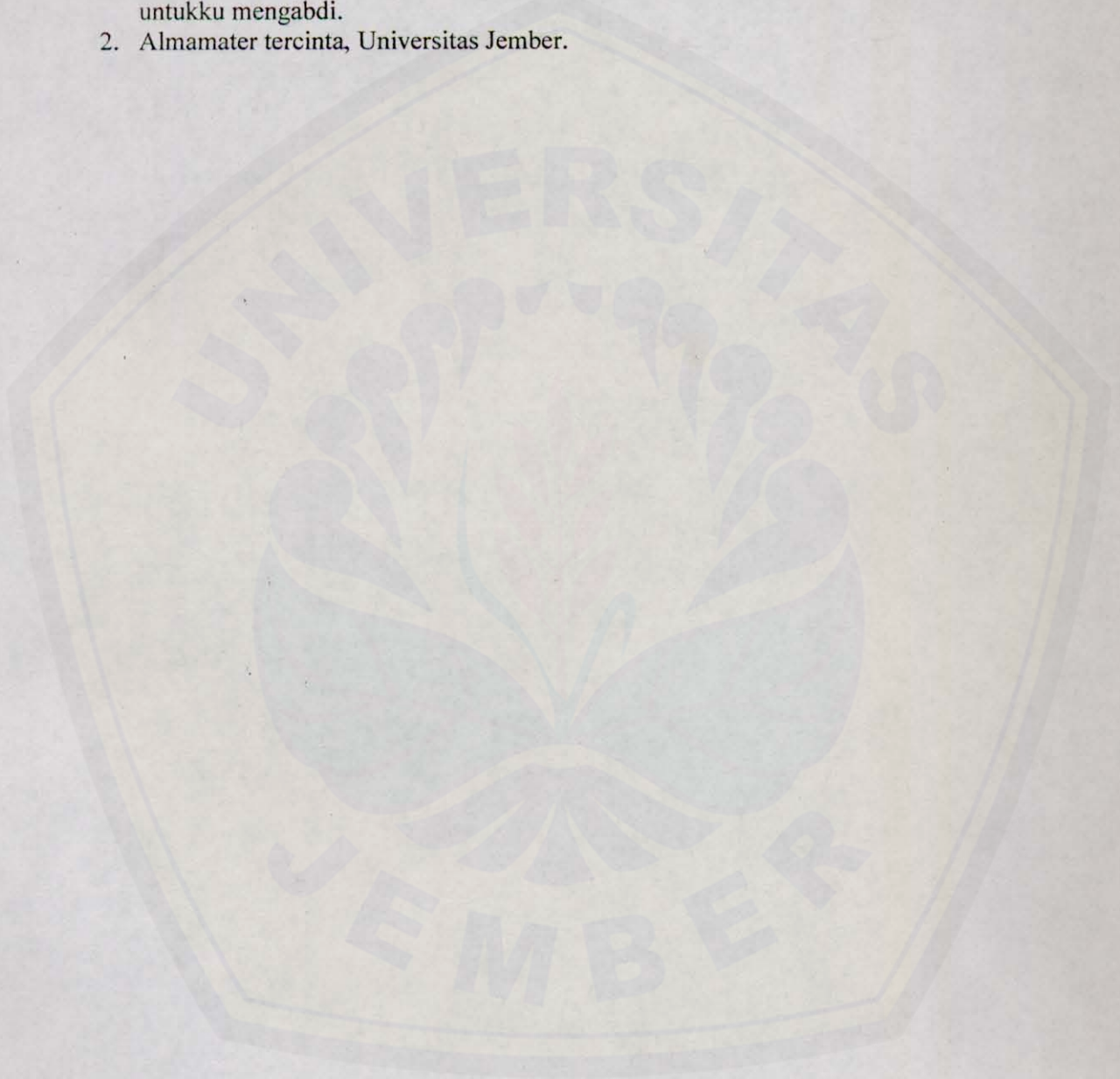
---

<sup>1</sup> Dikutip dari bukunya Muhammad Fauzil Adhim yang berjudul “Agar Cinta Bersemi Indah” Gema insani Pers, 2004.

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. Bapak Muhammad Syai dan Ibu Aisyah yang mencurahkan kasih sayang tiada henti, doa serta keridhoannya dan pengorbanannya. Semoga ada waktu tersisa untukku mengabdikan.
2. Almamater tercinta, Universitas Jember.



## PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

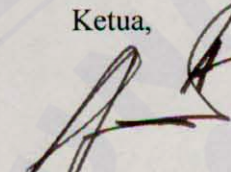
Hari : Sabtu  
Tanggal : 30  
Bulan : April  
Tahun : 2005

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,


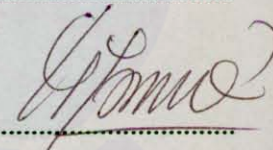
  
HARDIMAN S.H.  
NIP. 130 808 983

  
ASMARA BUDI DIAH DHARMA SUTCI S.H  
NIP. 130 808 987

### ANGGOTA PANITIA PENGUJI

1. I KETUT SUANDRA S.H.  
NIP. 130 889 547

2. ANTIKOWATI S.H., M.H.  
NIP. 131 759 757

  
.....  
  
.....

PENGESAHAN

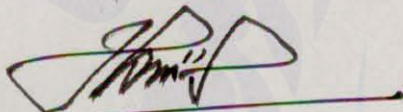
Skripsi dengan judul :

**“KAJIAN YURIDIS PERUBAHAN SISTEM PENDAFTARAN  
TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR  
24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**

oleh :

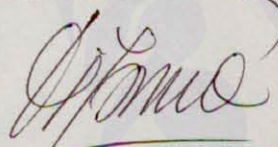
AKHMAD SUPARTO  
NIM. 000710101156

Pembimbing,



I KETUT SUANDRA S.H.  
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing,



ANTIKOWATI S.H., M.H.  
NIP. 131 759 757

Mengesahkan

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985

## KATA PENGANTAR

Bismillahirohmanirohhom.

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Illahi Robbi dan sholawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada nabi Muhammad S.A.W. berikut keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya atas terselesaikannya penulisan skripsi dengan judul **“KAJIAN YURIDIS PERUBAHAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**.

Terdorong keinginan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang hukum pertanahan, khususnya mengenai sistem pendaftaran tanah. Maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis kedalam suatu karya ilmiah. Selain hal tersebut penulisan skripsi ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini. Antara lain:

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan dorongan moril dalam penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Antikowati, S.H., M.H. selaku Pembantu Pembimbing yang telah banyak menyumbangkan pemikiran dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Hardiman S.H., selaku ketua penguji dan Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember
4. Ibu Asmara Budi Diah Dharma Sutci, S.H., selaku sekretaris penguji.
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember. Bapak Multazaam Muntahaa S.H. selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Totok Sudaryanto S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.



6. Bapak Nurul Ghufron S.H., M.H. selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan dukungan bimbingan dan pengarahan selama penyusunan menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak Aries Harianto, S.H. yang telah banyak memberikan sumbangan pemikiran dalam penyusunan skripsi ini.
9. Keluarga Besar H. Adnan (Alm) yang telah memberikan dukungan doa.
10. Keluarga Besar H. Bashori (Alm) yang telah memberikan dukungan doa.
11. Mama Rifki dan Kakakku Kurdi, atas semangat dan doanya.
12. Adikku tersayang Annifatin Syai, M. Rifki Maulana Afdi, M. Khoirul Dafa Abdillah atas doanya.
13. Keluarga Bapak Haderi, Bu Deri, Mbak Khotijah, Mas Retno, atas dukungan dan doannya.
14. Teman-teman di Halmahera III : Taufik, Rusdiyanto, Fitroni, Hadi, Yudi, Yogi, Fuad, Priyo, Roni, Hafid, Dedi, Firman, Rizal, Agus, Dadang, dan Mbak Rendi Antika atas semangat dan keceriannya.
15. Sahabatku : Lisa, Petty, Rudi, Agus, Fani atas dukungannya.
16. Dina Safinah atas semangat dan doanya.
17. Mas Pujo atas semangatnya.
18. Zainuddin atas di Jawa VI/29 atas Komputernya.
19. Teman-Teman angkatan 2000 Fakultas Hukum Universitas Jember.
20. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi perkembangan ilmu, serta bagi mahasiswa dan kalangan akademisi pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL .....	i
JUDUL .....	ii
HALAMAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN MOTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN PERSETUJUAN .....	vi
HALAMAN PENGESAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
RINGKASAN .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan Penulisan .....	3
1.4. Metodologi Penulisan .....	3
1.4.1 Pendekatan Masalah .....	3
1.4.2 Sumber Bahan Hukum.....	4
1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum....	4
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	5
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI.....</b>	<b>6</b>
2.1. Fakta .....	6
2.2. Dasar Hukum .....	8
2.3. Landasan Teori .....	9
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah menurut	

UUPA.....	9
2.3.2 Maksud dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	12
2.3.3 Beberapa Sistem dalam Pendaftaran Tanah.....	14
2.3.4 Sistem Pendaftaran Tanah yang Digunakan di Indonesia.....	16
2.3.5 Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah.....	18
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>20</b>
3.1. Beberapa Penyempurnaan Sistem Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	20
3.2. Manfaat Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah (Dampak Positif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).....	27
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>31</b>
4.1. Kesimpulan .....	31
4.2. Saran.....	32
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## RINGKASAN

Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA, berarti pemerintah diperintahkan untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Kemudian guna merealisasikan ketentuan pasal tersebut, pemerintah segera mengeluarkan Peraturan Pemerintah yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Namun keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 belum memberikan dukungan yang sepenuhnya dalam rangka meningkatkan pembangunan serta memberikan kepastian hukum. Sehubungan dengan itu maka pemerintah perlu untuk mengadakan penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal tersebut menarik penulis untuk mengkajinya lebih jauh dengan skripsi berjudul : KAJIAN YURIDIS PERUBAHAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Terdapat dua permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini :

1. Perubahan apa saja yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyangkut sistem pendaftaran tanah ?
2. Manfaat apa saja yang dapat diperoleh dengan adanya Perubahan sistem Perubahan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ?

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah disamping untuk mencapai gelar sarjana hukum juga untuk mengetahui kedua permasalahan tersebut. Untuk mencapai tujuan yang diinginkan maka diperlukan metode penulisan untuk membahas permasalahan yang ada. Dalam hal ini penyusun menggunakan metode pendekatan masalah secara Yuridis Normatif, sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, prosedur pengumpulan bahan hukum dengan melakukan studi kepustakaan dan setelah bahan hukum terkumpul dilakukan analisis dengan metode deskriptif kualitatif.

Penyempurnaan terhadap prosedur pendaftaran tanah tertuang dalam pasal 8 dan Pasal 25 juncto Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terhadap proses pengumpulan data serta mempertegas dan menyederhanakan. Terhadap penegasan kekuatan pembuktian dapat dijumpai dalam pasal 32, peranan PPAT terdapat dalam pasal 37 dan 40, penegasan pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam pasal 1 angka 1, penyempurnaan yang lain kemungkinan bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya belum lengkap ditunjukkan dalam pasal 24. Perubahan tersebut membawa dampak positif bagi pemerintah dan masyarakat.

Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami berbagai penyempurnaan diantaranya prosedur pendaftaran tanah lebih singkat serta disederhanakan tetapi tidak

mengabaikan kepastiannya, adanya kepastian hukum mengenai kekuatan pembuktian, terdapat penegasan kembali peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah serta dimungkinkannya Kepala Desa sebagai seorang PPAT, terdapat penegasan tentang pengertian tentang pendaftaran tanah, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya. Dengan adanya perubahan sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 membawa dampak positif bagi Pemerintah dan bagi masyarakat.

Agar segala ketentuan baru mengenai pendaftaran tanah yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah dapat diwujudkan maka diperlukan peraturan pelaksana bagi setiap aparat yang terkait serta diadakan upaya sosialisasi terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**1.1. Latar Belakang Permasalahan**

Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi pertama, pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah. Kedua, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Ketiga, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Lembaga yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah saat ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Badan ini dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988. Sebelum tahun 1988 lembaga ini disebut Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 diperbarui dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, berarti Pemerintah diperintahkan untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Kemudian guna merealisasikan ketentuan pasal 19 UUPA tersebut, Pemerintah segera mengeluarkan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Semenjak adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tersebut telah cukup banyak tanah-tanah rakyat yang didaftarkan dan disertifikatkan. Namun demikian, saat ini jumlah tanah yang belum disertifikatkan masih jauh dari yang diharapkan, karena dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar (disertifikatkan). Padahal diperkirakan selama masa pembangunan jangka panjang kedua, jumlah tersebut diperkirakan akan meningkat sampai 75 juta bidang sebagai akibat pewarisan, pemisahan dan pemberian hak baru.

Sehubungan dengan itu, maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, Pemerintah memandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Penyempurnaan itu telah dilakukan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, penulis ingin mengkaji lebih jauh dalam bentuk skripsi dengan judul : **KAJIAN YURIDIS PERUBAHAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dirumuskan beberapa permasalahan pokok yang akan dibahas dalam skripsi ini, yaitu :

1. Perubahan-perubahan apa saja yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyangkut sistem pendaftaran tanah ?
2. Manfaat apa saja yang dapat diperoleh dengan adanya Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

## **1.3. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui perubahan-perubahan apa saja yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyangkut sistem pendaftaran tanah dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
2. Untuk mengetahui manfaat apa saja yang dapat diperoleh dengan adanya Perubahan sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

## **1.4. Metodologi Penulisan**

Untuk memenuhi penyusunan skripsi yang memenuhi syarat-syarat ilmiah, maka dibutuhkan suatu cara atau metodologi yang mengandung unsur-unsur kebenaran yang nyata dan harus dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, baik dalam proses pengumpulan bahan penyusunan maupun dalam menganalisa permasalahan serta memudahkan suatu kesimpulan atau memeriksa kebenaran pernyataan.

### **1.4.1. Pendekatan Masalah**

Guna mendapatkan penyelesaian permasalahan dalam penulisan ini digunakan pendekatan Yuridis Normatif, yaitu suatu pendekatan masalah dengan melakukan kajian-kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan (Soemitro, 1998: 45).



#### 1.4.2. Sumber Bahan Hukum

Sesuai dengan penulisan hukum normatif, maka guna menggunakan datanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, meliputi (Soekanto, 1985: 14) :

a. Sumber Bahan Hukum Primer.

Yakni bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari kaidah dasar Undang-Undang Dasar 1945, peraturan dasar hingga peraturan perundang-undangan sampai bidang norma yang menjadi basic obyek kajian.

b. Sumber Bahan Hukum Sekunder

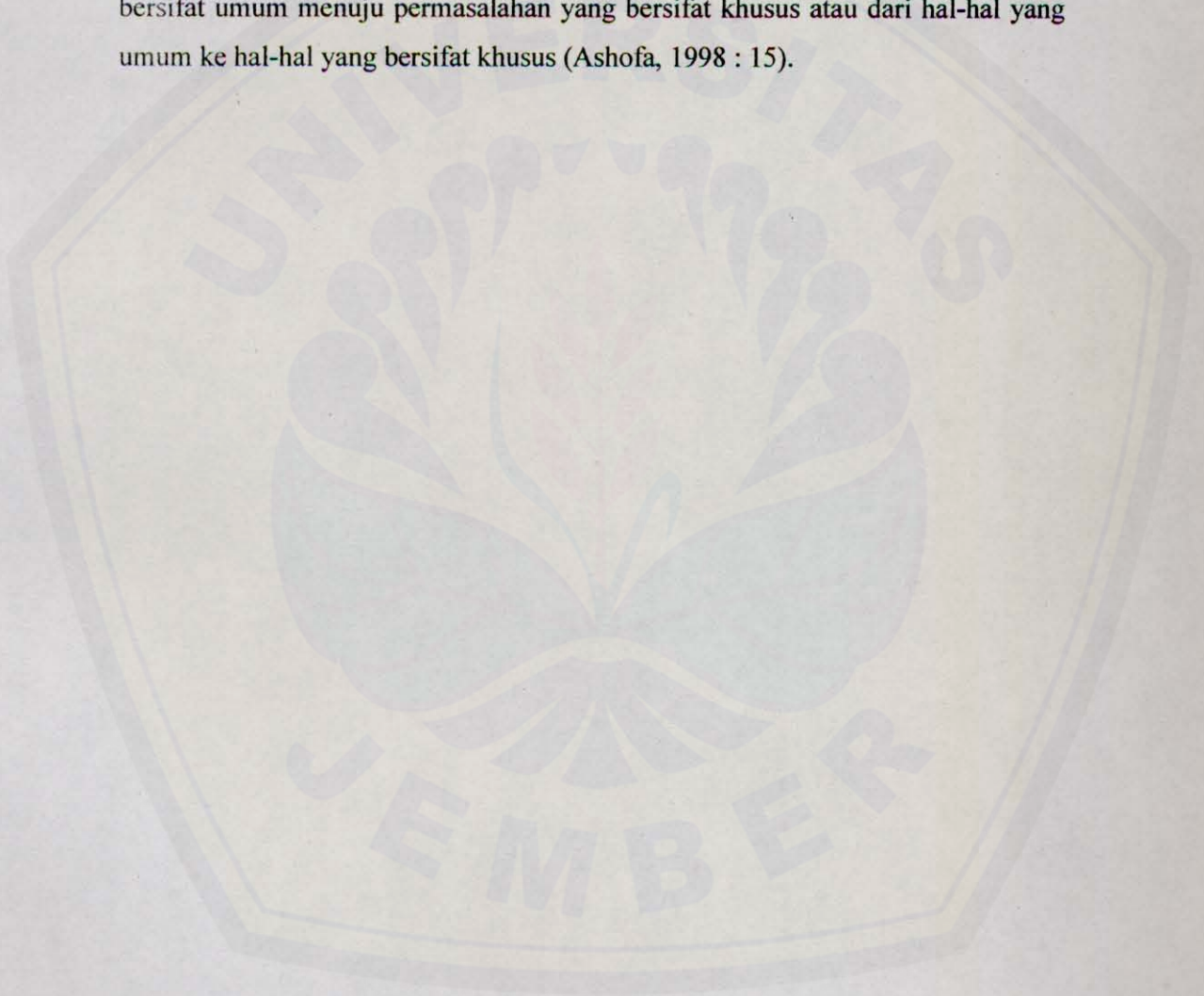
Memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti misalnya hasil-hasil penelitian, hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan ahli yang berupa literatur sehingga dapat mendukung, membantu dan melengkapi dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan skripsi ini. Selain itu juga, sumber dari majalah, laporan, brosur serta data-data penunjang lain yang berkaitan dengan masalah dalam penyusunan skripsi ini.

#### 1.4.3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam rangka mengumpulkan bahan penelitian dan informasi yang ada hubungannya dengan obyek penyusunan skripsi ini, instrumen atau alat pengumpulan bahan hukum memegang peranan yang penting. Karena jika alat-alat yang digunakan tidak sesuai dengan kondisi yang ada, maka bahan pengumpulan yang akan diperoleh akan tidak sesuai dengan pokok permasalahan. Dalam skripsi ini metode pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan adalah: *Studi Pustaka*, yaitu merupakan metode pengumpulan bahan yang diperoleh dari buku teks atau teori-teori dari sarjana dan ahli hukum, dokumen-dokumen yang secara langsung maupun tidak langsung mendukung analisa permasalahan.

#### 1.4.4. Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik akan tetapi berdasarkan atas analisa yang telah diuji dengan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas (Soemitro, 1998 :138). Setelah bahan hukum dianalisa dan dibahas kemudian ditarik suatu kesimpulan yang dimulai dari suatu permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus atau dari hal-hal yang umum ke hal-hal yang bersifat khusus (Ashofa, 1998 : 15).



## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1. Fakta

Hingga kini hasil pelaksanaan pendaftaran tanah dirasa masih belum maksimal, meskipun pendaftaran tanah di Indonesia sudah berlangsung hampir empat dasawarsa. Hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ternyata cukup banyak, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, juga adanya keadaan obyektif dari tanah itu sendiri yang selain jumlahnya sangat besar dan tersebar di wilayah yang sangat luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu, ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu singkat dengan hasil lebih memuaskan.

Sehubungan dengan itu, maka dalam rangka pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pada bulan Mei 1994, di Jakarta telah diadakan seminar tentang Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dalam seminar tersebut antara lain terungkap berbagai kelemahan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, antara lain menyangkut :

1. Sistem pembuktian tanah-tanah yang penguasaannya terjadi melalui proses individualisasi. Proses individualisasi adalah proses penguasaan tanah oleh anggota masyarakat hukum adat melalui pembukaan tanah oleh anggota masyarakat hukum adat melalui pembukaan tanah dan ladang berpindah di atas tanah ulayat.

Pada umumnya penguasaan tanah melalui proses individualisasi ini, tidak didukung bukti-bukti formal, tetapi cukup atas dasar kepercayaan. Dalam rangka pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat hak milik, tanah-tanah semacam ini disyaratkan juga adanya bukti penguasaan. Hal ini telah menimbulkan masalah dan adalah sangat kurang tepat apabila di masyarakat

pembuktian tertulis saja terhadap tanah-tanah yang proses penguasaannya. Sebab, memang tidak akan ada, atau walaupun ada tidak akan lengkap. Namun, dilain pihak harus diakui bahwa bukti saksi akan tetap dirasakan lemah, karena bukti ini mengandalkan ingatan orang.

2. Penerapan asas publisitas. Dalam praktek bukti pengumuman yang tidak ada sanggahan, menghadapi ketidakpuasan orang, karena tidak tahu menahu akan adanya pengumuman tersebut. Karena, biasanya hanya ditempelkan pada kantor pertanahan di ibukota Kabupaten. Bagi penduduk desa yang jauh dari ibukota kabupaten sudah tentu tidak akan mengetahui adanya pengumuman tersebut.
3. Bukti tertulis seperti bukti warisan, pembagian waris, jual beli dan sebagainya, umumnya akan disimpan oleh penjual, karena peralihan hak tersebut pada umumnya tidak mengenai seluruh tanah yang dipunyainya dan bukti pemilikannya masih akan dipakai untuk mengurus sisa tanah yang belum terjual. Bahkan seringkali bukti tertulis tersebut tidak ada, karena semuanya didasarkan pada kepercayaan.
4. Selain kelemahan di atas, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juga tidak tegas di dalam beberapa hal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, antara lain menyangkut pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Demikian pula tentang prosedur pengumpulan data penguasaan tanah.

Demikianlah beberapa kelemahan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diungkapkan di dalam seminar di Jakarta tahun 1994, kelemahan mana sangat mengganggu kelancaran proses pendaftaran tanah di Indonesia, sehingga wajarlah jika Pemerintah kemudian berusaha melakukan penyempurnaan.

Upaya penyempurnaan atas segala kekurangan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut kemudian berhasil dilakukan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada tanggal 8 Juli 1997.

## 2.2. Dasar Hukum

Dasar hukum yang penulis jadikan acuan guna membahas skripsi ini adalah ;

1. Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3): bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal-pasal tersebut adalah:
  - a. Pasal 19 ayat (1): untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
  - b. Pasal 23 ayat (1): hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
  - c. Pasal 32 ayat (1) : hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
  - d. Pasal 38 ayat (1) : hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.
5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.
7. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 6 Tahun 1964 tentang Pendaftaran Hak-hak di Daerah dimana Pendaftaran Tanah belum diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
8. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
9. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 1975 tentang Penggajian Pendaftaran Tanah dan Pemberian Sertifikat dalam Rangka Pengukuran Desa demi Desa menuju desa lengkap sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tanggal 2 Mei tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

### **2.3. Landasan Teori**

#### **2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut UUPA**

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA tersebut ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu harus meliputi dua hal :

- a. Pengukuran dan pemetaan tanah-tanah serta menyelenggarakan tata usahanya;
- b. Pendaftaran hak atas tanah serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts kadaster*" artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Sedangkan Pasal 23, 32, 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan supaya mereka memperoleh kepastian hukum tentang hak tanahnya. Sesuai dengan tujuan yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari uraian tersebut, menjadi tegas bagi semua, bahwa kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara kontinyu dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak atas tanah menurut UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961. Sedangkan pendaftaran hak-hak atas tanah yang bersangkutan dan harus dilaksanakan setiap kali pada peralihan, hapusnya, dan pembebanannya hak atas tanah tersebut menurut UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961.

Demikian pentingnya data-data tersebut, maka data-data itu harus diperoleh dengan cara seksama dan seteliti mungkin oleh petugas pendaftaran tanah, baik data-data yang menyangkut subyek hak atas tanahnya maupun hak-hak yang menyangkut obyek hak atas tanahnya. Persoalan yang timbul berkenaan dengan pendaftaran tanah ini tidak hanya meliputi tentang batas dan luas tanah itu, tetapi lebih jauh lagi, yakni masalah tentang peralihan, pemberian, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah tersebut. Sehingga untuk mengatasi masalah ini, secara preventif, seksi pendaftaran tanah berperan sangat penting (Effendie, 1993: 9).

Karena itu data-data yang ada di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu :

1. Kelompok Yuridis, yaitu yang menghimpun data-data tentang nama-nama hak atas tanah, siapa pemegangnya, peralihan dan pembebanan serta hapusnya, semua dihimpun dalam buku tanah;
2. Kelompok Tekhnis, yaitu yang menghimpun data-data tentang letak tanah dan posisinya, panjang dan lebarnya, serta batas-batasnya, semuanya dihimpun dalam surat ukur.

Selanjutnya untuk melihat pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, maka terlebih dahulu kita harus melihat arti dari kata pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran tanah itu berasal dari istilah *cadaster* yang

menurut Parlindungan (1985:2) kata ini berasal dari bahasa latin yaitu *capistrum register* yang memiliki pengertian unit yang dibuat untuk tanah Romawi, dalam pengertiannya secara tegas cadaster adalah merupakan rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya, serta digunakan untuk kepentingan perpajakan.

Dengan demikian ini merupakan suatu uraian dari lahan-lahan tertentu yang juga merupakan rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah. Jadi pendaftaran tanah tersebut juga merupakan bukti hak atas tanah yang benar. Selain itu, Boedi Harsono mengemukakan pendapatnya bahwa pendaftaran tanah adalah merupakan pencatatan terhadap segala apa yang ada di permukaan bumi yang paling atas yang selanjutnya disebut sebagai tanah.

Selanjutnya untuk melihat dan mengetahui pengertian dari pendaftaran tanah tersebut, maka kita harus melihat peraturan yang menjadi dasar kegiatan tanah, yaitu pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 khususnya pada ayat (2) yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan pencatatan atas tanah yang didalamnya dilakukan suatu kegiatan yang berupa pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah serta pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut selanjutnya diberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Pada ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dapat diketahui bahwa dengan diadakannya pendaftaran hak atas tanah maka selanjutnya akan menjadi suatu alat bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat yang dikenal dengan sebutan sertifikat. Dengan demikian pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang sangat penting karena dengan didaftarkannya tanah diharapkan bahwa seseorang akan aman dari gangguan atas hak yang dipunyainya.

Sedangkan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-



bidang tanah yang sudah ada dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

### 2.3.2. Maksud dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, tentang letak, luas, dan batas-batasnya, siapa empunya serta beban-beban apa saja yang di atasnya.

Untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi untuk memenuhi syahnya perbuatan hukum itu. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran tanah itu belum sah yang secara konsekuensi logisnya belum sah secara hukum. Demikian pula pendaftaran jual beli, hibah dan tukar menukar masalah tanah, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu, tetapi untuk memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu. Alat bukti itu merupakan sertifikat dimana disebut adanya perbuatan hukum itu, dan pemiliknya sekarang adalah pembeli, yang menerima atau memperoleh pertukaran tersebut (Perangin, 1986 :96).

Pelaksanaan pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya. Disinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu adanya kepastian hukum (*rechts cadaster*) berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh sebagian besar rakyat Indonesia asli.

Adapun kepastian hukum yang dimaksud meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian yang berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu, yang disebut mengenai kepastian subyek hak atas tanah;

- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batasnya, panjang dan lebarnya. Kepastian yang berkenaan dengan letak, batas panjang serta lebar tanah disebut mengenai kepastian obyek hak atas tanah.

Data-data yang disimpan di Kantor Pertanahan baik tentang obyek atau subyek hak atas tanah disusun sangat teliti, untuk memudahkan siapa saja yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu calon pembeli, kreditur atau pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan (Effendie, 1993 : 20-21).

Atas dasar hal di atas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah :

- a. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk Pemerintah ataupun masyarakat;
- b. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Sedangkan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 tujuan dari pendaftaran tanah adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dari penjelasan pasal-pasal disebutkan sebagai berikut :

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

### 2.3.3. Beberapa Sistem Dalam Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan nama penciptanya yaitu Sir Robert Richard Torrens, putra dari salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Torrens pada waktu itu menjabat sebagai pejabat bea cukai, terkesan sekali atas sistem pemilikan saham atas kapal sebagaimana yang diatur oleh *English Merchants Shipping Act*.

Ketika dia ditunjuk sebagai pejabat pendaftaran dari suatu badan pertanahan guna pembuatan akta peralihan, dia dihadapkan pada masalah atas hak untuk tanah, atas keragu-raguan dan ketidak pastian, maka dia menerima pola-pola dari *English Merchants Shipping Act* dengan modifikasi untuk suatu undang-undang pendaftaran tanah.

Ketika dia menjadi anggota *First Colonial Ministry* dari Propinsi South Australia, Torrens mengambil inisiatif untuk mengintroduksi pendaftaran tanah yang di Australia terkenal sebagai *The Real Property Act* No.15 Tahun 1857-1858.

Sistem ini kemudian terkenal di dunia dan terkenal dengan sistem Torrens atau Torrens System. Cita dasar dari sistem ini bahwa manakala seseorang mengklaim sebagai pemilik *free sample* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya (Parlindungan, 1994: 17-18).

Parlindungan ini kemudian diteliti oleh *Barister and Conveyancer* yang terkenal sebagai *exsaminer of title* (pemeriksa atas hak), jika dibandingkan dengan PP No.10 Tahun 1961 disebut Panitia Tanah A/B.

Dari penelitian itu, maka lahan tersebut akan diuji, diteliti serta diambil kesimpulan bahwa :

1. Lahan yang dimohonkan didaftarkan tersebut baik dan jelas;
2. Atas permohonan tersebut tidak ada sengketa dalam pemilikannya;
3. Atas permohonannya secara menyalinkan dapat diterima;
4. Atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan keberatan kepemilikan pemohon.

Ada beberapa keuntungan dari sistem Torrens ini, antara lain adalah :

- a. Menetapkan biaya-biaya yang tidak dapat diduga sebelumnya ;
- b. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang;
- c. Meniadakan kebanyakan rekaman;
- d. Secara tegas menyatakan dasar haknya;
- e. Melindungi kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat;
- f. Meniadakan (hampir tidak mungkin) pemalsuan;
- g. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada transaksi yang berbelit-belit, oleh karena yang memperoleh manfaat dari sistem tersebut yang membayar biaya;
- h. Meniadakan alas hak pajak;
- i. Memberikan suatu alas hak abadi, oleh karena negara menjaminkannya tanpa batas.

Disamping keuntungan dari sistem ini, maka dapat diambil beberapa hal penting antara lain :

- a. Mengganti kepastian dari ketidak pastian;
- b. Mengurangi biaya dari peralihan hak, dari *pounds* ke *hilling* dan waktu penyelesaian dari bulanan ke harian;
- c. Merubah menjadi singkat dari ketidak jelasan menjadi jelas serta tidak bertele-tele.

Sistem Torrens banyak dipakai oleh negara-negara di dunia antara lain: Kepulauan Fiji, Kanada, Negara Bagian Iowa USA, Jamaika, Trinidad, Brazilia, Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia. Dalam memakai sistem, detailnya agak menyimpang dari sistem aslinya karena negara-negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari negara lain, tetapi pada hakekatnya merupakan sistem Torrens yang disempurnakan dengan tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing negara tersebut, tata dasarnya sama yakni *The Real Property Act* (Effendie, 1993:31).

#### 2.3.4. Sistem Pendaftaran Tanah yang Digunakan di Indonesia

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, yang merupakan dasar hukum pendaftaran tanah, dapat kita ketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan tanahnya, karena akan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti pemegangan hak atas tanah, dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Kata “KUAT” dalam pengertian pasal 19 ayat (2) huruf C mengandung arti bahwa sertifikat tanah yang diberikan itu adalah tidak mutlak, dan membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum dalam sertifikat tersebut dianggap benar sepanjang tidak ada orang lain yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut adalah tidak benar atau tidak sah. Dengan kata lain bahwa sertifikat tanah menurut pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA adalah dapat dibatalkan.

Jika dihubungkan antara ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, dengan sistem-sistem pendaftaran tanah yang penulis kemukakan, maka akibat hukum dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf C tersebut adalah sistem negatif.

Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat demikian dalam yurisprudensinya No. 459/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan :

“Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti dalam perkara ini).

Kedua kaedah hukum tersebut di atas telah menyebutkan dengan jelas bahwa sistem pendaftaran tanah yang dipakai di Indonesia adalah sistem negatif. Sekarang bila disimak pendapat para sarjana sehubungan dengan sistem apa yang dipakai dalam pendaftaran tanah di Indonesia, berikut beberapa pendapat sarjana tersebut :

1. Pendapat Badruzaman (dalam Effendi,1993:36) : menurut beliau bahwa stelsel pendaftaran tanah menurut UUPA jo. PP No.10 Tahun 1961 lebih tepat dinamakan stelsel campuran antara stelsel negatif dengan stelsel positif.  
UUPA jo. PP Nomor 10 Tahun 1961 mempergunakan prinsip kedua stelsel tersebut. Pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif) dan menyempurnakannya dengan menggunakan unsur-unsur stelsel positif. Di dalam stelsel pendaftaran menurut UUPA ini, elemen-elemen stelsel positif bukan lagi tendens, tetapi memang telah diambil alih campur tangan Pemerintah (PPAT dan Seksi Pendaftaran Tanah) terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar, benar-benar yang berhak, tanpa menutup kesempatan bagi yang berhak sesungguhnya masih dapat menuntut haknya.
2. Pendapat Harsono (dalam Effendi,1993 :36);  
bahwa berdasarkan pasal 19 UUPA jo.PP No.10 Tahun 1961, maka pendaftaran tanah yang dipakai di Indonesia adalah sistem negatif dengan tendens positif. Pengertian negatif adalah dengan adanya keterangan-keterangan yang ada itu ternyata tidak benar, masih dapat dirubah dan dibetulkan, sedangkan pengertian tendens positif adalah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang terdaftar tersebut.
3. Pendapat Abdurrahman (dalam Effendi,1993 :36) :  
Menurut beliau lebih condong kepada pendapat Mariam Badruzaman yang telah menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah yang sekarang dianut UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 adalah sistem campuran antara sistem negatif dengan sistem positif, dimana dalam sistem demikian segala kekurangan yang ada pada sistem negatif dan sistem positif sudah tertutup. Sistem yang demikian menurut hemat penulis pada sekarang ini sangat cocok dengan keadaan di negara kita sekalipun memang harus diakui akan perlunya diadakan beberapa penyempurnaan guna disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan.

### 2.3.5. Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria (pasal 13 ayat (3) PP No.10 Tahun 1961).

Berdasarkan pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka sebagai akibat hukum dari pendaftaran hak atas tanah adalah diberikannya surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah.

Sertifikat tanah yang diberikan akan memberikan arti dan peranan yang penting bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat pembuktian yang terkuat atas hak tanah, apabila terjadi sengketa terhadap tanah yang bersangkutan serta dapat juga dijadikan sebagai jaminan perjanjian kredit pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta (Effendi, 1993: 73).

Sertifikat yang dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 1965, tidak disertai gambar situasi, sehingga tidak jelas menunjukkan tanahnya yang bersangkutan. Dalam praktek hal ini seringkali menimbulkan kesulitan dan kekeliruan yang mengakibatkan kerugian bagi negara dan yang bersangkutan. Peraturan baru ini merupakan suatu penyempurnaan, karena gambar situasi sedikit sudah menunjukkan letak tanahnya.

Berkaitan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 1965 tersebut, maka ada kemungkinan bahwa hak baru yang diberikan itu mengenai tanah yang terletak di desa-desa yang peta-peta pendaftarannya sudah selesai, tetapi tanah itu belum dipetakan dalam pendaftaran yang bersangkutan.

Pengesahan peta-peta pendaftaran tidak perlu menunggu selesainya pengukuran dan pemetaan semua tanah di daerah atau desa yang bersangkutan. Dalam hal demikian, sertifikatnya baru diberikan setelah tanah tersebut diukur dan dipetakan pada peta pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Pengeluaran sertifikat sementara punya arti penting dan praktis di daerah-daerah yang belum lengkap pendaftaran tanahnya, karena pendaftarannya belum

selesai dan baru tersedia peta situasi. Sertifikat sementara adalah sertifikat yang belum ada surat ukurnya (Pasal 17 PP No. 10 Tahun 1961).

Jika kemudian tanahnya sudah dapat dibuatkan surat ukur (setelah peta situasinya disahkan menjadi peta pendaftaran), maka jika terjadi peralihan hak tersebut dengan hak atas tanah lain atau hak jaminan, atau atas permintaan yang berhak, sertifikat sementara diubah menjadi sertifikat. Artinya gambar situasi diganti dengan surat ukur yang bersangkutan. Peraturan ini merupakan penyimpangan dari apa yang ditentukan dalam PP No.10 Tahun 1961, yang tidak memungkinkan dikeluarkannya sertifikat sementara di desa-desa yang sudah dinyatakan lengkap. Penyimpangan tersebut didasarkan atas pertimbangan praktis.

Berdasarkan pasal 17 PP No. 10 Tahun 1961, sertifikat sementara mempunyai fungsi sebagai sertifikat. Sertifikat sementara merupakan surat tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan sebagai sertifikat. Karena belum adanya surat ukurnya, sertifikat sementara belum membuktikan sesuatu mengenai luas tanah dan batas-batasnya.

Gambar situasi yang dieratkan pada sertifikat sementara tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai surat ukur. Berbeda dengan sertifikat, maka sertifikat sementara hanya merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam haknya dan siapa yang mempunyai hak atas tanah tersebut (Effendi, Perangin,1986:110).

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.



**BAB III**  
**PEMBAHASAN**

**3.1. Beberapa Penyempurnaan Sistem Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.**

Apabila Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dipelajari secara seksama, maka terdapatlah sejumlah penyempurnaan sistem pendaftaran tanah, yang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak diatur. Adapun penyempurnaan-penyempurnaan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu adalah sebagai berikut :

1. Prosedur pengumpulan data dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan tetapi tidak mengabaikan kepastiannya. Penyempurnaan ini tertuang di dalam Pasal 8 dan Pasal 25 juncto Pasal 26.

Pasal 8, pada pokoknya menentukan bahwa untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah dibentuk Panitia Ajudikasi yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis.

Sedangkan Pasal 25 juncto Pasal 26, mengatur mengenai pengumpulan dan penelitian data tanah dalam rangka menilai kebenaran alat bukti. Dalam Pasal 25 tersebut ditegaskan, bahwa pengumpulan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Hasil penelitian alat-alat bukti tersebut kemudian dituangkan dalam suatu daftar isian dan diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Jangka waktu yang cukup lama tersebut dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan (untuk pendaftaran tanah

secara sistematis) atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan (untuk pendaftaran secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu).

Selain pengumuman dengan cara di atas, dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media masa.

Dalam kaitan pengumpulan data ini, penggunaan teknologi modern dapat dilakukan. Misalnya penggunaan teknologi pengukuran dan pemetaan dengan cara penentuan titik melalui *global positioning system* (GSP), atau penggunaan alat elektronik dan mikrofilm untuk menyimpan dan menyajikan data pendaftaran tanah. Pengaturan melalui penggunaan alat teknologi modern ini diserahkan kepada Menteri.

## 2. Penegasan kekuatan pembuktian

Penegasan kekuatan pembuktian sertifikat sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Hal ini ditunjukkan di dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 yang menentukan adanya sistem publikasi negatif yang bertenden positif dengan memasukkan lembaga "*rechtsverwerking*" atau kadaluarsa yang dikenal dalam Hukum Adat.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan sebagai berikut :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikasi secara sah atas nama orang lain atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, terlihat adanya penggunaan asas publikasi negatif yang sekaligus juga menunjukkan adanya ciri asas publikasi positif. Asas publikasi negatif ditunjukkan dengan adanya kekuatan pembuktian sertifikat atas tanah yang tidak bersifat mutlak, yakni selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya sertifikat itu

dianggap benar. Dengan kata lain sertifikat sebagai alat bukti masih dapat digugurkan oleh alat bukti lain dalam proses peradilan.

Asas ini mengandung suatu kelemahan, yakni tidak melindungi pemilik tanah yang beritikad baik, karena sewaktu-waktu dapat saja digugat ke Pengadilan. Sehingga tidak ada kepastian hukum baginya. Untuk mengatasi kelemahan itu, dalam hukum barat dikenal lembaga hukum yang disebut "*acquisitieve verjaring*" atau "*adverse possession*". Namun karena hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Maka, dimasukkanlah lembaga "*rechtsverwerking*" sebagai gantinya. Lembaga ini merupakan suatu lembaga hukum adat yang mengandung makna, bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan yang sesuai dengan penerapan lembaga ini adalah dalam UUPA Pasal 27, 34 dan 40 yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan.

Penerapan lembaga "*rechtsverwerking*" ini di dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 jelas nampak pada ketentuan batas waktu 5 tahun untuk dapat mengajukan keberatan terhadap orang yang merasa dirugikan atas penerbitan suatu sertifikat hak atas tanah.

Dengan adanya batas waktu 5 tahun bagi seseorang untuk boleh mengajukan keberatan tersebut, sekaligus ini berarti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengadopsi asas publikasi positif, karena setelah batas waktu 5 tahun itu, jika tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan, maka kekuatan pembuktian sertifikat tanah yang bersangkutan adalah mutlak. Artinya, seseorang yang hendak mengajukan keberatan atas telah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, kehilangan haknya untuk menggugat. Ini berarti data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai alat pembuktian yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut

sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

3. Penegasan kembali peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dimungkinkannya Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal-pasal yang berkaitan dengan penyempurnaan yang ketiga ini adalah Pasal 37 dan Pasal 40. Pasal 37 menegaskan mengenai wewenang PPAT untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang.

Sedangkan Pasal 40 menegaskan kewajiban PPAT untuk mengirimkan akta yang telah dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak dibuat akta tersebut.

Dimungkinkannya Kepala Desa menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah tertuang di dalam Pasal 7 ayat (2) yang menyatakan, bahwa untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara. Yang dimaksud dengan PPAT sementara menurut penjelasan Pasal 7 ayat (2) adalah Kepala Desa.

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, ketentuan semacam ini tidak dijumpai. Maksud diadakan ketentuan ini adalah untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT-nya untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

4. Penegasan tentang pengertian pendaftaran tanah, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, melalui 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 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, (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam PP No. 10 Tahun 1961 tidak satupun ditemukan pengertian secara definitif tentang pendaftaran tanah. PP No. 10 Tahun 1961 lebih mengedepankan tentang kompetensi lembaga yang melakukan pendaftaran tanah berikut ketentuan teknis pelaksanaan pendaftaran tanah.

Sedangkan asas pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka (Pasal 2). Menurut penjelasan pasal 2 tersebut, asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan 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 mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus 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 itu diperlukan pula asas terbuka.

Sementara itu tujuan dari pendaftaran tanah yang ditegaskan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah:

- a. Untuk 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum dibidang pertanahan dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Jadi tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah.

5. Penyempurnaan yang lain dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kemungkinan bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap.

Dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis mengenai bidang tanah yang akan didaftar alat bukti tertulis tidak mutlak diperlukan. Hal ini ditunjukkan oleh Pasal 24 ayat (2), yang menentukan bahwa dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum atau selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya.

Ketentuan ini nampaknya dimaksudkan untuk memberikan jalan keluar atas kesulitan pemegang hak yang tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tertulis maupun bukti lainnya yang dapat dipercaya.

Demikianlah beberapa penyempurnaan yang dituangkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kalau memperhatikan beberapa penyempurnaan tersebut, nampaknya sistem pendaftaran tanah saat ini lebih akomodatif dibanding sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Sistem yang akomodatif tersebut terutama sangat nampak dalam pengaturan bukti kepemilikan dimana sistem pembuktian kepemilikan tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat akrab dengan tradisi masyarakat pedesaan yang pengaruh hukum adatnya masih kuat. Hal ini terlihat dengan adanya pengaturan, bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah lama, alat buktinya dapat berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau surat pernyataan yang bersangkutan, bahkan apabila bukti-bukti tertulis tidak ada sama sekali, maka bukti penguasaan secara fisikpun diakui.

Selain itu beberapa macam alat bukti yang selama ini akrab dengan kalangan masyarakat pedesaan juga diakui seperti surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja, akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan dan disaksikan oleh kepala adat/kepala desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, landrente, girik, pipil, serta surat bukti lainnya yang lazim dalam masyarakat setempat.

Dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 nampaknya adanya usaha untuk mempermudah masyarakat dalam memperoleh tanda bukti hak milik. Ini dapat dilihat dengan adanya ketentuan, bahwa jika bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, maka pembuktian kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan keterangan saksi, yakni keterangan dari orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah bersangkutan, atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya oleh pejabat yang berwenang (Panitia Ajudikasi atau Kepala kantor Pertanahan).

Selanjutnya sekiranya pemegang hak atas tanah sama sekali tidak memiliki alat bukti tertulis, maka bukti kepemilikan tanahnya dapat didasarkan pada penguasaan secara fisik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga telah menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, karena dengan penerapan lembaga *rechtsverwerking*, seorang pemegang sertifikat sudah tidak ada kekhawatiran lagi akan adanya gugatan terhadap tanah hak miliknya jika dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah tidak ada orang lain yang menggugat.

Dengan adanya penyempurnaan sistem pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan di atas, maka diharapkan segala bentuk kendala yang muncul sehubungan dengan pendaftaran tanah selama ini dapat diatasi.

### **3.2. Manfaat Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah (Dampak Positif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)**

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tentu diharapkan akan berdampak positif, baik terhadap masyarakat atau terhadap pemerintah sendiri. Menurut hasil pengamatan penulis menunjukkan, ada beberapa manfaat yang akan diperoleh dengan Perubahan sistem pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, yakni:

#### **1. Bagi Masyarakat**

- a. Dengan sistem yang baru tersebut, akan menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah karena terhindar dari perasaan takut untuk digugat. Ini adalah hal yang sangat penting bagi masyarakat dan merupakan suatu kebutuhan yang sangat vital bagi setiap pemegang hak milik atas tanah. Dengan adanya rasa aman dari pemilik tanah ini, maka mereka akan menggarap tanahnya dengan sungguh-sungguh. Hal tersebut akan berdampak positif terhadap produktivitas tanah, dimana produktivitas tanah akan semakin tinggi dan akan meningkatkan kesejahteraan pemilik atau penggarap tanah akan menjadi lebih meningkat pula.



- b. Membantu mempermudah masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, karena prosedur untuk memperoleh hak milik atas tanah tidak lagi kaku terutama dalam rangka penyediaan alat bukti. Kemudahan ini dimungkinkan karena adanya ketentuan mengenai kemudahan untuk membuktikan hak milik atas tanah, seperti terurai pada pasal 7, Pasal 24. Pasal 7 memungkinkan Kepala Desa sebagai PPAT di daerah terpencil. Pasal 24 memungkinkan seseorang yang tidak memiliki alat bukti sama sekali mengenai tanah yang dikuasainya, untuk mendaftarkan tanahnya dengan hanya berdasarkan penguasaan tanah dengan itikad baik selama 20 tahun, asalkan selama itu tidak ada pihak-pihak yang menggugat, atau jika seseorang tidak memiliki alat bukti yang lengkap yang dapat dipercaya, pemilik tanah dapat melengkapi bukti dengan keterangan saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi.
- c. Perekonomian masyarakat lebih maju  
Meningkatkan dalam hal ini, memiliki makna mempercepat perkembangan perekonomian masyarakat. Meskipun secara fungsional sertifikat dapat dijadikan jaminan pinjaman uang di bank, tetapi ditinjau dari proses pengurusan sertifikat Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan kemudahan prosedur dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Dengan kata lain, semakin cepat proses prosedural untuk mendapatkan sertifikat, semakin cepat bagi pihak lain yakni masyarakat untuk mendapatkan dana terkait dengan proses penjaminan sertifikat untuk mendapatkan modal dalam rangka meningkatkan perekonomiannya.
- d. Mempermudah peralihan hak;  
Dengan adanya sertifikat, Peralihan hak atas tanah akan lebih mudah dilakukan, karena cukup menunjukkan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional disertai syarat-syarat lain yang diperlukan. Badan Pertanahan Nasional dengan tidak susah payah dapat dengan selekas mungkin melakukan pencatatan dan pembukuan mengenai peralihan hak.

e. Mempertinggi harga tanah

Tanah yang telah didaftar dan memiliki sertifikat biasanya akan lebih tinggi nilai jualnya dibanding dengan yang tidak bersertifikat. Hal ini dapat dimaklumi karena pihak pembeli telah yakin akan kebenaran mengenai data tanah yang hendak dibelinya itu serta sudah memiliki kepastian hukum akan status tanah tersebut.

f. Masyarakat lebih mudah memperoleh data

Masyarakat akan lebih mudah memperoleh data mengenai tanah karena dimungkinkannya penggunaan alat-alat canggih. Sebagaimana telah dijelaskan dimuka, bahwa dalam sistem pendaftaran tanah yang baru melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimungkinkannya penggunaan alat canggih (vide pasal 35 ayat (5)).

2. Manfaat bagi Pemerintah

a. Dengan semakin mudahnya proses/cara mendaftarkan tanahnya, akan menyebabkan semakin banyaknya permohonan dari masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian upaya pemerintah untuk melakukan pendaftaran terhadap seluruh tanah di setiap wilayah tanah air akan lebih cepat terwujud. Berkaitan dengan itu, maka cita-cita Undang-Undang Pokok Agraria yang hendak mewujudkan kepastian hukum dan hak atas tanah dapat terwujud.

b. Mengurangi keresahan akibat sengketa tanah;

Tanah yang selama ini menjadi incaran masyarakat seringkali menimbulkan konflik. Konflik atas tanah ini biasanya timbul akibat tidak jelasnya pemilik tanah yang sesungguhnya. Dengan adanya kemudahan untuk memperoleh bukti hak milik atas tanah, maka memungkinkan masyarakat lebih terdorong untuk mendaftarkan tanahnya.

c. Mempermudah untuk menetapkan kebijaksanaan di bidang pertanahan, karena administrasi pertanahan lebih tertib.

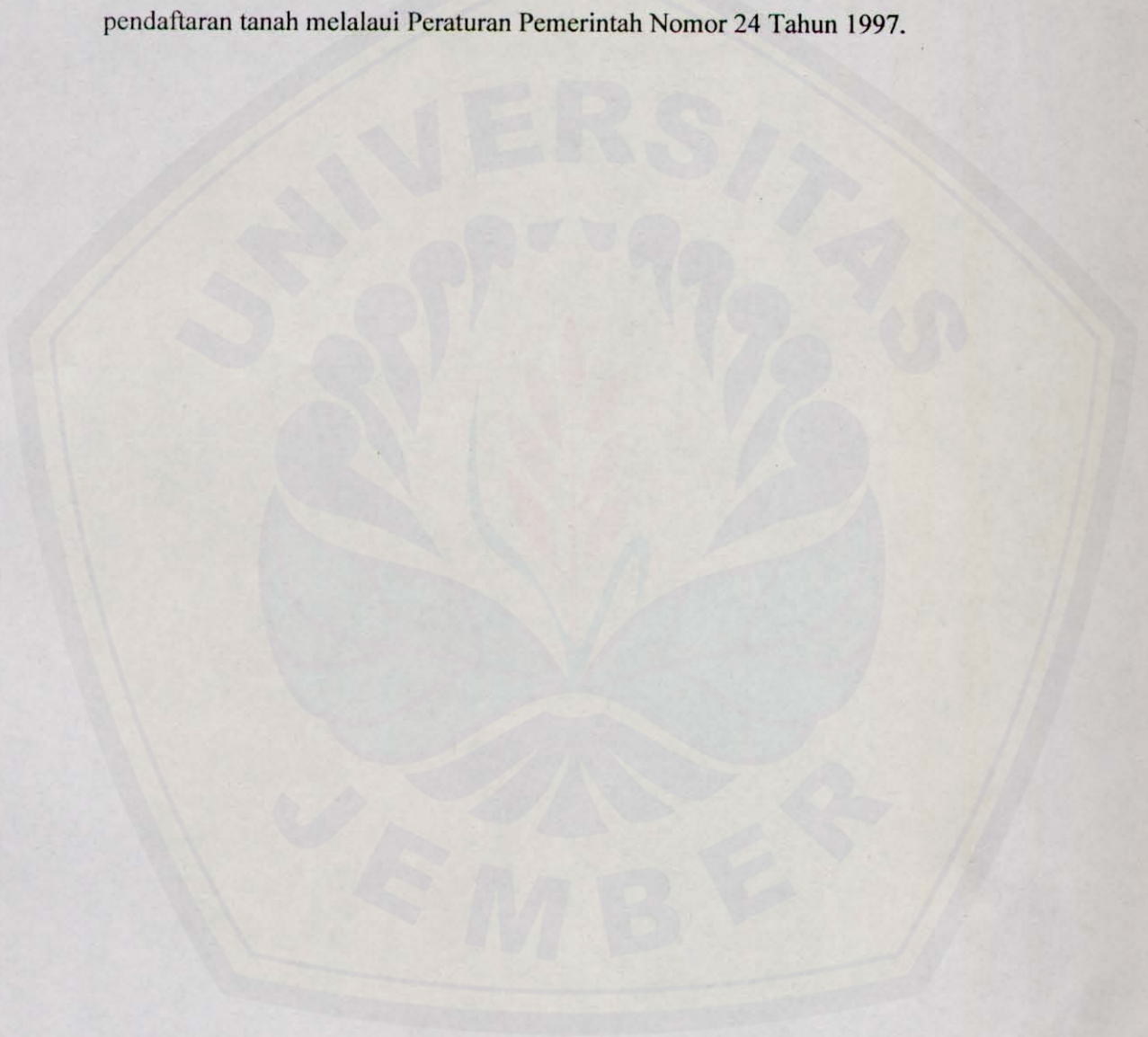
d. Menguntungkan bagi lembaga perbankan;

Lembaga perbankan seringkali memberikan kredit kepada masyarakat dengan mempergunakan tanah sebagai agunan. Adanya sertifikat tanah

yang diserahkan sebagai agunan oleh masyarakat peminjam akan menambah keyakinan akan keamanan uang yang diberikan kepada masyarakat.

- e. Mempermudah pemerintah dalam menentukan kebijakan di bidang lain seperti perpajakan, karena lebih mudah dalam melakukan pendataan pajak.

Demikianlah beberapa manfaat yang menurut penulis dapat dirasakan, baik oleh pemerintah maupun masyarakat dengan adanya perubahan sistem pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.



**BAB IV**  
**PENUTUP**

**4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan pokok permasalahan dan pembahasan yang diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami berbagai penyempurnaan, diantaranya adalah prosedur pendaftaran tanah lebih singkat dan sederhana; adanya kepastian hukum mengenai kekuatan pembuktian sertifikat; dimungkinkannya kepala desa menjadi pejabat pembuat akta tanah dan dimungkinkannya adanya pembukuan tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap.
2. Adanya Perubahan dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat berdampak positif baik bagi pemerintah maupun bagi masyarakat. Bagi pemerintah, dengan perubahan itu dapat mengurangi keresahan akibat sengketa tanah, mempermudah untuk menetapkan kebijaksanaan dibidang pertanahan dan kebijaksanaan di bidang lain seperti perpajakan. Bagi masyarakat antara lain dapat menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, membantu mempermudah masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, memungkinkan perekonomian masyarakat lebih maju, mempermudah peralihan hak, mempertinggi harga tanah, dan lain-lain.

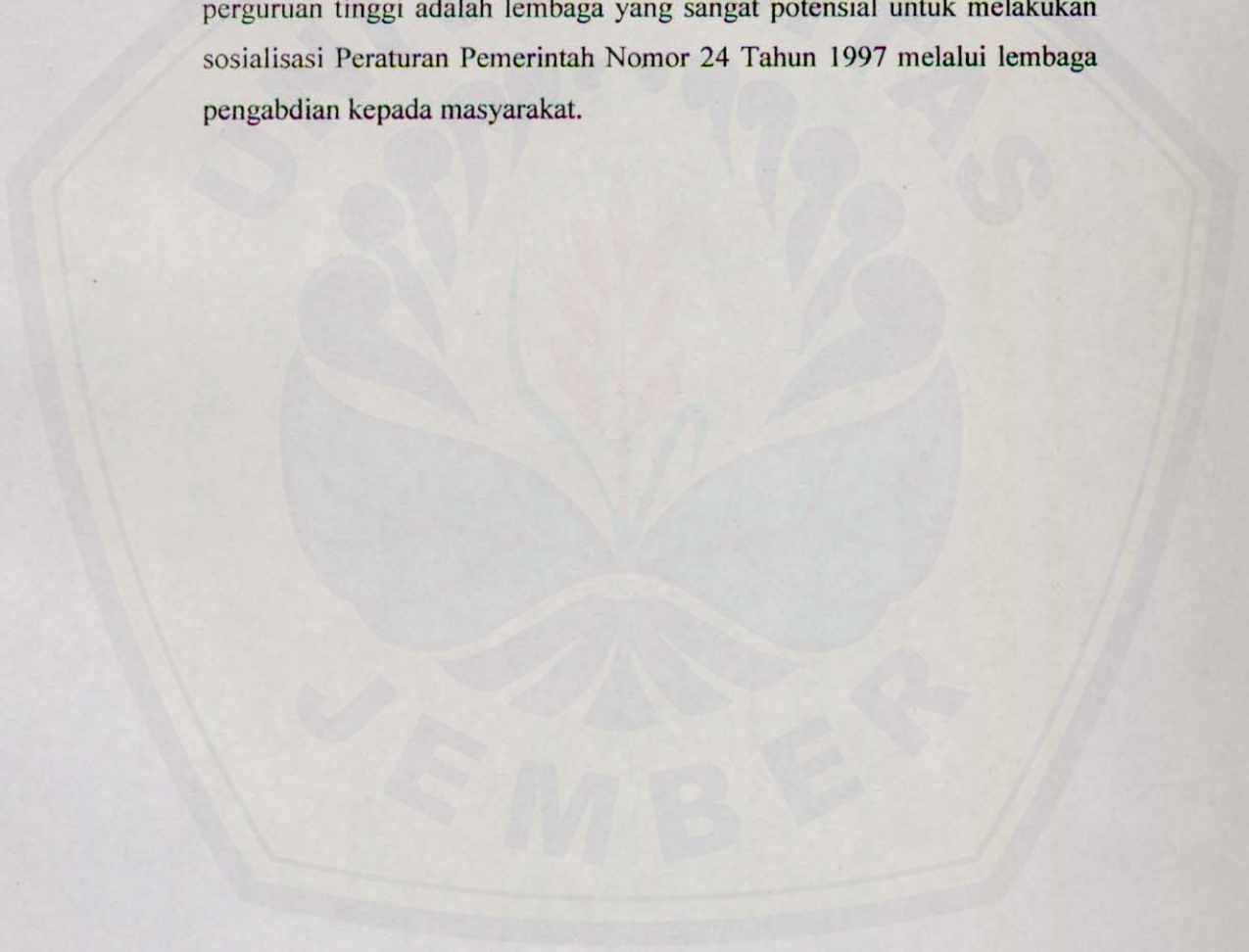
**4.2. Saran**

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat diajukan beberapa saran sebagai berikut :

1. Agar segala ketentuan baru mengenai pendaftaran tanah yang termuat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat diwujudkan dalam praktek sehari-hari, maka perlu diterbitkan peraturan-peraturan

pelaksananya dan petunjuk teknis di lapangan sebagai pedoman bagi setiap aparat yang terkait;

2. Perlu upaya sosialisasi atas ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sosialisasi itu bukan hanya ditujukan kepada masyarakat luas tetapi perlu dilakukan kepada para aparat terkait, baik aparat di lingkungan Badan Pertanahan, maupun terhadap aparat pemerintah daerah, pemerintah kecamatan, pemerintah desa, hakim, notaris dan lain-lain. Selain itu bagi masyarakat luas, penyuluhan melalui media masa perlu segera dilakukan. Upaya sosialisasi dapat dilakukan juga dengan melakukan kerjasama dengan Perguruan Tinggi mengingat perguruan tinggi adalah lembaga yang sangat potensial untuk melakukan sosialisasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 melalui lembaga pengabdian kepada masyarakat.



## DAFTAR PUSTAKA

- Asshofa, Burhan. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung : Alumni.
- Parlindungan. A.P. 1994. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_ 1985. *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah menurut UUPA*. Bandung: Alumni.
- Perangin-Angin, Effendi. 1986. *Praktek Permohonan Hak atas Tanah*. Jakarta : Rajawali Press.
- Soekanto, Soerjono. 1985. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soemitro, R.H. 1998. *Metode Penulisan Hukum Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Undang-Undang Pokok Agraria (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara 1960 No.104 TLN. No. 2043).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Jurnal Era Hukum Nomor 14/TH. V/Oktober 1997. Universitas Taruma Negara.
- Jurnal Hukum Ekonomi. 1998. Lembaga Pengkajian Hukum Ekonomi. Edisi X, Mei 1998.

# PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 24 TAHUN 1997

TENTANG

## PENDAFTARAN TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

### Menimbang :

- a. bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanian;
- b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan;

### Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945;
2. Vendum Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 juncto Vendum Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah

Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);

- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

- 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 surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaniya.
- Bidang tanah adalah Bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.
- Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
- Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian diimpahkan kepada pemegangnya.
- Hak atas adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
- 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 membebaniya.

- 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.
- Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
- Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- 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 individu; atau massal.
- Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
- Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
- Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik bidang dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
- 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 sistem penomoran.
- Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
- Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya.



PERUNDANG-UNDANGAN & PERATURAN

20. Sertifikat 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.
21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

BAB II  
AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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;
- b. untuk 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;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.

(2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

(3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

BAB III

POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu  
Penyelenggara Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 7

(1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

(2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara

(3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 8

(1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
  - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
    - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
    - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah;
    - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

**Bagian Kedua**  
**Obyek Pendaftaran Tanah**

**Pasal 9**

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
  - b. tanah hak pengelolaan;
  - c. tanah wakaf;
  - d. hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. hak tanggungan;
  - f. tanah Negara;
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

**Bagian Ketiga**  
**Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah**

**Pasal 10**

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

**Bagian Keempat**  
**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

**Pasal 11**

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

**Pasal 12**

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. penerbitan sertifikat;
  - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
- a. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;
  - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;

**BAB IV**

**PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI**

**Bagian Kesatu**  
**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali**

**Pasal 13**

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

#### Bagian Kedua Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik

##### Paragraf 1 Pengukuran Dan Pemetaan

###### Pasal 14

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - penetapan batas bidang-bidang tanah;
  - pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - pembuatan daftar tanah;
  - pembuatan surat ukur.

##### Paragraf 2

##### Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

###### Pasal 15

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

###### Pasal 16

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran tanah Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemetaan, pengukuran, pemetaan

dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikat dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik yang bersifat sementara, yang kemudian diikat dengan titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

##### Paragraf 3

##### Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

###### Pasal 17

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan,
- (4) Bentuk ukuran dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

###### Pasal 18

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur, gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penun-

putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

**Paragraf 4**  
**Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran**  
**Pasal 20**

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

**Paragraf 5**  
**Pembuatan Daftar Tanah**  
**Pasal 21**

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (2) Sentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

**Paragraf 6**  
**Pembuatan Surat Ukur**  
**Pasal 22**

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

jukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh menteri.

**Pasal 19**

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftarannya tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan

- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

### Bagian Ketiga

#### Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

##### Paragraf 1

#### Pembuktian Hak Baru

##### Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
  - 2) 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;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

##### Paragraf 2

#### Pembuktian Hak Lama

##### Pasal 24

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermalalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

##### Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

##### Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi; dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 27

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksud mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Pasal 28

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekurangkelengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :
  - a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
  - b. pengakuan hak atas tanah;
  - c. pemberian hak atas tanah.

Paragraf 3  
Pembukuan Hak

Pasal 29

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan pembukuannya 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.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Pasal 30

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :
  - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
  - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
  - 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 dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dan waktu 50 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disempurnakannya pemberitahuan tersebut;
  - d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan tetapi tidak perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan

sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat 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.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32

- (1) Sertifikat 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 hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan 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.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:
  - a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
  - b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.
- (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:
  - a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.
- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:
  - a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan apabila:
  - a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo Pengadilan.

Bagian Keempat  
Penerbitan Sertifikat

Pasal 31

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan

Bagian Kelima  
Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Pasal 33

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- (2) Bentuk cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 34

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.
- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- (3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Keenam

Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

Pasal 35

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.

- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5), ditetapkan oleh Menteri.

BAB V

PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan

Bagian Kedua

Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Paragraf 1

Pemindahan Hak

Pasal 37

- (1) 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 dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah, hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara 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.

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :
  - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis, atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 40

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemindahan Hak Dengan Lelang

Pasal 41

(1) Peraihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

(2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

(3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

(4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :

Paragraf 3  
Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 42

- (1) 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) 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 hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) 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 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 ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 4

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan atau Koperasi

Pasal 43

- (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi

a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :

- 1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
  - 2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat 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 berhubungan dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
  - b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
  - 2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
  - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
  - c. bukti identitas pembeli lelang;
  - d. bukti pelunasan harga pembelian.

d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau

g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.

(3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengambilan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Paragraf 7  
Lain-lain  
Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga  
Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya

Paragraf 1  
Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah  
Pasal 47

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Paragraf 2  
Pemecahan, Pemisahan, Dan Penggabungan Bidang Tanah  
Pasal 48

(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah

yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5  
Pembebanan Hak  
Pasal 44

(1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada Ayat (1).

Paragraf 6  
Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak  
Pasal 45

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :

a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).

c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.

(3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3)

Paragraf 3  
Pembagian Hak Bersama

Pasal 51

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 4

Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu 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 sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :
  - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
  - b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
  - c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- (2) Dalam hal sertifikat atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Paragraf 5  
Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 53

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada

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.

- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Atas permintaan hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

(3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang semuanya 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.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.

buku tanah serta sertifikat yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cession, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

#### Pasal 54

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- (2) Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

#### Paragraf 6 Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan

#### Pasal 55

- (1) Panitia Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum 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 pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan 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).

#### Paragraf 7 Perubahan Nama

#### Pasal 46

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat 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.

#### BAB VI

#### PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI

#### Pasal 57

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

(3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai bukti ahli waris.

- (4) Penggantian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

#### Pasal 58

Dalam hal penggantian sertifikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertifikat, sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

#### Pasal 59

- (1) Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan

di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.

- (2) Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di-dahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon
- (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.
- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak penerbitan sertifikat pengganti.
- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta pencatatan penerbitan sertifikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada ditentukan pada ayat (2).

Pasal 60

- (1) Penggantian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, yang memuat alasan tidak dapat diserahkan sertifikat tersebut kepada pemenang lelang.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertifikat pengganti untuk hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertifikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

BAB VII

BIAYA PENDAFTARAN TANAH

Pasal 61

- (1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

(2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.

- (3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.
- (4) Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

BAB VIII  
SANKSI

Pasal 62

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 63

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 61 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

**UMUM**

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukannya, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum

pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

**BAB X  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 65**

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 66**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 8 Juli 1997

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

ttd.  
**SOEHARTO**

Diundangkan di Jakarta  
Pada tanggal 8 Juli 1997

**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,**

ttd.  
**MOERDIONO**

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 59 TAHUN 1997**

data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaan harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

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

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penyelesaian mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh PPAT. Untuk itu ditentukan bahwa selama belum dibuktikan yang sebenarnya data fisik dan data yuridis yang disimpulkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar baik dalam pembuatan hukum sebenarnya maupun dalam sertifikat di Pangalihan sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat 1). Peraturan Pemerintah ini dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu, dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan tidak baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat 2). Peraturan Pemerintah ini).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sesungguhnya sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pembebasan perlindungan yang sembang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memceceh dan menguasainya dengan tidak baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan Baru setelah usaha penyelesaian secara tidak membawa hasil, dicersahkan yang bersangkutan menyelesaikan melalui Pengadilan.

Akta Pejabat Pembuat Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mencantumkan juga dalam Peraturan Pemerintah ini.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkecenderungan untuk mendaftarkan

cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan membiayai kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk meniadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dalam sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

**Sistematis** yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau bagiannya yang kemudian dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu: pendaftaran bidang-bidang tanah atas pemerintahan pemegang atau penerima hak yang bersifat secara individual atau massa.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, tujuan dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipercepat dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum dibidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan luas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan luas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang sama dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan-pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan, perlu dipercepat penggunaan teknologi modern, seperti Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang dipercepatkannya diserahkan kepada Menteri.

Penyempurnaan pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadik yang akan dilaksanakan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya bertambah banyak pendaftaran untuk membangun secara individual dan masalah yang diperlukan dalam pendaftaran akan membangun, yang akan semakin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat diperoleh



perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Azas 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. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

Pasal 3

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga

pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang dilaksanakan, ditugaskan kepada pejabat lain, adalah kegiatan yang pemiataannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor/Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi dan lain sebagainya.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

-Ketentuan ini dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang obyektifnya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.

Pasal 10

Ayat (1)

Desa dan kelurahan adalah satuan wilayah pemerintahan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.

Ayat (2)

Areal hak guna usaha, hak pengelolaan dan tanah Negara umumnya meliputi beberapa desa/kelurahan. Demikian juga obyek hak tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa/kelurahan.

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Di dalam wilayah yang ditetapkan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis mungkin ada bidang tanah yang sudah terdaftar. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dimaksud pada ayat ini selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar di atas.

Ayat (2)

Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang, tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadis dapat dikatani letaknya dalam batas-batas dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertifikat ganda atas satu bidang tanah.

Pasal 16

Ayat (1)

Penyajian peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan titik-titik dasar teknik nasional.

Ayat (2)

Titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol ataupun titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

Ayat (3)

Lihat penjelasan ayat (2)

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan agar bentuk bidang-bidang tanah tersebut tertera dengan baik.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (1)

Gambar situasi yang dimaksud Pasal ini adalah dokumen penunjuk obyek hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, yaitu yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sebagaimana Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Yang dimaksud dengan pemegang hak atas tanah dalam ayat ini adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.

Ayat (2)

Yang dimaksud hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan atas tanah Negara.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang atau yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam itu maka persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak mutlak diperlukan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini berlaku juga, jika pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau mereka mempunyai tanah yang berbatasan, biarpun sudah disampaikan pemberitahuan sebelumnya, tidak hadir pada waktu diadakan pengukuran.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan gambar ukur adalah hasil pengukuran dan pemetaan dilapangan berupa peta batas bidang tanah atau bidang-bidang tanah secara kasar. Catatan pada gambar ukur didasarkan pada berita acara pengukuran sementara.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Pemetaan bidang-bidang tanah bisa dilakukan langsung pada peta dasar pendaftaran, tetapi untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil

dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas bidang tanah yang akan dipetakan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peta lain adalah misalnya peta dari instansi Pekerjaan Umum atau instansi Pajak, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran.

Ayat (3)

Dalam keadaan terpaksa pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang sekelilingnya yang berbatasan, sehingga letak relatif bidang tanah itu dapat ditentukan.

Ayat (4)

Pengaturan oleh Menteri menurut ayat ini meliputi pula pengaturan mengenai licensed surveyor.

Pasal 21

Ayat (1)

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 pemeliharannya kemudian.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam peraturan pendaftaran tanah yang lama surat ukur yang dimaksud ayat ini disebut gambar situasi.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 23

Huruf a

Penetapan Pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeuarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakilan Tanah Milik.

Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut obyektifnya pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

Huruf d

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas rumah susun dilakukan berdasarkan Akta Pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemilikinya atas benda yang di-

yang dimaksud dengan Akta Pemisahan adalah Akta Pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah terdaftar.

Huruf e

Yang dimaksud dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah: Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 24

Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihannya UUPA, dan apabila hak tersebut gāng hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibuat di bawah tangan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. 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
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuni tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

- i. dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekittir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Ayat (2)

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 25;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Yang dimaksud pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan. Untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap.

Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 (tiga puluh) hari dan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis 60 (enam puluh) hari dibedakan karena pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tempat pengumuman yang lain adalah misalnya Kantor Rukun Warga, atau lokasi tanah yang bersangkutan. Untuk penentuan ini Menteri akan mengaturnya lebih lanjut.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Belum lengkapnya data yang tersedia atau masih adanya keberatan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), bukan merupakan alasan untuk menunda dilakukannya pembuatan berita acara hasil pengumuman data fisik dan data yuridis.

Ayat (3)

Pengesahan sebagaimana dimaksud ayat (2) merupakan pengesahan data fisik dan data yuridis bidang tanah sebagaimana adanya. Oleh karena itu data tersebut tidak selalu cukup untuk dasar pembukuan hak. Kadang-kadang data yang diperoleh hanya tepat untuk pembukuan hak melalui pengakuan hak

berdasarkan pembuktian menurut Pasal 24 ayat (2). Kadang-kadang dari penelitian riwayat tanah ternyata bahwa tanah tersebut adalah tanah Negara, yang apabila sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat diberikan kepada pemohon dengan sesuatu hak atas tanah.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Huruf a

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat.

Huruf b

ketidakeengkapan data yang dimaksud pada huruf b dapat mengenai data fisik, misalnya karena surat ukurnya masih didasarkan atas batas sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3), dan dapat pula mengenai data yuridis, misalnya belum lengkapnya tanda tangan ahli waris.

Huruf c, d dan e

Sengketa yang dimaksud pada huruf c, d dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis. Dalam hal sengketa dimaksud sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai sengketa tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah dianggukkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Perintah status quo yang dimaksud disini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sengketa atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Waktu 5 (lima) tahun dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuktiannya itu sudah benar adanya.

Ayat (3)

Penyelesaian secara damai dapat terjadi di luar maupun di dalam Pengadilan. Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang keberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibukukan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak

beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus. Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan Pengadilan mengenai sengketa tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

### Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan, namun apabila catatan itu mengenai ketidakpastian data fisik yang tidak disangkutkan, sertifikat dapat diterbitkan.

Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

Ayat (3)

Sertifikat tanah wakaf diserahkan kepada Nadzirnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diteruskan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Ayat (4)

Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki-laki yang beristri atau seorang perempuan yang bersuami, surat penunjukan tertulis dimaksud tidak diperlukan.

Ayat (5)

Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertifikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Dengar, demikian masing-masing akan dengan mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan 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.

Ayat (6)

Cukup jelas

### Pasal 32

Ayat (1)

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak

dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya dipintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran, pengumuman, peritiwa hukum merupakan alat prosedur pengumpulan, pengolahan, penyaringan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dan Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah akan untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakan ketentuan dalam ayat (2) ini.

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

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selanjutnya menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga adat tersebut karena hukum adat tidak mengenainya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif 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 memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditinggalkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan perubahan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat yang dalam isi hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Pasal 33

Ayat (1)

Karena pada dasarnya terbuka bagi umum dokumen yang dimaksud ayat ini disebut daftar umum.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 34

Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data mengenai bidang tanah tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan data yuridis yang siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakan hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

Ayat (2)

Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungan dengan tanah yang dimilikinya. Keterangan ini diperlukan oleh instansi-instansi Pemerintah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat ini maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaan dokumen itu wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Pengecualian ketentuan ini adalah sebagaimana diatur dalam ayat (4).

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Setelah diperlihatkan dan jika diperlukan dibuatkan petikan, salinan atau rekaman seperti dimaksud pada ayat (3), dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di tempat yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Ayat (5)

Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT. Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat dilaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)

Dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan daya yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Yang dimaksudkan dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum peminoahan hak. Contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dan Pengalihan. Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (1)

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftaran oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Ayat (2)

Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk menghindari terjadinya pelanggaran umum yang tidak jelas obyeknya perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan.

Ayat (3)

Sesuai dengan fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, keterangan ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu surat keterangan tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.

Ayat (4)

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat lelang dari tereksekusi.

Ayat (5)

Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan haknya.

Pasal 42

Ayat (1)

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

Ayat (2)

Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Ayat (5)

Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51.

Pasal 43

Ayat (1)

Beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi terjadi karena hukum (Pasal 107 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 14 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian). Karena itu cukup dibuktikan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut. Ketentuan ini secara mutatis mutandis berlaku untuk penggabungan atau peleburan badan hukum lain.

Ayat (2)

Dalam rangka likuidasi dilakukan pemindahan hak, yang kalau mengenai tanah dibuktikan dengan akta PPAT.

Pasal 44

Ayat (1)

Dipandang dari sudut hak tanggungan, pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran pertama. Dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertifikat tanah yang dibebani merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

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 perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum



itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan sertifikat baru.

Pasal 48

Ayat (1)

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 (lihat ayat (4).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pihak lain yang berwenang setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau sangkutan.

Beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu.

Ayat (4)

Peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Peraturan Pemerintah ini diundangkan adalah Undang-undang Nomor 56 Tahun 1950 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Pasal 49

Ayat (1)

Dalam hal pemisahan bidang tanah menurut ayat ini bidang tanah yang luas diambil sebagian yang menjadi satuan bidang baru. Dalam hal ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas kannya dengan apa yang digunakan adalah pemisahan, untuk memceda-

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Pada saatnya suatu hak bersamaan, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Untuk mencatat hapusnya hak atas tanah yang dibatasi masa berlakunya tidak diperlukan penegasan dari Pejabat yang berwenang.

Dalam acara melepaskan hak, maka selain harus ada bukti bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan.

Dalam hal hak yang dilepaskan dibebani hak tanggungan diperlukan persetujuan dari kreditor yang bersangkutan. Demikian juga ia tidak berwenang untuk melepaskan haknya, jika tanah yang bersangkutan berada dalam sita oleh Pengadilan atau ada beban-beban lain.

Ayat (2)

Dalam hal-hal tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat mengumumkan hapusnya hak yang sertifikatnya tidak diserahkan kepadanya untuk mencegah dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah tidak ada haknya tersebut.

Pasal 53

Hak tanggungan merupakan aksesoir pada suatu piutang tertentu, karenanya menurut hukum mengikuti peralihan piutang yang bersangkutan. Maka untuk peralihannya tidak diperlukan perbuatan hukum tersendiri dan pendaftarannya cukup dilakukan bukti cessie, subrogasi ataupun pewarisan piutangnya yang dijamin.

sertifikatnya hilang, permintaan penggantian sertifikat hilang dilakukan oleh pemegang haknya yang baru dengan pernyataan dari PPAT bahwa pada waktu dibuat akta PPAT sertifikat tersebut masih ada.

- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas

Keberatan dianggap berlawanan apabila misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak hilang melainkan dipegang olehnya berdasarkan persetujuan pemegang hak dalam rangka suatu perbuatan hukum tertentu.

- Ayat (5) Cukup jelas
- Ayat (6) Cukup jelas
- Ayat (7) Cukup jelas

Di daerah-daerah tertentu pengumuman yang dimaksud pada ayat (2) memerlukan biaya yang besar yang tidak sebanding dengan harga tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu, Menteri dapat menentukan cara pengumuman lain yang lebih murah biayanya.

Pasal 60

- Ayat (1) Cukup jelas
- Ayat (2) Cukup jelas

Pengumuman ini dimaksudkan agar masyarakat tidak melakukan perbuatan hukum mengenai tanah atau rumah susun yang bersangkutan berdasarkan sertifikat yang telah tidak berlaku. Sertifikat yang lama dengan sendirinya tidak berlaku lagi, karena sesuai dengan ketentuan yang bersangkutan telah berpindah kepada pembeli lelang dengan telah dimenangkannya lelang serta telah dibayarkan harga pembelian lelang.

Pasal 61

- Ayat (1) Peraturan Pemerintah dimaksud adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas

*ps. 64  
Cay: letter peradilan in menyangkut PPAT ini dgn. sp. sblah. & sel. Indonesia  
Ayat Cukup jelas  
ps 65  
Cukup jelas  
ps 66  
Cukup jelas  
TLN RJ NO. 3696.*

Pasal 62

- Cukup jelas

Kedua dokumen yang dimaksud ayat ini merupakan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Pasal 55

- Ayat (1) Cukup jelas
- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas

Yang dimaksudkan dengan Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama.

Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 56

Yang dimaksud pemegang hak yang diganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.

Pasal 57

- Ayat (1) Untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan, di waktu yang lampau telah beberapa kali dilakukan penggantian blanko sertifikat, sehubungan dengan itu apabila dikehendaki oleh pemegang hak, sertifikatnya boleh diganti dengan sertifikat yang menggunakan blanko baru. Diterbitkannya sertifikat pengganti dilakukan apabila dan sesudah semua ketentuan dalam Bab VI Peraturan Pemerintah ini dipenuhi.
- Ayat (2) Cukup jelas
- Ayat (3) Cukup jelas
- Ayat (4) Cukup jelas

Pasal 58

- Cukup jelas

Pasal 59

- Ayat (1)

Dalam hal hak atas tanah berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT sudah berpindah kepada pihak lain, tetapi sebelum peralihan tersebut didaftar