



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH PERSEROAN
TERBATAS SETELAH DICABUTNYA SURAT PELEPASAN HAK**

*(Legal Protection for Buyers Land Company Limited Release After The
Revocation Of Rights)*

Nila Sri Wahyuni

NIM 130710101350

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2017

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH PERSEROAN
TERBATAS SETELAH DICABUTNYA SURAT PELEPASAN HAK**

*(Legal Protection for Buyers Land Company Limited Release After The
Revocation Of Rights)*

Nila Sri Wahyuni

NIM 130710101350

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2017

MOTTO

Saat dunia membutuhkan, dan bakat Anda mampu memenuhinya, di sanalah lapangan kerja tercipta dan kau takkan pernah melakukan segalanya di dunia ini tanpa adanya keberanian. Itu adalah kualitas terbesar dari pemikiran setelah kehormatan.

(Aristoteles)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan sebagai ungkapan rasa terimakasih kepada :

1. Kedua orang tua tercinta Ayahanda Mahmud dan Ibunda Nur Jamilah atas segala do'a, perjuangan, semangat, kesabaran, cinta dan kasih sayang dalam mendidik serta membimbing sehingga keberadaan beliau menjadi kekuatan dan motivasi terbesar penulis dalam menuntaskan studi sekaligus mampu menghantarkan penulis meraih cita-cita;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu kucintai dan kubanggakan;
3. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah sabar, tulus dan penuh kasih sayang dalam membimbing serta memberikan segenap ilmu kepada penulis.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH PERSEROAN
TERBATAS SETELAH DICABUTNYA SURAT PELEPASAN HAK**

*(Legal Protection for Buyers Land Company Limited Release After The
Revocation Of Rights)*

DIAJUKAN

Guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Jember

Nila Sri Wahyuni

NIM 130710101350

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2017

PERSETUJUAN

TANGGAL 25 April 2017

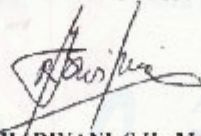
Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP:196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



ISWTHARIYANI, S.H., M.H.
NIP:196212161988022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH PERSEROAN
TERBATAS SETELAH DICABUTNYA SURAT PELEPASAN HAK**

Oleh :

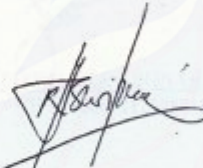
**Nila Sri Wahuni
NIM 130710101350**

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,



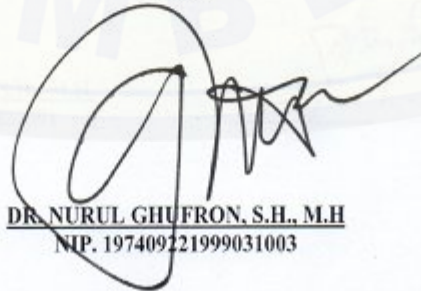
I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP:196010061989021001



FSWI HARIYANI, S.H., M.H.
NIP:196212161988022001

Mengesahkan :

Kementerian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi
Fakultas Hukum Universitas Jember
Dekan,



DR. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 25

Bulan : April


Tahun : 2017


Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua,


Sekretaris,


Prof. Dr. DOMINIKUS RATO S.H., M.Si.
NIP: 195704051986031002


FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.
NIP: 198009212008011009

Anggota Penguji:


IWAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001


ISWI HARIYANI, S.H., M.H.
NIP: 196212161988022001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NILA SRI WAHYUNI

NIM : 130710101350

Fakultas/Program Studi : Hukum/Tmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH PERSEROAN TERBATAS SETELAH DICABUTNYA SURAT PELEPASAN HAK** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia menerima sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 25 April 2017

Yang Menyatakan,



Nila Sri Wahyuni
NIM.130710101350

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan **PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH PERSEROAN TERBATAS SETELAH DICABUTNYA SURAT PELEPASAN HAK** Skripsi ini merupakan karya ilmiah dan merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini disampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
3. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si, S.H., M.H., ketua penguji sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik terimakasih atas segala pengarahan dan bimbingannya selama kuliah dan terimakasih telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
4. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H, S.H., M.H., sekretaris penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik terimakasih atas segala pengarahan dan bimbingannya selama kuliah;
6. Dr. Dyah Ochtorina S., S.H., M.Hum., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Bapak Iwan Rachmat Soetijono, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih banyak atas segala jasa dan tempaannya sehingga penulis dapat memperkaya khasanah

pengetahuan hukum, serta juga kepada staf dan karyawan atas segala pelayanannya;

8. Orang tua tercinta, Ayahanda Mahmud dan Ibunda Nur Jamilah atas segala do'a, perjuangan, semangat, kesabaran, cinta dan kasih sayang dalam mendidik serta membimbing sehingga mampu menghantarkan penulis meraih cita-cita;
9. Untuk kakakku tercinta Siti Musanadah, Zainul Arifin, dan Ali Imron, serta semua keluarga besar yang telah memberikan do'a, semangat, dukungan, cinta dan kasih sayang dalam setiap langkah.
10. Seluruh teman dan sahabat Fakultas Hukum khususnya angkatan 2013, Kharisma Mahardhani, dan Vica Metha Lavela, Ari Budiarti, Erina Ratna Bidari, Woro Suhesti, Oktav Anggi Prasasti, Ika Ratnawati dan Teman-teman jurusan Perdata Hubungan antar Masyarakat yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala kasih sayang, perhatian, pembelajaran dan motivasi yang tulus dalam persahabatan;
11. Semua sahabat sekaligus keluarga kost Giant lank dan keluarga besar Paduan Suara Mahasiswa periode 2013 terimakasih banyak atas segala cinta, kasih sayang, kebersamaan, ilmu, perhatian dalam persahabatan yang indah;
12. Semua pihak yang telah mengulurkan bantuan kepada penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung sehingga skripsi ini bisa terwujud.

Akhir kata, penulis dengan kerendahan hati penulis sangat mengharapkan segala masukan yang bersifat kritis sehingga skripsi ini dapat menjadi lebih sempurna. Semoga hasil karya ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dijadikan sebagai acuan untuk pengembangan penulisan selanjutnya.

Jember, 25 April 2017

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian jual beli dimanapun pasti ada *lavering* sebagai bukti dari pemenuhan hak dan kewajiban dari para pihak. Berbicara tentang *Levering* atau penyerahan benda, ada peristiwa menarik yang terjadi di masyarakat yaitu tentang seorang artis ibukota (Atalarik Syah) yang merasa telah disalahi haknya terhadap kepemilikan tanah yang telah dibeli dari pihak Perseroan Terbatas(PT). Kasus ini sedang diproses kepastian hukumnya di Pengadilan Negeri Cibinong. Kasus ini berawal dari kepemilikan tanah oleh perseorangan(artist Atalarik Syah/tergugat) yang dibeli dari pihak PT, pada awalnya pihak artis mendapatkan Surat Pelepasan Hak (SPH), namun karena suatu alasan SPH yang telah diberikan kepada pihak artis diminta lagi tanpa ada pengembalian kepada pihak artis. Sampai akhirnya munculah klaim dari pihak lain (penggugat) bahwa penggugat juga pemilik dari tanah tersebut. Penggugat mengajukan gugatan kepada pihak artis terhadap kepemilikan tanah karena dia juga memiliki sertifikat atas tanah tersebut. Pihak artis sempat mengaku jika dia mendapatkan SPH dari pihak PT kemudian ditarik lagi. Pihak artis baru menyadari kalau dia membutuhkan SPH ketika akan meningkatkan status tanahnya menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), dan ketika pihak Atalarik meminta SPH tidak kunjung direspon oleh pihak PT. Karena alasan inilah pihak artis tidak bisa meningkatkan status tanah yang dimilikinya. Bukankah hal seperti ini haruslah mendapat perlindungan, sebagaimana yang kita ketahui jika setiap manusia dilindungi oleh hukum baik dalam hak–haknya seperti yang tertera dalam Undang–Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 pasal 28A. Berdasarkan masalah yang telah diuraikan diatas , maka penulis memilih judul: *Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah Perseroan Terbatas setelah dicabutnya Surat Pelepasan Hak*”

Berdasarkan latar belakang yang telah diungkapkan diatas maka rumusan masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah: *Pertama*, Apa perlindungan hukum bagi pembeli akibat dicabutnya Surat Pelepasan Hak kepemilikan sertifikat tanah? *Kedua*, Apa akibat hukum bagi pembeli yang tidak memiliki Surat Pelepasan Hak? *Ketiga*, Apa upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli setelah surat pelepasan hak dicabut dan menyebabkan tidak bisa melakukan balik nama peralihan hak?

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah Memenuhi tugas dan melengkapi syarat–syarat yang diperlukan guna memperoleh gelas Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah: *Pertama*, Mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli yang telah dicabut Surat Pelepasan Hak atas kepemilikan suatu sertifikat tanah. *Kedua*, Mengetahui akaibat hukum bagi pembeli yang tidak memiliki Surat Pelepasan Hak. *Ketiga*, Mengetahui upaya hukum yang harus dilakukan oleh pembeli setelah Surat Pelepasan Hak dicabut dan tidak bisa didaftarkan peralihan hak.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah–kaidah atau norma–norma dalam hukum positif yang berlaku. Metode penelitian yuridis normatif mengkaji berbagai macam aturan

hukum yang bersifat formal seperti undang–undang, literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok permasalahan. Tipe penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis *normatif*, yaitu hukum yang tertulis dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/ komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang – undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang luas. Pendekatan yang dilakukan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan perundang–undangan (*statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder dan bahan nonhukum, dengan analisa bahan hukum bersifat preskriptif.

Hasil dari penulisan skripsi ini adalah menjawab rumusan masalah yang ada. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah diberikan jika ada pendaftaran terhadap hak atas tanah yang dimiliki. Akibat hukum yang muncul ketika pembeli tanah tidak memiliki surat pelepasan hak adalah tidak bisa dilakukan perubahan hak atas tanah. Penyelesaian sengketa yang terjadi untuk mendapatkan hak yang telah hilang dari pembeli tanah berupa sertifikat tanah yang akan dinaikan haknya dan akan dibalik nama atas pembeli tanah dapat dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional dan Pengadilan negeri jika dirasa penyelesaian secara mediasi sudah tidak bisa dilakukan.

Kesimpulan dalam penulisan skripsi ini *pertama*, bahwa perlindungan yang diberikan hukum di Indonesia berupa kepastian hukum jika hak atas tanah yang dimiliki didaftarkan dan memiliki bukti kepemilikan hak berupa sertipikat atas tanah, baik itu dalam bentuk hak guna usaha, hak milik, maupun hak guna bangunan. *Kedua*, Akibatnya hukum bagi masyarakat yang kehilangan surat pelepasan hak tidak bisa meningkatkan hak atas tanah yang dimiliki seperti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 pasal 9 tidak ada yang menjadi dasar. *Ketiga*, upaya yang harus dilakukan oleh salah satu pihak yang dirugikan harus menempuh upaya hukum untuk menyelesaikan permasalahan karena penyelesaian secara baik-baik dalam mediasi sudah tidak mungkin dilakukan lagi oleh pihak BPN karena tidak timbulnya kesepakatan antara para pihak yang bersengketa. Proses sengketa dipengadilan sudah selesai dan putusan sudah Inkrah maka dapat diminta eksekusi untuk barang yang disengketakan dan dimiliki oleh satu orang yang menang dalam putusan pengadilan.

Saran yang diberikan *pertama*, pemerintah lebih perhatian lagi terhadap perlindungan hukum pada masyarakat terutama dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah didalam masyarakat. *Kedua*, masyarakat diharapkan lebih teliti dan cermat dalam hal pembelian tanah sebelum ataupun sesudah pembelian. *Ketiga*, dalam melakukan transaksi haruslah tetap cermat dan berhati-hati untuk meminimalisir adanya sengketa setelah berlalunya transaksi.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian	4
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Penelitian	5
1.4.3 Bahan Hukum.....	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	7

1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Perlindungan Hukum	
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	9
2.1.2 Unsur-unsur perlindungan Hukum.....	10
2.2 Perseroan Terbatas	
2.2.1 Pengertian Perseroan Terbatas.....	11
2.2.2 Unsur – unsur Perseroan Terbatas.....	12
2.2.3 Macam-macam Perseroan Terbatas.....	13
2.3 Jual Beli	
2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli.....	13
2.3.2 Unsur – unsur Jual Beli.....	14
2.3.3 Hak dan kewajiban jual beli.....	17
2.4 Tanah	
2.4.1 Pengertian Tanah.....	20
2.4.2 pengertian dan dasar hukum Hak atas Tanah.....	21
2.4.3 Pengertian pendaftaran tanah.....	26
2.4.4 Peralihan Hak atas Tanah.....	27
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Perlindungan Hukum bagi pembeli akibat dicabutnya surat pelepasan hak kepemilikan sertifikat tanah.....	31
3.1.1 Perlindungan Hukum bagi pembeli tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	33
3.1.2 Status kepemilikan tanah setelah dicabutnya surat pelepasan hak.....	37
3.2 Akibat hukum bagi pembeli yang tidak memiliki surat pelepasan hak.....	40
3.2.1 Pembaharuan hak atas tanah.....	41
3.2.1 Perubahan hak atas tanah.....	44

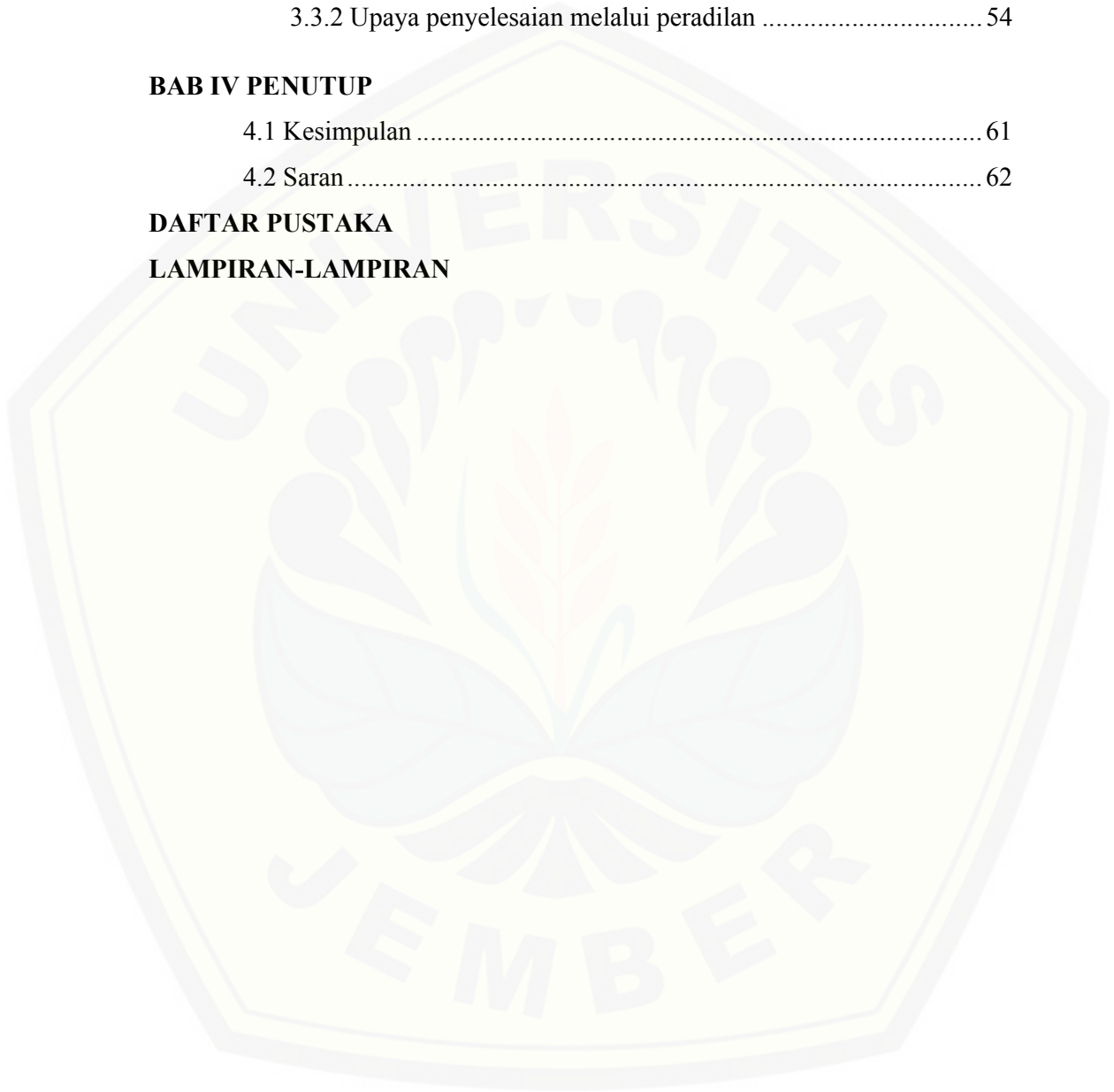
3.3 Upaya yang dilakukan setelah dicabutnya surat pelepasan hak untuk melakukan balik nama atas tanah	50
3.3.1 Upaya penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional...	50
3.3.2 Upaya penyelesaian melalui peradilan	54

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan	61
4.2 Saran	62

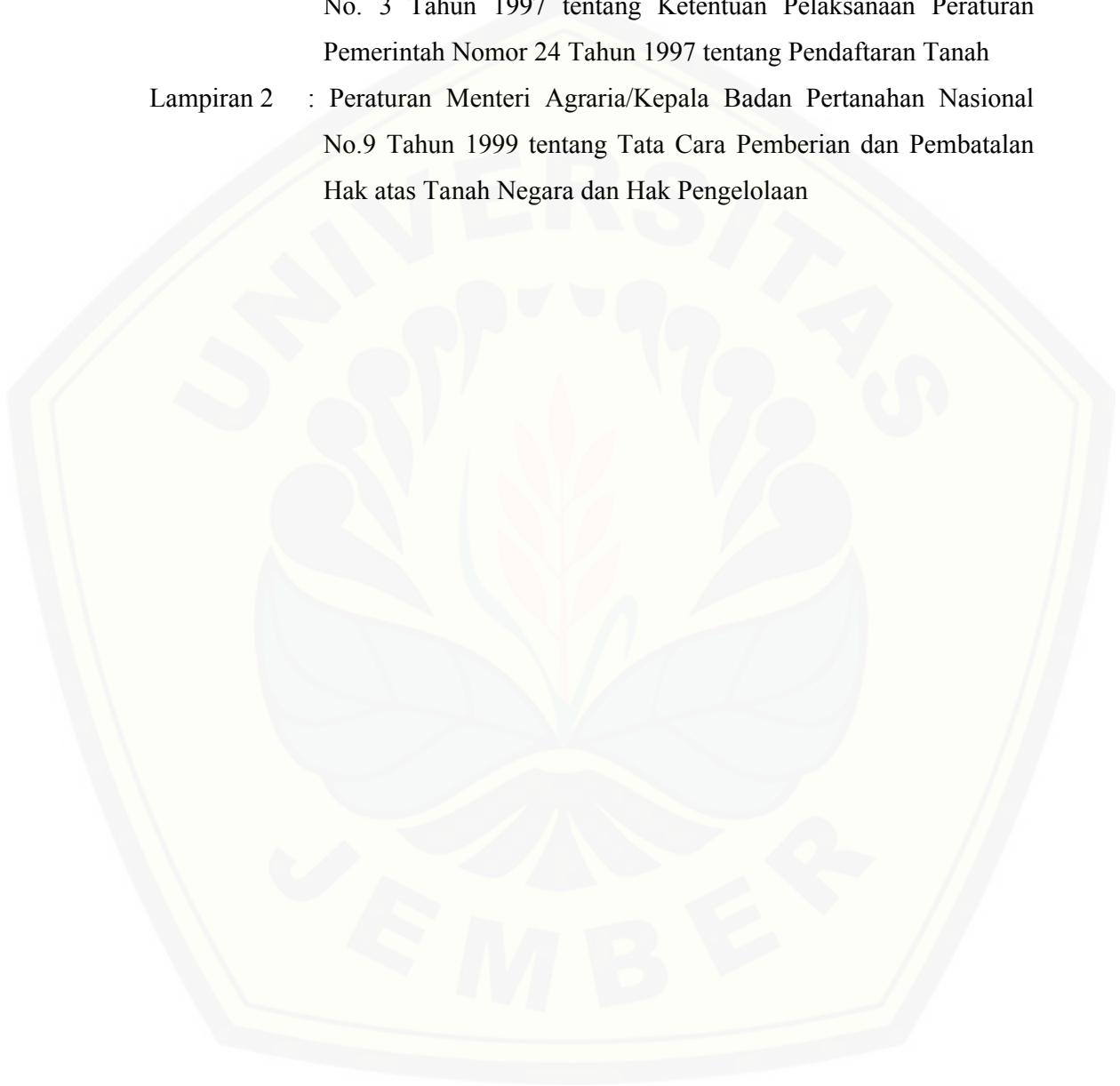
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Lampiran 2 : Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jual beli merupakan transaksi paling mudah yang setiap hari dilakukan oleh masyarakat, baik secara online maupun langsung. Hal ini terjadi seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat tiap tahunnya. Barang yang menjadi obyek jual belipun beraneka ragam mulai dari kebutuhan pokok sampai kebutuhan pelengkap yang sengaja dibeli untuk digunakan sebagai obyek investasi karena perkiraan harga barang di saat yang akan datang menjadi lebih mahal. Tanah menjadi salah satu objek investasi begitu populer untuk dimiliki. Banyak orang memilih jenis investasi properti jenis ini karena nilainya yang terus meningkat. Karena sifatnya yang tidak dapat di perbarui, pertumbuhan properti yang terus meningkat pesat akan membuat tanah perlahan mengalami kelangkaan pasokan. Permintaan tanah pun akan terus meningkat dibandingkan ketersediaan yang ada. Berdasarkan Kitab Undang – undang Hukum Perdata Pasal 1458 tentang jual beli menjelaskan sebagai berikut:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa terjadinya perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli pada saat terjadi persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan secara lunas.¹ Menurut Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

Pertama, sepakat untuk mengikatkan diri, sepakat maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat melakukan perjanjian, setuju untuk seia sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan.

¹ Salim H.S., *Hukum Kontrak : Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak cetakan kesembilan* (Jakarta :Sinar Grafika, 2013), hlm. 49.

Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dari pihak ketiga dan tidak ada gangguan.

Kedua, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

Ketiga, suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. KUHPerdota Pasal 1338 menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.

Keempat, sebab yang halal. Sebab ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut KUHPerdota Pasal 1337, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut KUHPerdota Pasal 1335, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

Dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan yang disebut syarat-syarat subyektif. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda, dan penyerahan itu tergantung dari jenis bendanya. Misalnya untuk penyerahan terhadap benda tidak bergerak adalah dengan melakukan pengumuman akan akta yang bersangkutan di kantor penyimpanan Hipotek, sesuai dengan isi dari Pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdota).

Berbicara tentang *Levering* atau penyerahan benda, ada peristiwa menarik yang terjadi di masyarakat yaitu tentang seorang artis ibukota (Atalarik Syah) yang merasa telah disalahi haknya terhadap kepemilikan tanah yang telah dibeli dari pihak Perseroan Terbatas (PT). Kasus ini sedang diproses kepastian hukumnya di Pengadilan Negeri Cibinong. Kasus ini berawal dari kepemilikan

tanah oleh perseorangan (artis Atalarik Syah/tergugat) yang dibeli dari pihak PT, pada awalnya pihak artis mendapatkan Surat Pelepasan Hak (SPH), namun karena suatu alasan SPH yang telah diberikan kepada pihak artis diminta lagi tanpa ada pengembalian kepada pihak artis. Sampai akhirnya munculah klaim dari pihak lain (penggugat) bahwa penggugat juga pemilik dari tanah tersebut. Penggugat mengajukan gugatan kepada pihak artis terhadap kepemilikan tanah karena dia juga memiliki sertifikat atas tanah tersebut. Pihak artis sempat mengaku jika dia mendapatkan SPH dari pihak PT kemudian ditarik lagi. Pihak artis baru menyadari kalau dia membutuhkan SPH ketika akan meningkatkan status tanahnya menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), dan ketika dia mau meminta SPH tidak kunjung direspon oleh pihak PT. Alasan inilah yang membuat pihak artis tidak bisa meningkatkan status tanah yang dimilikinya. Bukankah hal seperti ini haruslah mendapat perlindungan, sebagaimana yang diketahui jika setiap manusia dilindungi oleh hukum baik dalam hak-haknya seperti yang tertera dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 28A.

Berdasarkan masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis memilih judul: "Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Perseroan Terbatas setelah dicabutnya Surat Pelepasan Hak"

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan pokok pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa perlindungan hukum bagi pembeli akibat dicabutnya Surat Pelepasan Hak kepemilikan sertifikat tanah?
2. Apa akibat hukum bagi pembeli yang tidak memiliki Surat Pelepasan Hak?
3. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli setelah Surat Pelepasan Hak dicabut yang menyebabkan tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

1. Memenuhi tugas dan melengkapi syarat-syarat yang diperlukan guna memperoleh gelas Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Mengembangkan dan menerapkan pengetahuan tentang ilmu yang telah diperoleh selama masa studi di Fakultas Hukum Universitas Jember kepada masyarakat.
3. Menambahkan pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa Fakultas Hukum dan almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini:

1. Mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli yang telah dicabut Surat Pelepasan Hak atas kepemilikan suatu sertifikat tanah.
2. Mengetahui akaibat hukum bagi pembeli yang tidak memiliki Surat Pelepasan Hak.
3. Mengetahui upaya hukum yang harus dilakukan oleh pembeli setelah Surat Pelepasan Hak dicabut dan tidak bisa didaftarkan peralihan hak

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara untuk memperoleh data secara akurat dan lengkap, Metode penelitian merupakan suatu syarat mutlak yang dilakukan dalam suatu penelitian karya tulis yang bersifat ilmiah agar analisa yang dilakukan terhadap obyek studi dapat dilakukan dengan benar, sehingga kesimpulan akhir yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.² Dalam hal ini metode merupakan cara utama penulisan yang digunakan untuk mencapai tujuan atau mengetahui obyek yang dibahas.

² Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta : Kencana Perdana Media Group, 2016), hlm 20.

1.4.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Metode penelitian yuridis normatif mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok permasalahan.³

1.4.2. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/ komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap Pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang luas. Pendekatan yang dilakukan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁴ Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.

Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan Undang-undang Dasar atau regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Seperti halnya dalam membantu memecahkan masalah yang ada dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan Undang-undang Kitab Undang -undang Hukum Perdata, undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah (PP)

³ *Ibid*, hlm 194.

⁴ *Ibid*, hlm 133.

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁵ Pendekatan konseptual yang dipakai oleh penulis bahannya berasal dari buku-buku yang terkait dengan masalah yang akan dipecahkan, dimana dalam buku yang dimaksud terdapat teori maupun doktrin yang bisa digunakan oleh penulis untuk digunakan sebagai rujukan dalam penulisan skripsi.

1.4.3. Bahan Hukum

Penelitian hukum tidak mengenal adanya data, untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.⁶

1.4.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang

⁵ *Ibid*, hlm 135-136.

⁶ *Ibid*, hlm 181.

dan putusan-putusan hakim.⁷ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari :

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA); (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 ; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
3. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum⁸ dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁹ Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” kearah mana peneliti melangkah. Apabila tulisan itu berupa tesis, disertasi, atau artikel di jurnal hukum, boleh jadi tulisan itu memberi inspirasi kepada peneliti untuk menjadi titik anjak dalam memulai penelitian. Bagi kalangan praktisi, bahan hukum sekunder ini bukan tidak mungkin sebagai panduan berpikir dalam menyusun argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan atau memberikan pendapat hukum.

1.4.3.3. Bahan Non Hukum

Seorang praktisi hukum yang cerdas adalah yang mempunyai kemampuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis fakta secara akurat dan menemukan isu

⁷ *Ibid*, Hlm. 184.

⁸ Termasuk yang *on-line*.

⁹ *Ibid*. Hlm. 195.

hukum atas fakta tersebut. Fakta yang dihadapi oleh ahli hukum tersebut sering kali kompleks, sehingga perlu pemahaman tertentu akan masalah itu.¹⁰ Di dalam penelitian hukum untuk keperluan akademis, bahan nonhukum dapat membantu. Penggunaan bahan non hukum hanya sekedar untuk memperkuat argumentasi penelitian mengenai isu hukum diketengahkan dan bahan nonhukum yang digunakan dalam penelitian hukum adalah bersifat fakultatif.

1.4.4. Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum dalam skripsi ini adalah dengan metode deskriptif normatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat tentang permasalahan tidak didasarkan pada bilangan statistik melainkan pada analitis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah hukum yang terkait dengan masalah hukum yang dibahas. Menurut Peter Mahmud Marzuki, dalam melakukan penelitian hukum dilakukan langkah-langkah :¹¹

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya dipandang memiliki relevansi terhadap isu hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun untuk kajian akademis.

¹⁰ *Ibid*, Hlm. 204.

¹¹ *Ibid*, Hlm. 213.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Subjek hukum selaku pemikul hak-hak dan kewajiban, baik itu perseorangan maupun badan hukum dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan atau kewenangan yang dimilikinya.

Tindakan hukum ini merupakan lahirnya hubungan hukum, yakni interaksi antar subjek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum. Agar hubungan hukum antar subjek hukum itu berjalan secara harmonis, seimbang dan adil dalam arti setiap subjek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya, hukum tampil sebagai aturan main dalam mengatur hubungan hukum tersebut.

Fungsi hukum sebagai instrumen pengatur, dan instrumen perlindungan yang diarahkan pada suatu tujuan yaitu untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subjek hukum secara harmonis, seimbang, damai, dan adil. Tujuan hukum akan tercapai jika masing-masing subjek hukum mendapatkan hak-haknya secara wajar dan menjalankan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemerintah dan warga negara adalah hukum administrasi negara atau hukum perdata, tergantung dari sifat dan kedudukan pemerintah dalam melakukan tindakan hukum tersebut.

Perlindungan Hukum adalah segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta, yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak-hak Asasi Manusia. Pengertian perlindungan hukum tersebut mengundang ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum.

Menurut Satjipto Raharjo¹² dalam buku karya Soerjono Soekanto mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa.

2.1.2. Unsur – unsur Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi, pertolongan (penjagaan dan sebagainya).¹³ Perlindungan hukum haruslah cermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau ditegakkannya hukum tersebut, jika dilihat dari pengertian dan pemahaman perlindungan hukum diatas maka dapat diketahui unsur – unsur perlindungan hukum yaitu:¹⁴

1. Hukum merupakan sarana bagi siapa saja, artinya bahwa siapa saja yang haknya dilanggar dalam hidup bermasyarakat maka ia hendak mengajukan agar orang lain yang telah melakukan pelanggaran tersebut untuk ditindak oleh hukum.
2. Orang yang terbukti bersalah dikenai sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku.
3. Asas kesamaan hukum dalam arti materiil yaitu hukum dituntut sesuai dengan cita – cita bangsa Indonesia
4. Tujuan hukum adalah untuk menciptakan dan mempertahankan ketertiban dan keadilan dalam masyarakat;
5. Tidak adanya kesewenang wenangan pihak yang mempunyai kekuasaan atau kesewenang – wenangan atas hukum tersebut.

Hukum melindungi manusia dalam berperilaku, karena hukum adalah sarana bagi siapapun untuk memiliki kedudukan yang sama di dalam masyarakat. Hukum juga melindungi dari segala hal yang dapat merugikan seseorang maupun badan hukum, dan menghukum para pelanggar hukum. Karena, tujuan hukum adalah menciptakan dan mempertahankan ketertiban dalam masyarakat.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ui Press, 1984), hlm 133.

¹³ W.J.S, Poerdarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999) Hlm. 600.

¹⁴ Sri Soemantri, *Bunga Rampai Hukum Tata negara Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1992) Hlm. 15.

2.2 Perseroan Terbatas

2.2.1. Pengertian Perseroan Terbatas

Secara normatif pengertian Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut PT) dijabarkan dalam Undang – undang Nomor 40 tahun 2007 Pasal 1 butir 1 tentang Perseroan Terbatas yang mengemukakan:

“Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.”

Berdasarkan pengertian PT sebagaimana yang dijabarkan diatas dapat diketahui bahwa PT sebagai kumpulan modal. Artinya dalam badan usaha PT yang utama adalah modal. Modal dibagi dalam bentuk saham. Oleh sebab itu siapa yang menguasai saham paling banyak dalam suatu PT, dialah yang menentukan kebijakan PT. Kebijakan bisa ditentukan lewat keputusan direksi, komisaris, ataupun lewat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham(RUPS).¹⁵ Ada pula yang berpendapat bahwa PT adalah suatu bentuk perseroan yang didirikan untuk menjalankan suatu perusahaan dengan modal perseroan tertentu yang terbagi atas saham – saham, dalam mana para pemegang saham (persero) ikut serta dengan mengambil satu saham atau lebih dan melakukan perbuatan – perbuatan hukum dibuat oleh nama bersama, dengan tidak bertanggung jawab sendiri untuk persetujuan – persetujuan perseroan itu (dengan tanggung jawab semata – mata terbatas pada modal yang mereka setorkan).¹⁶

Pemegang saham dalam PT tidak bertanggung jawab terhadap kreditur, yaitu tanggung jawab terbatas dari persero. Hal ini merupakan salah satu ciri PT selain yang terangkum dalam pengertian PT yang dijabarkan dalam Undang – undang Nomor 40 tahun 2007 Pasal 1 butir 1 tentang Perseroan Terbatas.

¹⁵ Sentosa Sembiring, *Hukum Dagang edisi revisi cetakan keempat*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), Hlm.50.

¹⁶ Kansil dan Christine, *Hukum Perusahaan Indonesia (aspek hukum dalam ekonomi) bagian 1*, (Jakarta:PT. Pradnya Paramita,2005), Hlm.91.

2.2.2. Unsur – unsur Perseroan Terbatas

Perseroan Terbatas adalah salah satu bentuk organisasi usaha atau badan usaha yang ada dikenal dalam sistem hukum dagang Indonesia. Menurut Sutanya dan Sumantono, dari Pasal yang terdapat dalam Kitab Undang – Undang Hukum Dagang (selanjutnya disebut KUHD) bab 3 tentang Perseroan Terbatas PT mempunyai unsur – unsur sebagai berikut:¹⁷

1. Adanya kekayaan yang terpisah dari kekayaan pribadi masing – masing Persero (pemegang saham) dengan tujuan untuk membentuk sejumlah dana sebagai jaminan bagi semua perikatan Perseroan.
2. Adanya Persero atau pemegang saham yang tanggung jawabnya terbatas pada jumlah nominal saham yang dimilikinya. Sedangkan mereka semua di dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), merupakan kekuasaan yang tertinggi dalam organisasi perseroan yang berwenang mengangkat dan memberhentikan Direksi dan Komisaris, berhak menentukan garis – garis besar kebijaksanaan menjalankan Perusahaan, menetapkan hal-hal yang belum ditetapkan dalam anggaran dasar dan lain-lain.
3. Adapun pengurus (Direksi) dan pengawas (Komisaris) yang merupakan satu kesatuan pengurusan dan pengawasan terhadap perseroan dan tanggung jawabnya terbatas pada tugasnya, yang harus sesuai dengan anggaran dasar atau keputusan RUPS.

PT adalah suatu organisasi dan mempunyai pengurus yang dinamakan Direksi. Sebagai organisasi sudah pasti mempunyai tujuan, pengawasan dilakukan oleh Komisaris yang mempunyai wewenang dan kewajiban sesuai dengan ketetapan dalam anggaran dasarnya oleh karena itu Perseroan Terbatas adalah suatu Badan Usaha yang mempunyai unsur – unsur adanya kekayaan yang terpisah, adanya pemegang saham, dan adanya pengurus.

¹⁷ Sutantyo R. Hadikusuma dan Sumantoro, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan, Bentuk-Bentuk Perusahaan yang Berlaku di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), Hlm. 40. di akses dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/17407/3/Chapter%20II.pdf> pada tanggal 23 Oktober 2016.

2.2.3. Macam – macam Perseroan Terbatas

PT seperti yang telah dijelaskan diatas adalah suatu persekutuan modal. PT sendiri ada beberapa macam bentuknya yaitu, PT Tertutup, PT Terbuka, PT Umum, PT Perseorangan, yaitu:¹⁸

1. PT Tertutup
2. PT Terbuka
3. PT Umum
4. PT Perseorangan

PT memiliki sifat dan ciri kualitas yang berbeda dari bentuk usaha lainnya, salah satunya adalah pemisahan kekayaan antara pemilik atau pemodal (pemegang saham) dengan kekayaan badan hukum itu sendiri. berdasarkan sifat dan ciri ini PT dibagi lagi menjadi beberapa macam yang dikategorikan sesuai dengan ciri khas dari segi organisation PT hingga pelaksanaan bisnis PT. Berbicara mengenai macam macam PT (Perseroan Terbatas), ditinjau dari cara menghimpun modal PT, maka macam macam PT (Perseroan Terbatas) dapat dibedakan menjadi PT tertutup, PT Terbuka, PT Umum, dan PT Perseorangan.

2.3 Jual Beli

2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*.¹⁹ perjanjian jual beli sendiri diatur dalam KUHPdata pada Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Jual beli dalam KUHPdata Pasal 1458 adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Menurut bunyi KUHPdata Pasal 1457 jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya(pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan

¹⁸ Kansil dan Cristine Op. Cit, Hlm. 96,97.

¹⁹ Salim H.S., Op Cit, Hlm 48.

dari perolehan hak milik tersebut.²⁰ Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan pihak yang lain dinamakan membeli.

Istilah yang mencakup dua perbuatan bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koopen verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*Verkoopt*” (menjual) sedang yang lainnya “*koopt*” (membeli), dalam bahasa Prancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti “penjual” (hanya dilihat dari sudut pandang penjual), sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan “*kauf*” yang berarti “pembeli”²¹.

Di dalam hukum Inggris, perjanjian jual beli “*contract of sale*” dapat dibedakan menjadi 2 macam : yaitu *sale (actual sale)* dan *agrement to sell*, hal ini terlihat dalam *section 1* ayat (3) dari *Sale of Goods Act 1893*. *Sale* adalah suatu perjanjian sekaligus dengan Pemindahan hak milik (*conpeyance*), sedangkan *agreement to sell* adalah tidak lebih dari satu *koopovereenkomst* (perjanjian jual beli) biasa menurut KUHPerduta. Apabila dalam *sale* si penjual melakukan *wanprestasi* maka si pembeli dapat menggunakan semua upaya dari seorang pemilik, sedangkan dalam *agreement to sell*, si pembeli hanya mempunyai *personal remedy* (kesalahan perorangan) terhadap si penjual yang masih merupakan pemilik dari barangnya (penjual) jatuh pailit, barang itu masuk *boedel* kepailitan.²²

Berbagai definisi tersebut mendefinisikan perjanjian jual beli secara lengkap adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pihak yang berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek.

2.3.2 Unsur – unsur Jual Beli

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai asas konsensualisme (kesepakatan) yang menjiwai hukum perjanjian maka perjanjian jual beli akan ada saat terjadinya atau tercapainya “sepakat” mengenai

²⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian cetakan ketujuh*, (Bandung : Alumni, 1979), Hlm.1.

²¹ *Ibid*, Hlm.2.

²² *Ibid*, Hlm. 21.

barang dan harga. Sifat konsesual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam KUHPerdara Pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Unsur jual beli seperti yang tercantum dalam KUHPerdara Pasal 1457 berupa:

1. Subyek Hukum

Subyek hukum yang dimaksud dalam jual beli ini adalah para pihak yang ada dalam perjanjian jual beli, yang biasa disebut sebagai penjual dan pembeli. Pihak penjual harus menyerahkan barang dan pihak pembeli harus memberikan uang sebagai pembayaran dari barang yang dijual oleh penjual. Subyek hukum adalah perorangan dan badan hukum, yaitu:

- a. Perorangan

Menurut Subekti dalam hukum, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subyek di dalam hukum. Sebagaimana kami sarikan, seseorang dikatakan sebagai subjek hukum (pembawa hak), dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir saat ia meninggal. Bahkan, jika diperlukan (seperti misalnya dalam hal waris), dapat dihitung sejak ia dalam kandungan, asal ia kemudian dilahirkan dalam keadaan hidup.²³

Pengertian secara yuridisnya ada dua alasan yang menyebutkan alasan perorangan atau orang sebagai subyek hukum yaitu:²⁴

- a. Pertama, perorangan mempunyai hak-hak subyektif.
- b. kedua, kewenangan hukum, dalam hal ini kewenangan hukum berarti, kecakapan untuk menjadi subyek hukum, yaitu sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Pada dasarnya manusia mempunyai hak sejak dalam kandungan (Pasal 2 KUHPerdara), namun tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, menurut KUHPerdara Pasal 1330 orang yang dapat melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa

²³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003). Hlm 19-21

²⁴ Fahmuk, 2015, *Subyek hukum dan Obyek Hukum dalam Hukum Perdata*, Diakses dari <https://fahmuk.wordpress.com/2015/04/13/subjek-hukum-dan-objek-hukum-dalam-hukum-perdata/> pada tanggal 11 Oktober 2016.

(berumur 21 tahun atau sudah kawin), sedangkan orang-orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, seorang wanita yang bersuami. Setiap orang atau perorangan adalah sebagai subjek hukum dan pendukung hak serta kewajiban. Tidak setiap orang berwenang berbuat atau bertindak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang dimilikinya. Untuk wewenang berbuat atau bertindak melaksanakan hak dan kewajiban yang dimilikinya dibutuhkan adanya syarat kecakapan. Syarat-syarat seseorang yang Cakap Hukum:²⁵

1. Seseorang yang sudah dewasa (berumur 21 tahun).
2. Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah menikah.
3. Seseorang yang sedang tidak menjalani hukum.
4. Berjiwa sehat dan berakal sehat.

b. Badan Hukum

Badan hukum menurut pendapat Wirjono Prodjodikoro²⁶ adalah sebagai berikut: “suatu badan yang di samping manusia perorangan juga dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan kepentingan-kepentingan hukum terhadap orang lain atau badan lain.” Sri soedewi Masjchoen sofwan²⁷ mengatakan: “baik perhimpunan maupun yayasan keduanya berstatus sebagai badan hukum, jadi merupakan person pendukung hak dan kewajiban.”

Pendapat diatas menjelaskan bahwa badan hukum dapat dikategorikan sebagai subjek hukum sama dengan perorangan disebabkan karena:²⁸

1. Badan hukum itu mempunyai kekayaan sendiri
 2. Sebagai pendukung hak dan kewajiban
 3. Dapat menggugat dan digugat di muka pengadilan
 4. Ikut serta dalam lalu lintas hukum bisa melakukan jual beli
 5. Mempunyai tujuan dan kepentingan.
2. Kesepakatan Antara Penjual dan Pembeli

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Wibowo Tutandy, 2012, *Badan Hukum sebagai Obyek Hukum*, diakses dari <http://www.jurnalhukum.com/badan-hukum-sebagai-subyek-hukum/> pada tanggal 12 Oktober 2016

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Herlien Budiono, *Jurnal recht vinding*, Bandung, 2012.

Unsur-unsur pokok “*essentialia*” perjanjian jual beli adalah barang dan harga sesuai dengan azas “*konsensualisme*” yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerduta bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah²⁹.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam KUHPerduta Pasal 1458 yang berbunyi: “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

3. Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli

Berupa penyerahan barang oleh penjual yang merupakan kewajibannya dan pembayaran harga barang yang merupakan kewajiban dari pembeli. Pembeli dapat memperoleh hak dari barang yang dibelinya, serta penjual mendapatkan hak berupa uang hasil pembayaran. Perjanjian jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli memiliki unsur pokok yang harus ada dalam setiap perjanjian jual beli. Berupa subyek hukum yang terbagi menjadi dua yaitu perseorangan dan badan hukum, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, serta pemenuhan hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli diantaranya adalah penyerahan barang dan pembayaran harga barang.

2.3.3 Hak dan Kewajiban Jual Beli

2.3.3.1 Hak dan Kewajiban Si Penjual

A. Hak penjual

- a. Penjual berhak menuntut pembayaran harga pada waktu dan tempat yang telah penyerahan bersama dalam perjanjian, pada tempat penyerahan barang dilakukan (KUHPerduta Pasal 1513 jo Pasal 1514)
- b. Penjual berhak atas pembayaran bunga dari harga pembelian, jika ternyata barang yang telah dijualnya menghasilkan pendapatan bagi pembeli (KUHPerduta Pasal 1515)
- c. Penjual berhak menahan barangnya atau tidak menyerahkan kepada pembeli jika pembeli belum membayar harganya (KUHPerduta Pasal 1478)

²⁹Subekti, *Op Cit*, Hlm.2.

- d. Baik penjual maupun pembeli berhak membuat persetujuan yang isinya memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam undang-undang ini, bahkan untuk membebaskan penjual dari tanggungan apapun (KUHPerdara Pasal 1493)
- e. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan KUHPerdara Pasal 1266 dan Pasal 1267.
- f. Penjual berhak membeli kembali barang yang telah dijualnya apabila telah diperjanjikan tersebut (KUHPerdara Pasal 1519).

B. Kewajiban Penjual

Bagi pihak si penjual ada dua kewajiban utama yaitu:³⁰

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan;
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang berbunyi.

C. Kewajiban menyerahkan hak milik

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum yang diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

- a. Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, jika ada telah diperjanjikan sebaliknya (KUHPerdara Pasal 1476)
- b. Kewajiban menanggung kenikmatan tentram dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi (*vrijwaring*”, *warranti*”)

Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, menuntut kembali dari si penjual³¹:

- a. pengembalian uang harga pembelian;
- b. pengambilan hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan;

³⁰ *Ibid*, hlm.8.

³¹ *Ibid*, hlm 16.

- c. biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat;
- d. penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Perjanjian Jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli melahirkan hak dan kewajiban untuk penjual. kewajiban yang paling penting adalah penjual harus menyerahkan barang kepada pembeli ketika penjual telah menerima pembayaran ataupun telah tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Pembayaran disini adalah suatu hak yang didapatkan oleh penjual setelah penjualan atas barang terjadi.

2.3.3.2 Hak dan kewajiban si pembeli

A. Hak Pembeli

Disamping itu pembeli juga memiliki hak yaitu hak menerima barang dan hak menunda pembayaran.

- a. Hak menerima barang yang dimaksud adalah Pembeli memiliki hak untuk menerima barang pada waktu penjualan, sebagaimana termuat dalam KUHPdata Pasal 1481 yang menyatakan:

“barang yang bersangkutan harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan. Sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi kepunyaan pembeli”

- b. Hak untuk menanggung, menunda pembayaran terjadi sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.

B. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. “Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang. Jual beli tidak harus menggunakan uang melainkan dengan harga berupa barang seseorang bisa memperoleh perjanjiannya menjadi “tukar-menukar” kerja dan begitu seterusnya. Pengertian jual beli sudah termasuk pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang. Tentang macamnya yang dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di

Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperoleh kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.³²”

Kewajiban dari pembeli adalah membayar apa yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Ketika sudah tercapai kata sepakat yang selanjutnya dilakukan dengan penyerahan barang oleh penjual, pembeli wajib membayar barang tersebut. Pembayaran yang dilakukan tidak selalu harus menggunakan mata uang Indonesia meskipun jual beli dilakukan di Indonesia, melainkan dapat menggunakan mata uang asing sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli.

2.4 Tanah

2.4.1 Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari hidup dan kehidupan manusia. Tanah yang ada memiliki Berbagai macam hak di atasnya, hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan pemilikan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.

Dalam ruang lingkup hukum agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam UUPA Pasal 4 ayat (1), yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi,

³² *Ibid*, hlm.20.

yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum Penataan Ruang.³³

Tanah tidak hanya sebuah lapisan bumi semata, akan tetapi tanah dalam hukum agraria adalah permukaan bumi yang bisa diberikan hak di atasnya, yaitu berupa Hak Pakai, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, dan sebagainya. Hak atas tanah bisa dimiliki oleh subyek hukum yaitu orang ataupun badan hukum.

2.4.2 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.³⁴ Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 dinyatakan bahwa; "Atas dasar hak menguasai dari Negara ..., ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang". Tanah dalam pengertian yuridis mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 Ayat (1). Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang berbatas di permukaan bumi. Hak atas tanah Menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 disebut juga hak atas tanah primer yaitu hak milik, hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan serta hak-hak lain yang bersifat sementara yang disebut juga hak atas tanah sekunder yang diatur dalam Pasal 53 yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahkan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:

a. Hak Milik

³³ Urip santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana, 2012), Hlm. 9.

³⁴ *Ibid*, Hlm. 10.

Hak milik adalah hak yang paling sempurna atas sesuatu benda. Seseorang yang mempunyai hak milik atas sesuatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain. Pengertian hak milik dirumuskan dalam UUPA Pasal 20, yakni:

1. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sifat-sifat dari hak milik membedakan dengan hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak ini merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertian yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dari hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.³⁵

Jadi, sifat khas dari hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik adalah hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, hak tersebut wajib di daftarkan.³⁶

b. Hak Guna Usaha

Menurut UUPA Pasal 28 ayat (1), yang dimaksud hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebutkan dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak

³⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan ke lima (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm 60.

³⁶ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cetakan kedua, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2003) Hlm. 12.

Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Luas tanah Hak Guna Usaha untuk perseorangan luas minimal 5 hektar dan luas maksimal adalah 25 hektar, adapun untuk badan hukum luas minimal adalah 5 hektar dan luas maksimal ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan bunyi UUPA Pasal 28 ayat (2) jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 5.

Dalam Hak Guna Usaha subyek hukum yang berhak memiliki Hak Guna Usaha menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Pasal 2, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak kebendaan atas tanah yang dikuasai oleh negara atau atas tanah hak milik orang lain, yang diberikan kepada seseorang (warga negara Indonesia) atau badan hukum Indonesia sesuai persyaratan undang-undang yang berlaku, untuk jangka waktu tertentu, yang diperuntukkan untuk keperluan mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri³⁷. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan pemerintah kalau tanahnya memang dikuasai oleh negara, kalau tanahnya milik perseorangan tentunya sesuai dengan perjanjian yang sah antar pemilik dengan pihak pengusaha yang perlu mendirikan bangunan diatas tanah milik tersebut.³⁸ Dan dengan memperhatikan bunyi UUPA Pasal 38, yang berbunyi :

- (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

³⁷ Munir fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), Hlm. 40.

³⁸ G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992) Hlm. 10.

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 21 menyebutkan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah milik negara, tanah dengan hak pengelolaan serta tanah hak milik. Hak Guna Bangunan ini dapat terjadi jika Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah dengan hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Hak Guna Bangunan bisa digunakan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan seperti yang ada pada bunyi UUPA Pasal 39. Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu berlaku yaitu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi maksimal 20 tahun. Selain itu, Hak Guna Bangunan juga memiliki karakteristik bisa dialihkan melalui perbuatan hukum jual beli, hibah, wasiat, dan lain-lain.³⁹ Disamping itu, sama dengan hak guna usaha, maka eksistensi Hak Guna Bangunan hapus disebabkan hal-hal sebagaimana telah tertera pada UUPA Pasal 40, diantaranya:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

d. Hak Pakai

Menurut UUPA Pasal 41 Ayat (1), hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh

³⁹Munir. 2014. *Op.Cit.* hlm 41.

negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai atas tanah adalah hak kebendaan atas tanah yang dikuasai oleh negara atau atas tanah milik orang lain, yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum. Berdasarkan persyaratan dalam undang-undang yang berlaku. Diberikan untuk jangka waktu tertentu, yang diperlukan untuk keperluan menggunakan atau memungut hasil atas tanah tersebut.

Tanah dengan pengertiannya sebagai hak pakai ini dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, yang dapat menerima hak pakai ini adalah orang atau badan hukum yang telah disebutkan dalam UUPA Pasal 42, yaitu:

- a. warga negara Indonesia;
 - b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
 - c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- e. Surat Pelepasan Hak.

Pada dasarnya, pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal. Pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun, pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan si pemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang

dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.

Masing – masing aspek pelepasan hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas dalam praktiknya, memiliki bentuk (*form*) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (**SPPHT**) dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Misalnya, apakah harus dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dibuat dalam bentuk akta notaris atau juga disaksikan oleh Camat setempat maupun disaksikan oleh saksi-saksi lain.

Macam-macam hak atas tanah yang telah dikemukakan diatas, dalam setiap peralihan hak atas tanah pastilah ada surat/akte notaris yang dibuat sebagai tanda bukti perpindahan kepemilikan atas suatu tanah. Akte atau surat tersebut disebut dengan Surat Pemindahan Hak adalah perubahan data yuridis sebagaimana di maksud pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 94 ayat (1) dan (2) huruf a, b, c, dan e., perubahan data yuridis berupa peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum Pemindahan hak lainnya, peralihan hak karena warisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan peralihan hak tanggungan.⁴⁰

Hak kepemilikan tanah seseorang ada beberapa macam, dari macam-macam hak atas tanah yang ada hak miliklah yang memiliki hak terkuat dan terpenuh. Hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak pakai, dan hak guna usaha memiliki batas pemakaian sendiri-sendiri seperti telah diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Pasal 8

(1) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak

⁴⁰ Adrian Sutedi, *Op. Cit.* Hlm. 43.

dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama

Pasal 25

(1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 45

(1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

(3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
- c. Badan keagamaan dan badan sosial.

2.4.3 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam Pelepasan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 1 tentang Pendaftaran Tanah:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian 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;”

Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya adalah data yuridis mengenai hak yakni hak apa, siapa pemegang hak, ada dan tidaknya hak orang lain. Sementara terus menerus artinya setiap ada pengurangan, perubahan, atau penambahan maka dilakukan pendaftaran ulang, yang akan membuat sertifikat tersebut mengalami perubahan.⁴¹ Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor pertanahan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu.

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah terdapat unsur-unsur dalam pengertian tersebut, seperti adanya serangkaian kegiatan, dilakukan oleh pemerintah yaitu yaitu BPN dibantu oleh PPAT, dilakukan secara terus menerus dan teratur didalam bidang tanah dan satuan rumah susun. Pemilik hak mendapat surat tanda bukti kepemilikan hak.

2.4.4 Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

2.4.4.1 Peralihan hak atas tanah melalui jual beli

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Pengertian jual beli menurut hukum adat

⁴¹ Bhim Prakoso, *Diktat materi perkuliahan Hukum Kepemilikan Tanah* .Hlm.2.

meupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang.⁴² Berdasarkan pada bunyi KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan.

Sejak berlakunya PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta Jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harga. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dan pembayaran harganya, serta sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut.

2.4.4.2 Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Perawisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Jatuhnya tanah kepada ahli waris membuat pemilikan tanah berpindah tangan, jadi harus didaftarkan peralihan hak atas tanah kepada ahli waris dengan disertai surat keterangan waris.⁴³

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, dan sesuai dengan Pasal 25, surat keterangan warisan itu merupakan keharusan. Hak atas tanah warisan tersebut harus di daftarkan di PPAT agar tidak ada sengketa yang akan timbul dikemudian hari, karena seperti yang diketahui jika sertifikat adalah bukti yang sangat kuat apabila terjadi sebuah sengketa tanah.

⁴² Adrian Sutedi, *Op. Cit.* Hlm.77

⁴³ *Ibid*, Hlm.102.

belum hadir, maka melalui Panitera Pengganti memerintahkan Jurusita Pengganti untuk memanggil lagi pihak yang tidak hadir. Pada sidang berikutnya setelah para pihak dalam perkara tersebut hadir semua (lengkap), ataupun ada pihak yang tidak hadir tanpa dasar dan alasan yang sah, walaupun telah dipanggil secara patut, layak dan cukup, maka para pihak melalui majelis hakim tersebut sepakat untuk memilih dan menentukan mediator untuk melakukan mediasi.

1. Tahap Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Prosedur mediasi diatur dalam PERMA No.1 Tahun 2016 yang mewajibkan setiap perkara gugatan yang diajukan ke Pengadilan pada saat sidang pertama yang dihadiri kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat untuk menempuh upaya damai melalui mediator.

2. Tahap Pembacaan Gugatan (termasuk Jawaban, Replik, Duplik)

Majelis Hakim apabila telah mendapatkan pernyataan mediasi gagal dari mediator, maka pemeriksaan perkara akan dilanjutkan ke tahap ke-2 yaitu pembacaan surat gugatan. Kesempatan pertama diberikan kepada pihak penggugat untuk membacakan surat gugatannya. Pihak penggugat pada tahap ini dapat diberi kesempatan untuk memperbaiki surat gugatannya apabila ada kesalahan-kesalahan, sepanjang tidak merubah pokok gugatan. Bahkan lebih dari itu pihak penggugat dapat mencabut gugatannya. Kedua kesempatan tersebut diberikan sebelum tergugat mengajukan jawabannya.

Selesai pembacaan surat gugatan, maka secara berimbang kesempatan kedua diberikan kepada pihak tergugat atau kuasanya untuk membacakan jawabannya. Jawaban yang dibacakan tersebut bisa berisi hanya jawaban/bantahan terhadap dalil-dalil gugatan itu saja, bisa juga berisi dalam eksepsi dan dalam pokok perkara karena memang dari gugatan tersebut ada yang perlu dieksepsi. Bahkan lebih dari itu dalam jawaban bisa berisi dalam konpensi, dalam eksepsi, dalam pokok perkara dan dalam rekonpensi (bila pihak tergugat ingin menggugat pihak penggugat secara bersama-sama dalam perkara tersebut).

Acara jawab menjawab ini akan berlanjut sampai dengan *replik* dari pihak penggugat dan *duplik* dari pihak tergugat. *Replik* merupakan penegasan dalil-dalil Penggugat setelah adanya jawaban dari tergugat, sedangkan *duplik* penegasan dari bantahan/jawaban tergugat setelah adanya *replik* dari penggugat. Dengan berlangsungnya acara jawab menjawab ini sampai kepada *duplik* akan menjadi teranglah apa sebenarnya yang menjadi pokok sengketa antara pihak penggugat dan tergugat.

Dalam jawaban tergugat ada eksepsi mengenai kompetensi pengadilan, yaitu pengadilan yang mengadili perkara tersebut tidak berwenang memeriksa perkara yang bersangkutan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR/ Pasal 162 Rbg Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan sela terhadap eksepsi tersebut. Putusan sela tersebut dapat berupa mengabulkan eksepsi dengan konsekuensi perkara dihentikan pemeriksaannya dan dapat pula eksepsi tersebut ditolak dengan konsekuensi pemeriksaan perkara akan dilanjutkan dengan tahap berikutnya.

Dalam tahap ke-2 ini sudah dapat kita lihat, bahwa semua pihak diberi kesempatan yang sama dalam mengemukakan sesuatu dalam mempertahankan dan membantah suatu gugatan terhadapnya. Kesempatan yang sama akan kita lihat juga ketika nanti dalam tahap pembuktian.

3. Tahap Pembuktian

Tahap pembuktian merupakan tahap yang cukup penting dalam semua proses pemeriksaan perkara, karena dari tahap inilah nantinya yang akan menentukan apakah dalil penggugat atau bantahan tergugat yang akan terbukti. Dari alat-alat bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim dapat menilai peristiwa hukum apa yang terjadi antara penggugat dengan tergugat sehingga terjadi sengketa. Dari peristiwa hukum yang terbukti tersebut nantinya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hukum apa yang akan diterapkan dalam perkara tersebut dan memutuskan siapa yang menang dan kalah dalam perkara tersebut.

Untuk membuktikan suatu peristiwa yang disengketakan, Hukum Acara Perdata sudah menentukan alat-alat bukti yang bisa diajukan para pihak di persidangan, yaitu tersebut dalam HIR Pasal 164 / Rbg Pasal 284 yaitu:

1. Surat
 2. Saksi
 3. Persangkaan
 4. pengakuan dan
 5. sumpah
4. Tahap Kesimpulan

Pengajuan kesimpulan oleh para pihak setelah selesai acara pembuktian tidak diatur dalam HIR maupun dalam Rbg, akan tetapi mengajukan kesimpulan ini timbul dalam praktek persidangan. Dengan demikian sebenarnya ada pihak yang tidak mengajukan kesimpulan tidak apa-apa. Bahkan kadang-kadang para pihak menyatakan secara tegas tidak akan mengajukan kesimpulan akan tetapi mohon kebijaksanaan hakim untuk memutus dengan seadil-adilnya.

5. Tahap Putusan

Setelah melalui beberapa proses dan tahap persidangan, maka proses persidangan sampailah pada tahap terakhir yaitu pembacaan putusan. Menurut sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.

Usaha untuk balik nama atas suatu tanah hak milik dapat dilakukan jika dalam putusan hakim menyatakan klausul tentang proses balik nama atas suatu tanah dimenangkan salah satu pihak. Sebagai contoh pihak atalarik syah adalah pihak tergugat yang mana tanah yang dimilikinya adalah tanah yang memiliki sertifikat ganda karena pada saat pembelian dulu surat pelepasan hak yang diberikan kepadanya diminta kembali oleh pihak penjual (PT). Pihak yang mengaku juga membeli tanah tersebut menggugat karena ingin meminta hak atas tanah dengan bukti sertifikat yang dimilikinya. Jika pihak Atalarik ingin mendapatkan tanah yang dimilikinya sekarang dan menghapus kepemilikan sertifikat tanah milik tergugat, pihak Atalarik harus memenangkan persidangan agar obyek yang menjadi sengketa bisa dimilikinya dan sertifikat menjadi atas namanya saja.

Kasus kepemilikan sertifikat ganda dapat dimintakan ganti rugi atas pembeli yang merasa dirugikan haknya karena tidak mendapatkan barang yang telah diperjanjikan sebelumnya. Berdasarkan contoh kasus yang dikemukakan diatas penggantian ganti rugi dapat dimintakan kepada pihak penjual yang melakukan kecurangan dan harus bertanggung jawab atas tindakannya. Pemberian ganti rugi ini dapat diajukan sesuai dengan peraturan yang termuat dalam KUHPerdara pasal 1471, yaitu:

Pasal 1471

Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Berdasarkan uraian diatas penyelesaian sengketa pertanahan dilembaga peradilan dilakukan dengan tahapan-tahapan yang ada seperti: pengajuan gugatan, pemeriksaan gugatan, mediasi antara kedua belah pihak, pembacaan gugatan, eksepsi, replik, duplik, pembuktian oleh para pihak, kesimpulan, dan diakhiri dengan putusan atas perkara yang ada. Jika salah satu pihak tidak setuju atau keberatan atas putusan yang diberikan oleh hakim, setelah putusan yang dijatuhkan pihak yang merasa keberatan tersebut dapat mengajukan upaya hukum lain berupa banding maupun kasasi. Setelah perkara selesai dan memiliki kekuatan hukum tetap tanpa adanya upaya hukum lain, apa yang menjadi sengketa bisa dimintakan eksekusi kepada kepala Pengadilan Negeri yang mengadili. Hal mengenai sertifikat ganda atas kasus yang dipaparkan diatas dapat dimintakan gantiruginya kepada pihak penjual dengan berdasarkan KUHPerdara pasal 1471.

BAB IV

PENUTUP

4.1. KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bagi pembeli tanah akibat dicabutnya surat pelepasan hak kepemilikan atas tanah adalah perlindungan yang diberikan oleh PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah berupa kepastian hukum jika hak atas tanah yang dimiliki didaftarkan dan memiliki bukti kepemilikan hak berupa sertifikat atas tanah, baik itu dalam bentuk hak guna usaha, hak milik, maupun hak guna bangunan.
2. Akibat hukum pembeli tanah yang tidak memiliki surat pelepasan hak adalah pembeli tanah tidak bisa meningkatkan status hak atas tanah yang dimilikinya. Menurut Permenag No. 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 131 ayat (4) Surat pelepasan hak menjadi dasar untuk melakukan perubahan hak maupun pembaharuan hak. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan hak atas tanah negara dan pengelolaan Pasal 9 tidak bisa dilakuakn peningkatan status tanah karena surat pelepasan hak merupakan bagian dari data fisik dan data yuridis yang menyebabkan tanah yang dimiliki tidak dapat ditingkatkan status tanahnya karena tidak adanya pelepasan atas tanah yang ada.
3. Upaya hukum yang dilakukan pembeli setelah dicabutnya surat pelepasan hak yang menyebabkan tidak tidak bisa melakukan pendafran peralihan hak adalah melalui dua cara yaitu penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui lembaga peradilan. Penyelesain masalah melalui BPN diselesaikan dengan cara mediasi antara kedua belah pihak, Antara pihak yang bersengketa karena dicabutnya surat pelepasan hak ini harus menemukan solusi yang menguntungkan kedua belah pihak jika di lakukan dengan media. sedangkan penyelesaian sengketa dilembaga peradilan diselesaikan sesuai dengan tatacara

yang berlaku, setelah putusan *in kracht* bisa dimintakan eksekusi atas apa yang diminta oleh pihak yang menang.

4.2. Saran

1. Untuk pemerintah

Sebaiknya pemerintah lebih memperhatikan perlindungan hukum pada masyarakat terutama dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah. Pelayanan yang diberikan apakah sudah cukup melindungi hak-hak dari masyarakat dalam hak kepemilikan hak atas tanah, keberadaan data fisik maupun data yuridis dari kepemilikan tanah masyarakat yang menjamin keamanannya sehingga tidak mudah dimanfaatkan pihak lain dan mengakibatkan sengketa.

2. Untuk masyarakat

Sebaiknya masyarakat lebih teliti dan hati-hati akan akibat yang timbul ketika melakukan pembelian tanah yang merupakan barang tidak bergerak. Ketelitian masyarakat dalam pembelian tanah ini harus ada ketika transaksi dilakukan dan setelah transaksi dilakukan terutama tentang terpenuhinya surat-surat kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sebagai wujud terpenuhinya hak dan kewajiban yang ada diantara penjual dan pembeli.

3. Untuk para pihak

Sebaiknya para pihak harus lebih hati-hati akan transaksi yang dilakukan, baik dalam pembelian barang bergerak ataupun barang tidak bergerak. Seperti halnya dalam hal pembelian tanah pembeli harus lebih bijaksana dan mengenali dengan baik apa yang akan dibelinya baik sebelum ataupun sesudah pembelian barang. Jika itu menyangkut tentang hukum yang ada di Indonesia para pihak harus mengetahui apa yang sedang terjadi bukan malah menghindar dan membiarkan hal tersebut terjadi sampai menimbulkan masalah yang lebih besar dan masuk kedalam ranah pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan ke lima, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Salim, 2006, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, edisi kedua, Yogyakarta: Tiara Wacana,
- Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cetakan kedua, Jakarta: Universitas Trisakti.
- G. Kartasapoetra. 1992, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Kansil dan Christine, 2005, *Hukum Perusahaan Indonesia (aspek hukum dalam ekonomi) bagian 1*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dan Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.
- Munir fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group.
- Retno Wulan, 1989, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: CV. Mandar Maju
- Salim H.S., 2013, *Hukum Kontrak: Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak cetakan kesembilan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sentosa Sembiring, 2015, *Hukum Dagang edisi revisi cetakan keempat*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Ui Press.
- Sri Soemantri, 1992, *Bunga Rampai Hukum Tata negara Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Subekti, 1979, *Aneka Perjanjian cetakan ketujuh*, Bandung: Alumni.
- _____, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Tamrin Amal Tomagola, 2006, *Republik Kapling*, Yogyakarta: Resis Book.

Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

_____, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.

Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media.

W.J.S, Poerdarminta, 1999, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

B. Perundang - undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok – pokok Agraria(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 ; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756)

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

C. Jurnal

Herlien Budiono, 2012, *Jurnal recht vinding*, Bandung.

Nandang Kusnadi, *jurnal ilmiah: Analisa Penerapan Teori Perlindungan Hukum dalam Sengketa Tata Usaha Negara*.

D. Internet

Dodi Oktarino, 2016, *Konsep Surat Pelepasan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Swasta*, Jakarta, di akses dari <http://idehukum.co.id/2016/05/konsep-surat-pelepasan-hak-atas-tanah.html> pada Tanggal 17 Februari 2017

Fahmuk, 2015, *Subyek hukum dan Obyek Hukum dalam Hukum Perdata*, Diakses dari <https://fahmuk.wordpress.com/2015/04/13/subjek-hukum-dan-objek-hukum-dalam-hukum-perdata/> pada tanggal 11 Oktober 2016.

Lamudi, 2016, *Perbedaan Hak Guna Bangunan dan Hak Milik*, Jakarta, diakses dari pada <http://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-hak-guna-bangunan-dengan-hak-milik/pada tanggal 26 Februari 2017>

Sutantyo R. Hadikusuma dan Sumantoro, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan, Bentuk-Bentuk Perusahaan yang Berlaku di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), di akses dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/17407/3/Chapter%20II.pdf> pada tanggal 23 Oktober 2016.

Wibowo Tutandy, 2012, *Badan Hukum sebagai Obyek Hukum*, diakses dari <http://www.jurnalhukum.com/badan-hukum-sebagai-subyek-hukum/> pada tanggal 12 Oktober 2016

E. Lain - lain

Bhim Prakoso, *Diktat materi perkuliahan Hukum Kepemilikan Tanah*.



MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 3 TAHUN 1997**

TENTANG

**KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. bahwa sehubungan dengan itu perlu menetapkan ketentuan lebih lanjut sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043);
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
3. 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);
4. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis Dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3694);
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);

10. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PER-ATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Peta dasar teknik adalah peta yang memuat penyebaran titik-titik dasar teknik dalam cakupan wilayah tertentu.
2. Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan.
3. Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.
4. Pengukuran bidang tanah secara sporadis adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadis.
5. Pemetaan bidang tanah adalah kegiatan meng-gambarkan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis maupun sporadis dengan suatu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut.
6. Peta bidang tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.
7. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.
8. Orde adalah peringkat titik-titik dasar teknik berdasarkan kerapatan dan ketelitian sehingga dapat dibedakan dalam 5 (lima) peringkat yaitu orde 0 sampai dengan 4 dan berfungsi sebagai titik ikat.
9. Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.
10. Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak.
11. Pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah.
12. Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.
13. Menteri adalah Menteri yang bertanggungjawab dibidang agraria/pertanahan.
14. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
15. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

BAB II

PENGUKURAN DAN PEMETAAN

Bagian Kesatu

Pengukuran dan Pemetaan Titik Dasar Teknik.

Pasal 2

- (1) Titik dasar teknik diklasifikasikan menurut tingkat kerapatannya yaitu titik dasar teknik orde 0, titik dasar teknik orde 1, titik dasar teknik orde 2, titik dasar teknik orde 3, titik dasar teknik orde 4 dan titik dasar teknik perapatan.
- (2) Pengukuran titik dasar teknik orde 2 dilaksanakan dengan kerapatan ± 10 kilometer.
- (3) Pengukuran titik dasar teknik orde 3 dilaksanakan dengan kerapatan $\pm 1 - 2$ kilometer.
- (4) Titik dasar teknik orde 4 merupakan titik dasar teknik dengan kerapatan hingga 150 meter.
- (5) Titik dasar teknik perapatan merupakan hasil perapatan titik dasar teknik orde 4.

Pasal 3

- (1) Sistem koordinat nasional menggunakan sistem koordinat proyeksi Transverse Mercator Nasional dengan lebar zone 3° (tiga derajat) dan selanjutnya dalam Peraturan ini disebut TM-3°.
- (2) Meridian sentral zone TM-3 ° terletak $1,5^\circ$ (satu koma lima derajat) di timur dan barat meridian sentral zone UTM yang bersangkutan.
- (3) Besaran faktor skala di meridian sentral (k) yang digunakan adalah 0,9999.
- (4) Titik nol semu yang digunakan adalah timur (x) = 200.000 meter, dan utara (y) = 1.500.000 meter.
- (5) Model matematik bumi sebagai bidang referensi adalah spheroid pada datum WGS-1984 dengan parameter $a = 6.378.137$ meter dan $f = 1/298,25722357$.
- (6) Penggunaan sistem proyeksi lain hanya diperkenankan dengan persetujuan Menteri.

Pasal 4

- (1) Pengukuran titik dasar teknik orde 2 dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional dengan mengikatkan ke titik-titik dasar orde 0 dan orde 1 yang dibangun oleh Badan Koordinasi Survey dan Pemetaan nasional.
- (2) Pengukuran titik dasar teknik orde 3 dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional dengan mengikatkan ke titik-titik dasar teknik orde 2.
- (3) Pengukuran titik dasar teknik orde 4 pada prinsipnya dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional dengan mengikatkan ke titik-titik dasar teknik orde 3.
- (4) Apabila tidak memungkinkan, pengukuran titik dasar teknik orde 4 dapat dilaksanakan dalam sistem koordinat lokal dimana dikemudian hari harus ditransformasi kedalam sistem koordinat nasional.
- (5) Titik dasar teknik yang dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) disebut titik dasar teknik nasional, sedangkan titik dasar teknik yang dimaksud pada ayat (4) apabila belum ditransformasi ke dalam koordinat sistem koordinat nasional disebut titik dasar teknik lokal.

Pasal 5

- (1) Titik dasar teknik orde 2 dibuat dengan konstruksi beton dari campuran semen, pasir dan kerikil dengan perbandingan 1 : 2 : 3 dengan diameter tulang besi 12 mm, yang besarnya sekurang-kurangnya 0,35 m x 0,35 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,80 m, dan berdiri di atas beton dasar dengan ukuran 0,55 m x 0,55 m dan tinggi 0,2 m, diberi warna biru dan dilengkapi dengan marmer dan logam yang berbentuk tablet yang memuat sekurang-kurangnya nomor titik dasar teknik tersebut .
- (2) Titik dasar teknik orde 3 dibuat dengan konstruksi beton dari campuran semen, pasir dan kerikil dengan perbandingan 1 : 2 : 3 dengan diameter tulang besi 8 mm, yang

besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas beton dasar dengan ukuran 0,40 m x 0,40 m dan tinggi 0,20 m, diberi warna biru dan dilengkapi dengan logam yang berbentuk tablet yang memuat sekurang-kurangnya nomor titik dasar teknik tersebut .

- (3) Titik dasar teknik orde 4 dibuat dengan konstruksi yang dapat disesuaikan dengan kondisi di lapangan.
- (4) Contoh gambar konstruksi titik dasar teknik adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 1.

Pasal 6

- (1) Titik dasar teknik orde 2 diberi nomor yang unik/tunggal sebanyak lima digit yang terdiri dari dua digit kode propinsi dan tiga digit nomor urut.
- (2) Titik dasar teknik orde 3 diberi nomor yang unik/tunggal sebanyak tujuh digit yang terdiri dari dua digit kode propinsi, dua digit kode kabupaten/kotamadya dan tiga digit nomor urut.
- (3) Titik dasar teknik orde 4 diberi nomor yang unik/tunggal berdasarkan wilayah desa/kelurahan sebanyak tiga digit.
- (4) Kode propinsi dan kode kabupaten untuk nomor titik dasar teknik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 2.

Pasal 7

Pengukuran titik dasar teknik orde 2, orde 3, dan orde 4 dilaksanakan dengan menggunakan metoda pengamatan satelit atau metoda lainnya.

Pasal 8

- (1) Penyebaran titik-titik dasar teknik dipetakan pada peta topografi atau peta lain yang ada.
- (2) Untuk titik dasar teknik lokal, penyebarannya dipetakan dalam peta skala besar yang meliputi satu wilayah desa/kelurahan.
- (3) Peta yang menggambarkan penyebaran sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dinamakan peta dasar teknik.
- (4) Nomor lembar peta yang digunakan untuk peta dasar teknik mengikuti nomor lembar peta asalnya.

Pasal 9

- (1) Titik-titik dasar teknik dipetakan dengan simbol berbeda, sesuai dengan klasifikasi titik dasar teknik tersebut.
- (2) Titik dasar teknik orde 0 dan orde 1 dipetakan dengan simbol segiempat dengan panjang sisi 3 mm, dan diberi warna hitam.
- (3) Titik dasar teknik orde 2 dipetakan dengan simbol segitiga dengan panjang sisi 3 mm, dan diberi warna hitam.
- (4) Titik dasar teknik orde 3 dipetakan dengan simbol segitiga dengan panjang sisi 3 mm.
- (5) Titik dasar teknik orde 4 nasional dipetakan dengan simbol lingkaran yang bergaris tengah 3 mm, sedangkan titik dasar teknik orde 4 lokal dipetakan dengan simbol lingkaran yang bergaris tengah 3 mm yang diberi warna hitam.
- (6) Titik dasar teknik perapatan dipetakan dengan simbol segi empat dengan panjang 3 mm.
- (7) Simbol-simbol titik dasar teknik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3), (4), (5) dan (6) dibuat seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 3.

Pasal 10

- (1) Untuk titik dasar teknik orde 2, orde 3 dan orde 4 dibuatkan deskripsi, sketsa lokasi, dan foto yang menggambarkan dan menjelaskan cara pencapaian lokasi titik tersebut serta daftar koordinat yang sekurang-kurangnya memuat nilai koordinat titik dasar teknik tersebut dalam sistem koordinat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Deskripsi, sketsa lokasi, daftar koordinat dan foto titik dasar teknik dijilid menjadi satu dan disebut buku tugu.

- (3) Deskripsi, sketsa lokasi, daftar koordinat dan foto titik dasar teknik orde 2 dibuat dengan menggunakan daftar isian 100, 100A, 100B dan 100C.
- (4) Deskripsi, sketsa lokasi, daftar koordinat dan foto titik dasar teknik orde 3 dibuat dengan menggunakan daftar isian 101, 101A, 101B dan 101C.
- (5) Deskripsi, sketsa lokasi, daftar koordinat dan foto titik dasar teknik orde 4 dibuat dengan menggunakan daftar isian 102 dan 102A.
- (6) Tiap titik dasar teknik orde 2 dan orde 3 dibuatkan buku tugunya sebanyak 3 (tiga) rangkap yang masing-masing disimpan di Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, sedangkan buku tugu titik dasar teknik orde 4 dibuat 1 (satu) rangkap yang disimpan di Kantor Pertanahan.

Pasal 11

- (1) Pemeliharaan titik-titik dasar teknik orde 2, orde 3 dan titik dasar teknik orde 4 merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Apabila titik dasar teknik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hilang atau berubah letaknya, harus dibuatkan titik dasar teknik yang baru sesuai ordenya di sekitar titik dimaksud dengan memberikan nomor urut yang baru.

Bagian Kedua

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Paragraf 1

Pengukuran dan Pemetaan untuk Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pasal 12

- (1) Pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diselenggarakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik atau metode lain.
- (2) Pengukuran dan pemetaan secara terrestrial adalah pengukuran dan pemetaan yang dilaksanakan di permukaan bumi.
- (3) Pengukuran dan pemetaan secara fotogrametrik adalah pengukuran dan pemetaan dengan menggunakan sarana foto udara.
- (4) Foto udara adalah foto dari permukaan bumi yang diambil dari udara dengan mempergunakan kamera yang dipasang pada pesawat udara dan memenuhi persyaratan-persyaratan teknis tertentu untuk digunakan bagi pembuatan peta dasar pendaftaran.

Pasal 13

- (1) Peta dasar pendaftaran dibuat dengan skala 1:1.000 atau lebih besar untuk daerah pemukiman, 1:2.500 atau lebih besar untuk daerah pertanian dan 1:10.000 untuk daerah perkebunan besar.
- (2) Peta dasar pendaftaran dapat berupa peta garis atau peta foto.
- (3) Pembuatan peta dasar pendaftaran dilaksanakan dengan mengikatkan ke titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran yang masih berada dalam sistem koordinat lokal harus ditransformasikan ke dalam sistem koordinat nasional.

Pasal 14

Detail yang diukur dalam pembuatan peta dasar pendaftaran meliputi semua atau sebagian unsur geografi seperti sungai, jalan, bangunan, batas fisik bidang tanah dan ketinggian.

Pasal 15

- (1) Peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis dibuat di atas drafting film, sedangkan peta dasar pendaftaran yang berupa peta foto dibuat di atas kertas bromide.
- (2) Peta dasar pendaftaran atau berupa peta garis dibuat dengan ketentuan :
 - a. ukuran muka peta 50 cm x 50 cm dan ukuran bidang gambar 70 cm x 70 cm untuk peta skala 1:1.000.

- b. ukuran muka peta 60 cm x 60 cm dan ukuran bidang gambar 80 cm x 80 cm untuk peta skala 1:2.500.
 - c. ukuran muka peta 60 cm x 60 cm dan ukuran bidang gambar 60 cm x 60 cm untuk peta skala 1:10.000.
- (3) Peta dasar pendaftaran yang berupa peta foto dibuat dengan ketentuan :
- a. ukuran muka peta dan bidang gambar 50 cm x 50 cm untuk peta skala 1 : 1000;
 - b. ukuran muka peta dan bidang gambar 60 cm x 60 cm untuk peta skala 1 : 2500 dan skala 1 : 10000;
- (4) Simbol-simbol kartografi yang digunakan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dibuat sesuai dengan contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 4.
- (5) Pada bagian kanan lembar peta, disediakan ruang untuk penulisan judul, skala peta, arah utara, petunjuk letak lembar peta, legenda kartografi, keterangan pembuatan peta, nama desa/kelurahan dan kecamatan, serta nama pihak ketiga yang melaksanakan jika ada.
- (6) Pada bagian kiri sebelah atas bidang gambar ditulis nama propinsi.
- (7) Pada bagian tengah sebelah atas bidang gambar ditulis nama kotamadya/kabupaten.
- (8) Pada bagian kanan sebelah atas legenda ditulis nomor peta dasar pendaftaran.

Pasal 16

- (1) Untuk peta dasar pendaftaran dalam sistem kerangka dasar nasional, penomoran peta terdiri dari nomor zone dan nomor lembar peta.
- (2) Penomoran zone mengacu pada nomor zone UTM, penomoran terdiri dari tiga digit dimana dua digit pertama berisi nomor zone UTM dan digit terakhir merupakan letak zone TM-3 ° sebagaimana tercantum dalam lampiran 5.
- (3) Satu zone TM-3° dibagi dalam wilayah-wilayah yang tercakup pada peta skala 1 : 10.000 dengan ukuran muka peta 60 cm x 60 cm.
- (4) Penomoran lembar peta skala 1 : 10.000 terdiri dari lima digit dimana dua digit pertama menunjukkan nomor kolom lembar (arah x) dan tiga digit berikutnya adalah nomor baris lembar (arah y) dimulai dari koordinat x = 32.000 m dan y = 282.000 m sebagaimana tercantum dalam lampiran 6.
- (5) Lembar peta skala 1 : 10.000 dibagi menjadi 16 lembar peta skala 1:2.500 dengan ukuran muka peta 60 cm x 60 cm.
- (6) Penomoran lembar peta skala 1 : 2.500 terdiri dari tujuh digit dimana lima digit pertama adalah nomor lembar peta skala 1:10.000-nya dan dua digit berikutnya adalah nomor urut lembar peta skala 1 : 2.500 di dalam lembar peta skala 1:10.000 yang dimulai dari nomor 1 (satu) di pojok kiri bawah selanjutnya ke arah kanan dan kemudian baris selanjutnya dari kiri ke kanan sebagaimana tercantum dalam lampiran 7.
- (7) Lembar peta skala 1:2.500 dibagi menjadi sembilan lembar peta skala 1:1.000 dengan ukuran muka peta 50 cm x 50 cm.
- (8) Penomoran lembar peta skala 1:1.000 terdiri dari delapan digit dimana tujuh digit pertama adalah nomor lembar peta skala 1:2.500-nya dan satu digit berikutnya adalah nomor urut lembar peta skala 1:1.000 di dalam lembar peta skala 1:2.500 yang dimulai dari nomor 1 (satu) di pojok kiri bawah selanjutnya ke sebagaimana tercantum dalam lampiran 7.
- (9) Untuk lembar-lembar peta skala yang lebih besar (1:500 dan 1:250) ukuran muka petanya sama dengan ukuran muka peta skala 1:1.000 dan pembagian serta penomoran lembar petanya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dengan menambahkan masing-masing satu digit terhadap nomor lembar peta skala yang lebih kecil.
- (10) Contoh pembagian dan penomoran lembar peta dalam sistem kerangka dasar nasional adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 7.

Paragraf 2

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Dari Peta Lain

Pasal 17

- (1) Peta dasar pendaftaran dapat dibuat dengan menggunakan peta lain yang memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. peta tersebut mempunyai skala 1 : 1.000 atau lebih besar untuk daerah perkotaan, 1 : 2.500 atau lebih besar untuk daerah pertanian dan 1 : 10.000 atau lebih kecil untuk daerah perkebunan besar;
 - b. peta tersebut sebagaimana dimaksud pada huruf a mempunyai ketelitian planimetris lebih besar atau sama dengan 0,3 mm pada skala peta;
 - c. untuk mengetahui ketelitian planimetris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dengan pengecekan jarak pada titik-titik yang mudah diidentifikasi di lapangan dan pada peta.
- (2) Apabila peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berada dalam sistem koordinat nasional, maka dilakukan transformasi ke dalam sistem koordinat nasional.

Paragraf 3

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Bersamaan Dengan Pengukuran Bidang Tanah

Pasal 18

- (1) Pembuatan peta dasar pendaftaran dapat juga dilakukan bersamaan dengan pengukuran bidang atau bidang-bidang tanah yang termasuk di dalamnya.
- (2) Dalam hal pembuatan peta dasar pendaftaran bersamaan dengan pengukuran bidang atau bidang-bidang tanah, maka pengukuran bidang tanah tersebut didahului dengan pengukuran titik dasar teknik orde 4 nasional yang diikatkan ke titik-titik dasar teknik nasional orde 3 atau orde 2 terdekat di sekitar daerah tersebut.
- (3) Apabila di sekitar lokasi tanah yang bersangkutan tidak terdapat titik dasar teknik nasional orde 3 atau orde 2, maka pembuatan peta dasar pendaftaran harus dimulai dengan pembuatan titik dasar teknik dengan sistem koordinat lokal, yang dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis harus mencakup minimal wilayah yang ditunjuk sebagai wilayah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.
- (4) Apabila dikemudian hari di wilayah tersebut tersedia titik dasar teknik nasional orde 4, peta pendaftaran pada wilayah tersebut ditransformasi menjadi peta pendaftaran dalam sistem koordinat nasional.
- (5) Dalam pengukuran yang dilakukan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dimaksud pada ayat (1), selain batas-batas bidang tanahnya juga dimasukkan situasi/detail yang ada di sekitarnya dan jika diperlukan bangunan yang ada di atasnya.

Bagian Ketiga

Penetapan dan Pemasangan Tanda-tanda Batas Bidang Tanah

Pasal 19

- (1) Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:
 - a. pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau
 - b. pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.

- (2) Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (3) Dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penunjukan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain.
- (4) Dalam hal tanda batas yang sudah terpasang ternyata tidak sesuai dengan hasil penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon pengukuran dan pemegang hak yang bersangkutan memindahkan tanda batas tersebut sesuai dengan batas yang telah ditetapkan.
- (5) Penetapan batas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).
- (6) Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201A).
- (7) Penataan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas.

Pasal 20

- (1) Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan/petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang, apabila berhasil, penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas (daftar isian 200).
- (2) Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan kepada pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- (3) Hal dilakukannya penetapan dan pengukuran batas sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan di dalam daftar isian 201 dan dicatat di gambar ukur.
- (4) Apabila sengketa yang bersangkutan diajukan ke pengadilan dan oleh pengadilan dikeluarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah dimaksud yang dilengkapi Berita Acara Eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara para pihak sebelum jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berakhir, maka catatan mengenai batas sementara pada daftar isian 201 dan gambar ukur dihapus dengan cara mencoret dengan tinta hitam.
- (5) Mengenai bidang-bidang tanah yang menurut bukti-bukti penguasaan dapat didaftar melalui pengakuan hak sesuai ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada perorangan atau badan hukum, penetapan batasnya dilakukan dengan mengecualikan bantaran sungai dan tanah yang direncanakan untuk jalan sesuai Rencana Detail Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- (6) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis tanah negara yang akan diberikan hak kepada perorangan atau badan hukum dan sudah diukur sebelum wilayah desa/kelurahan ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis akan tetapi belum dibuat surat ukurnya, ditetapkan kembali batasnya oleh Panitia Ajudikasi.

Pasal 21

- (1) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.

- (2) Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

Pasal 22

- (1) Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:
- a. pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau
 - b. pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah, atau
 - c. kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul di permukaan tanah dicat merah.
Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib; atau
 - d. tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau
 - e. tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.
- (2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
- a. pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau
 - b. besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada bagian yang muncul di atas tanah dicat merah, atau
 - c. kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m lebar kayu sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib, dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,7m; Pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah; atau
 - d. tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen atau beton yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40m, atau
 - e. pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, yang dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, dan yang muncul di atas tanah dicat merah.
- (3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 23

- (1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).

- (2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 13 digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode propinsi, kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 digit terakhir merupakan nomor bidang tanah.
- (3) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis merupakan nomor urut per desa/kelurahan.
- (4) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis merupakan nomor yang diberikan secara berurutan sesuai dengan urutan penyelesaian penetapan batas.
- (5) Dalam hal bidang tanah terletak di lebih dari 1 (satu) desa, maka masing-masing bagian dari bidang tanah yang terletak di desa yang berbeda tersebut diberi NIB tersendiri.
- (6) NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.
- (7) Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.

Bagian Keempat Pengukuran Bidang Tanah

Pasal 24

- (1) Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametri, atau metoda lainnya.
- (2) Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Pasal 25

- (1) Pengukuran bidang tanah pada prinsipnya dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional.
- (2) Apabila pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional, maka pengukuran tersebut dilaksanakan dengan menggunakan sistem koordinat lokal.

Pasal 26

- (1) Pengukuran bidang tanah di daerah yang telah tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta foto dilaksanakan dengan cara identifikasi bidang tanah yang batasnya telah ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Batas-batas bidang tanah yang diidentifikasi pada peta foto harus diukur di lapangan.
- (3) Apabila titik-titik batas tidak dapat diidentifikasi pada peta foto karena tumbuhan atau halangan pandangan lain, maka dilakukan pengukuran dari titik-titik batas yang berdekatan atau titik-titik lain yang dapat diidentifikasi pada peta foto, sehingga titik batas yang tidak terlihat tersebut dapat ditandai di peta foto dengan cara pemotongan kemuka.
- (4) Peta foto sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar untuk memetakan letak batas bidang-bidang tanah dan mencatat data ukuran bidang-bidang tanah.

Pasal 27

Untuk daerah yang tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis, pengukuran bidang tanah diikatkan pada titik dasar teknik nasional dan/atau detail-detail lainnya yang ada dan mudah diidentifikasi di lapangan dan di petanya.

Pasal 28

Pengukuran bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan bersamaan dengan pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan sesuai ketentuan dalam Pasal 18.

Pasal 29

- (1) Pengukuran bidang tanah secara sporadik di daerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran namun terdapat titik dasar teknik nasional dengan jarak kurang dari 2 (dua) kilometer dari bidang tanah tersebut, diikatkan ke titik dasar teknik nasional tersebut.
- (2) Untuk pengukuran bidang tanah secara sporadik di daerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran dan titik dasar teknik nasional harus dibuat titik dasar teknik orde 4 lokal di sekitar bidang tanah yang akan diukur sebanyak 2 (dua) buah atau lebih yang berfungsi sebagai titik ikat pengukuran bidang tanah dalam sistem koordinat lokal.
- (3) Pengukuran bidang tanah lainnya yang terletak dalam lembar peta pendaftaran yang sama dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diikatkan kepada titik dasar teknik lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 30

- (1) Setiap pengukuran bidang tanah harus dibuatkan gambar ukurnya.
- (2) Gambar ukur dapat menggambarkan satu bidang tanah atau lebih.
- (3) Gambar ukur dapat dibuat pada formulir daftar isian, peta foto/peta garis, blow-up foto udara atau citra lainnya.
- (4) Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan apabila diperlukan.
- (5) Setiap gambar ukur dibuatkan nomor gambar ukurnya dengan nomor urut dalam daftar isian 302.
- (6) Bangunan yang terdapat pada suatu bidang tanah digambarkan pada gambar ukur.
- (7) Dalam gambar ukur dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan apabila diperlukan simbol-simbol kartografi.

Bagian Kelima

Pemetaan Bidang Tanah untuk Pembuatan Peta Pendaftaran

Paragraf 1

Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pasal 31

- (1) Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dibuat peta bidang-bidang tanah.
- (2) Peta bidang-bidang tanah dibuat dengan memetakan hasil pengukuran batas-batas bidang tanah pada lembaran peta bidang-bidang tanah, atau dengan mengutip batas-batas bidang tanah yang telah diidentifikasi dan ditetapkan batasnya oleh Panitia Ajudikasi, apabila peta dasar yang tersedia berupa peta foto.
- (3) Lembaran peta bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa kertas HVS 80 mg dengan ukuran A3 (double kwarto) atau kertas lain yang ukurannya sejenis.
- (4) Peta bidang-bidang tanah ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi.
- (5) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi sebagai berikut :
 - a. judul peta, yaitu "Peta bidang tanah";
 - b. nomor RT/RW, nama Kelurahan/desa, Kabupaten/ kotamadya, dan Propinsi;
 - c. skala peta;
 - d. panah utara;
 - e. batas bidang-bidang tanah;
 - f. jalan, sungai atau benda-benda lain yang dapat dijadikan petunjuk lokasi;
 - g. nomor identifikasi bidang tanah;
 - h. tanggal dan tanda tangan Ketua Panitia Ajudikasi.

Pasal 32

- (1) Pemetaan bidang tanah untuk suatu daerah yang peta dasar pendaftarannya berupa peta foto, dilaksanakan dengan mengutip batas-batas bidang tanah dari peta foto yang batas-batasnya sudah diidentifikasi dan ditetapkan oleh Panitia Ajudikasi, dan memetakannya pada lembaran peta pendaftaran.
- (2) Dalam hal untuk suatu daerah telah tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis, maka hasil pengukuran bidang-bidang tanah dalam daerah itu dipetakan pada peta dasar pendaftaran.
- (3) Dalam hal pemetaan bidang tanah tidak dapat dipetakan langsung pada peta dasar karena alasan kartografi, pemetaan bidang tanah dapat dilaksanakan pada lembaran peta pendaftaran yang merupakan kutipan peta dasar pendaftaran.
- (4) Dalam hal wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis belum termasuk dalam suatu peta dasar pendaftaran, maka pemetaan bidang tanah dilakukan bersamaan dengan pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.
- (5) Lembaran peta pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (3) dibuat dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) peta pendaftaran dibuat di atas drafting film dengan ukuran dan format sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2);
 - b) pembagian lembar dan penomoran peta pendaftaran sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16;
 - c) setiap bidang tanah diberi nomor pendaftaran;
 - d) simbol-simbol kartografi yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dibuat sesuai dengan contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 8;
 - e) pada bagian kiri sebelah atas bidang gambar ditulis nama propinsi;
 - f) pada bagian tengah sebelah atas bidang gambar ditulis nama kotamadya/kabupaten;
 - g) pada bagian kanan lembar, disediakan kotak legenda untuk penulisan judul peta, skala peta, arah utara, legenda kartografi, petunjuk letak lembar peta, keterangan pembuatan peta, nama desa/kelurahan dan kecamatan dan pengesahan penggunaan peta pendaftaran;
 - h) pada bagian kanan sebelah atas legenda ditulis nomor lembar peta.

Pasal 33

- (1) Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan berdasarkan penelitian Panitia Ajudikasi terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tercantum pada peta bidang-bidang tanah, maka pada peta bidang-bidang tanah dan hasil pemetaan pada peta dasar atau lembaran peta pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dilakukan perubahan.
- (2) Hasil ukuran perbaikan bidang atau bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan gambar ukur baru dan hasil ukuran bidang tanah tersebut pada gambar ukur yang lama dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 34

- (1) Setelah pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan perubahan-perubahan pada peta dasar atau lembaran peta pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) selesai, maka peta dasar atau lembaran peta pendaftaran disahkan penggunaannya sebagai peta pendaftaran oleh Ketua Panitia Ajudikasi.
- (2) Untuk wilayah yang sudah tersedia peta pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemetaan bidang tanah dilaksanakan pada peta pendaftaran tersebut.

Paragraf 2

Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pasal 35

- (1) Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibuat peta bidang atau bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman dan berdasarkan penelitian panitia yang berwenang terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tergambar maka dilakukan perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33.

Pasal 36

Pemetaan bidang tanah pada suatu daerah yang pendaftaran tanahnya diselenggarakan secara sporadik dilaksanakan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.

Pasal 37

- (1) Peta pendaftaran yang dibuat berdasarkan peta garis disahkan penggunaannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan kata-kata " Untuk penggunaannya".
- (2) Untuk daerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis, peta pendaftaran dibuat sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (5) huruf a) sampai dengan huruf h) dan disahkan penggunaannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan kata-kata "Untuk penggunaannya".

Pasal 38

- (1) Untuk pemetaan dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional, pembagian dan penomoran lembar sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.
- (2) Untuk pemetaan dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan dalam sistem koordinat lokal, harus dibuat pembagian dan penomoran lembar peta pendaftaran dengan basis desa/kelurahan di atas salinan peta desa/kelurahan tersebut yang didapat dari instansi lain sesuai dengan ukuran muka peta dan skala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2).
- (3) Peta desa/kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibagi dalam wilayah-wilayah yang tercakup pada peta skala 1:2.500 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (5).
- (4) Penomoran lembar peta dasar pendaftaran untuk peta skala 1:2.500 dilakukan berdasarkan kolom dan baris dimulai dari pojok kiri-bawah pada peta dasar tekniknya dan diberikan nomor sebanyak empat digit yang terdiri dari dua digit nomor kolom lembar peta dan dua digit nomor baris lembar peta.
- (5) Selanjutnya lembar peta skala 1:2.500 dibagi menjadi sembilan lembar peta skala 1:1.000 dengan ukuran muka peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7).
- (6) Penomoran lembar peta skala 1:1.000 terdiri dari lima digit dimana empat digit pertama adalah nomor lembar peta skala 1:2.500-nya dan satu digit berikutnya adalah nomor urut lembar peta skala 1:1.000 di dalam lembar peta skala 1:2.500 yang dimulai dari nomor 1 (satu) di pojok kiri bawah selanjutnya ke arah kanan dan kemudian baris selanjutnya dari kiri ke kanan sebagaimana tercantum dalam lampiran 9.
- (7) Contoh pembagian dan penomoran lembar peta pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4), (5), dan (6) adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 9.

Pasal 39

- (1) Pemetaan bidang tanah yang luasnya 25 Ha atau lebih sedapat mungkin dilakukan dalam sistem koordinat nasional.
- (2) Bidang tanah dengan luas lebih kecil dari 10 Ha digambarkan pada peta pendaftaran skala 1 : 1000 atau 1 : 2.500, sedangkan yang luasnya 10 Ha atau lebih digambarkan

dengan skala 1 : 2.500 atau 1 : 10.000.

Untuk bidang tanah yang luasnya melebihi cakupan satu lembar peta pendaftaran, dapat dibuat dalam beberapa lembar peta pendaftaran dengan diberikan simbol kartografi tertentu, sedangkan untuk salinan atau kutipannya dapat dibuat dengan skala yang lebih kecil.

Bagian Keenam
Pemeliharaan dan Perbaikan Peta Dasar Pendaftaran,
Peta Pendaftaran, dan Gambar Ukur

Pasal 40

- (1) Untuk pemeliharaan dan keamanan setiap peta pendaftaran dibuatkan salinannya baik dalam bentuk kertas/drafting film ataupun data digital.
- (2) Apabila terdapat perubahan pada peta pendaftaran maka perubahan tersebut juga harus dilakukan pada salinannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 41

- (1) Pemeliharaan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Apabila terdapat peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut.
- (3) Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut.
- (4) Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metoda fotogrametri, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut.
- (5) Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertipikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.
- (6) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), (3), (4) dan (5) harus dibuatkan berita acaranya.

Pasal 42

- (1) Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali.
- (2) Untuk bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuatkan gambar ukur baru dan dilakukan perubahan pada peta pendaftarannya.

Pasal 43

- (1) Untuk bidang-bidang tanah yang telah terdaftar sebelum berlakunya peraturan ini dan belum dibuatkan peta pendaftarannya, maka dibuatkan peta pendaftaran.
- (2) Apabila di kemudian hari dilaksanakan pengukuran titik dasar teknik dalam sistem nasional, maka peta pendaftaran yang masih menggunakan sistem lokal harus ditransformasikan ke dalam peta pendaftaran dalam sistem nasional.
- (3) Tata cara pelaksanaan transformasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur oleh Menteri.

Bagian Ketujuh
Penyimpanan, Pengelolaan dan Penyebaran Informasi Hasil Pemotretan Udara

Pasal 44

- (1) Penyimpanan dan pengelolaan film-film negatif dan foto udara sebagai dokumen negara hasil pemotretan udara yang dilakukan dalam rangka pengukuran dan pemetaan untuk

pembuatan peta dasar pendaftaran secara fotogrametrik dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

- (2) Penggunaan film negatif dan foto udara yang dimaksud pada ayat (1) selain untuk keperluan Badan Pertanahan Nasional, memerlukan izin tertulis dari Menteri.
- (3) Pemberian informasi mengenai film negatif, foto udara, titik dasar teknik, peta dasar pendaftaran maupun peta pendaftaran dikenakan biaya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedelapan Pelaksana Pengukuran dan Pemetaan

Pasal 45

- (1) Kegiatan pengukuran titik dasar teknik, pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, serta pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta pendaftaran dapat dilaksanakan oleh pihak swasta.
- (2) Persyaratan pihak swasta yang dapat ditugaskan melakukan pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.

BAB III PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Paragraf 1 Penetapan Lokasi

Pasal 46

- (1) Menteri menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis atas usul Kepala Kantor Wilayah.
- (2) Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah satu desa/kelurahan.
- (3) Usul penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan mengutamakan wilayah desa/kelurahan yang :
 - a. sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis;
 - b. jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;
 - c. merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
 - d. merupakan daerah pertanian yang produktif;
 - e. tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.
- (4) Pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.

Paragraf 2 Persiapan

Pasal 47

- (1) Setelah lokasi pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran, berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto.
- (2) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya dalam bentuk peta indeks grafis.

- (3) Apabila karena alasan teknis pembuatan peta indeks grafis tersebut tidak dapat dilaksanakan sebelum dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan bidang-bidang tanah hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.
- (4) Dalam hal desa/kelurahan yang wilayah atau bagian wilayahnya ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis belum tersedia peta dasar pendaftaran, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

Paragraf 3

Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (Satgas)

Pasal 48

- (1) Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dalam rangka program Pemerintah dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Menteri untuk setiap desa/kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis.
- (2) Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dengan swadaya masyarakat dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah.

Pasal 49

- (1) Sebelum melaksanakan tugasnya para anggota Panitia Ajudikasi dan Satgas wajib mengangkat sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Bentuk dan isi sumpah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 10.

Paragraf 4

Susunan, Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi dan Satgas

Pasal 50

- (1) Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari :
 - a. seorang Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan atau hak-hak atas tanah, yang tertinggi pangkatnya di antara para anggota Panitia;
 - b. seorang Wakil Ketua I merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - c. seorang Wakil Ketua II merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - d. Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang bersangkutan atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota.
- (2) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang yang dianggap mengetahui data yuridis bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, misalnya anggota tetua adat, kepala dusun, atau kepala lingkungan setempat.

Pasal 51

- (1) Satgas pengukuran dan pemetaan terdiri dari beberapa petugas ukur, dan dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh beberapa orang pembantu petugas ukur.
- (2) Susunan satgas pengumpul data yuridis terdiri dari :
 - a. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah,
 - b. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di

- bidang pendaftaran tanah,
- c. seorang anggota pemerintahan desa/kelurahan dari wilayah yang bersangkutan.
- (3) Satgas administrasi terdiri dari seorang atau beberapa orang petugas tata usaha dan dalam melaksanakan tugasnya dibantu beberapa orang pembantu tata usaha.
 - (4) Jumlah keanggotaan Satgas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) disesuaikan menurut kebutuhan.
 - (5) Ketua Satgas-satgas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang tertinggi pangkatnya.

Pasal 52

Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi, yaitu :

- a. menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci;
- b. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- d. mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;
- e. membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- f. mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;
- g. menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku;
- h. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- i. melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Pasal 53

- (1) Tugas dan wewenang Ketua Panitia Ajudikasi, yaitu :
 - a. memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi;
 - b. mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait;
 - c. memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan awal di RT;
 - d. berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:
 - 1) menegaskan konversi hak atas tanah;
 - 2) menandatangani penetapan pengakuan hak;
 - 3) mengusulkan pemberian hak atas tanah negara;
 - e. atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertipikat serta mengesahkan peta pendaftaran;
 - f. atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menandatangani surat ukur;
 - g. atas nama Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis sebelum warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - h. menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor.
- (2) Tugas Wakil Ketua I adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam :
 - a. mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penatausahaan pendaftaran tanah;

- b. membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah;
 - c. membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan;
 - d. memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah;
 - e. meneliti daftar tanah dan memeriksa luas;
 - f. menyiapkan buku tanah, surat ukur dan peta-peta tanah setempat;
 - g. memeriksa peta dan surat ukur;
 - h. menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah;
 - i. membuat laporan hasil kegiatan secara berkala;
 - j. mengontrol pengukuran batas tanah;
 - k. bersama Wakil Ketua II menyiapkan pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman);
 - l. menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan hak atas tanah;
 - m. menyiapkan peta pendaftaran;
 - n. memeriksa surat ukur;
 - o. memeriksa buku tanah, sertipikat, daftar nama dan peta pendaftaran;
 - p. menyiapkan daftar tanah negara.
- (3) Tugas Wakil Ketua II adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam :
- a. mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumuman data yuridis;
 - b. supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah;
 - c. membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah;
 - d. membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis;
 - e. membantu menyelesaikan sengketa mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman;
 - f. bersama Wakil Ketua I menyiapkan pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman);
 - g. menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah;
 - h. supervisi nama pemilik pada buku tanah;
 - i. menyiapkan usul pemberian hak atas tanah negara;
 - j. menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.

Pasal 54

- (1) Tugas Satgas pengukuran dan pemetaan, yaitu :
- a. menetapkan batas bidang tanah dalam hal satgas pengukuran dan pemetaan adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. melaksanakan pengukuran batas bidang tanah;
 - c. membuat gambar ukur;
 - d. membuat peta bidang tanah;
 - e. membuat daftar tanah;
 - f. membuat peta pendaftaran;
 - g. membuat surat ukur.
- (2) Tugas Satgas pengumpul data yuridis, yaitu :
- a. melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya;
 - b. membuat sket (gambar kasar) bidang-bidang tanah jika belum tersedia peta bidang tanah tersebut;
 - c. melakukan penyelidikan riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima;
 - d. membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi;
 - e. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu;
 - f. menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis;

- g. menginventarisasi tanggapan/keberatan dan penyelesaian;
 - h. menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian 201, 204, 205, 207 dan pemeriksaan sertipikat.
- (3). Tugas Satgas Administrasi, yaitu :
- a. melaksanakan tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya;
 - b. menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah dan unit kerja lain yang dianggap perlu;
 - c. mengelola alat-alat tulis kantor;
 - d. menyiapkan daftar hadir;
 - e. mengatur rumah tangga Panitia Ajudikasi;
 - f. membuat laporan hasil rapat Panitia Ajudikasi.
 - g. menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala;
 - h. membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala.

Paragraf 5

Penyelesaian Permohonan Yang Ada Pada Saat Mulainya Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pasal 55

- (1) Penyelesaian permohonan hak dan pendaftaran hak yang berasal dari konversi mengenai bidang tanah dalam lokasi pendaftaran tanah secara sistematis yang pada saat Panitia Ajudikasi diambil sumpahnya belum selesai pengurusannya, diatur sebagai berikut :
- a. permohonan hak yang sudah diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan/atau Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai ketentuan yang berlaku;
 - b. permohonan pendaftaran hak yang berasal dari konversi yang sudah selesai diumumkan, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Kepala Kantor Wilayah sesuai ketentuan yang berlaku;
 - c. permohonan yang tidak termasuk huruf a dan b berkasnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi untuk diselesaikan menurut peraturan ini.
- (2) Proses permohonan hak dan pendaftaran asal konversi hak-hak lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c, wajib diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi dan sesuai keperluannya diserahkan warkah-warkahnya.

Paragraf 6

Penyuluhan

Pasal 56

- (1) Sebelum dimulainya adjudikasi, diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu Panitia Ajudikasi berkoordinasi dengan instansi yang terkait, yaitu :
- a. Pemerintah Daerah Tingkat II;
 - b. Kantor Departemen Penerangan Kabupaten/ Kotamadya;
 - c. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
 - d. Kantor Kecamatan;
 - e. Instansi lain yang dianggap perlu.
- (2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis

- dan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dari hasil pendaftaran tanah tersebut.
- (3) Pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan mengenai kewajiban dan tanggung jawabnya untuk :
 - a. memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku;
 - b. berada dilokasi pada saat Panitia Ajudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis;
 - c. menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada Panitia Ajudikasi;
 - d. menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada Panitia Ajudikasi;
 - e. memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.
 - (4) Kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan :
 - a. jadwal pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, termasuk a.l.:
 - 1) saat dimulai dan selesainya pendaftaran tanah secara sistematis;
 - 2) saat akan dilakukan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah.
 - b. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggungjawab dimaksud pada ayat (3) tidak dipenuhi;
 - c. hak-haknya untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman.

Paragraf 7 **Pengumpulan Data Fisik**

Pasal 57

- (1) Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan penetapan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23.
- (2) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional, penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi.
- (3) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi.
- (4) Penetapan batas bidang tanah dilakukan setelah dilakukan sesuai dengan jadwal yang disampaikan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (4).

Pasal 58

Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah sesuai ketentuan dalam BAB II Bagian Keempat dan Bagian Kelima Peraturan ini.

Paragraf 8 **Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis**

Pasal 59

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

Pasal 60

- (1) Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- (2) Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
 - b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.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. sertipikat 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. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
 - g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
 - l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
- (3) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagai-mana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
- (4) Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Panitia Ajudikasi dapat :
 - a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
 - b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah

tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut.

- c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;
- (5) Bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi dan diberikan tanda terima.
- (6) Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang menyerahkan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5), bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan.
- (7) Apabila pemegang hak berhalangan, penyerahan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh kuasanya dengan menyerahkan surat kuasa yang sah.

Pasal 61

- (1) Dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.
- (2) Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk surat pernyataan, yang bila diperlukan pihak yang bersangkutan dapat mengangkat sumpah di hadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai yang menguasai tanah tersebut, dengan dilengkapi:
 - a. keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.
 - b. kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi yang dituangkan dalam daftar isian 201;
- (3) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain berisi:
 - a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
 - b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
 - c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- (4) Selain surat pernyataan dan kesaksian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3), untuk menilai kebenaran penguasaan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Panitia Ajudikasi dapat melihat keadaan bangunan atau tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut maupun keadaan lainnya berupa kolam, kuburan keluarga, yang dapat dijadikan petunjuk kebenaran penguasaan fisik tersebut.
- (5) Surat pernyataan, sumpah/janji beserta kesaksian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4), dituangkan dalam dokumen tertulis sebagaimana tercantum dalam lampiran 11.

Pasal 62

- (1) Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 dan atau 61 dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) yang juga memuat penetapan batas-batas bidang tanah sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 57.

- (2) Dalam menuangkan hasil pengumpulan data yuridis di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bidang tanah yang oleh masyarakat setempat dikenal ada pemegang haknya akan tetapi Panitia Ajudikasi tidak berhasil menghubunginya dicatat sebagai tanah yang tidak dikenal pemegang haknya dengan mengosongkan kolom nama pemegang hak.

Paragraf 9

Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya

Pasal 63

- (1) Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 yang mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 jo. Pasal 31 dimasukkan di dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- (2) Untuk memberi kesempatan bagi yang ber-kepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan.

Pasal 64

- (1) Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Panitia adjudikasi dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202).
- (2) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Kepada pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan surat menurut contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 12.
- (4) Keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

Paragraf 10

Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Pasal 65

- (1) Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) dilaksanakan kegiatan sebagai berikut :
 - a. hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut :

"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tanggal, hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/ sedang diproses di pengadilan dengan/ tanpa sita jaminan)*)

KETUA PANITIA AJUDIKASI

(.....)"

*) Coret yang tidak perlu.

- b. hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud Pasal 61 oleh Ketua Panitia Ajudikasi diakui sebagai Hak Milik dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut :

"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tanggal, hak atas tanah ini diakui sebagai Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)*)

KETUA PANITIA AJUDIKASI

(.....)"

*) Coret yang tidak perlu.

- (2) Untuk pengakuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Pasal 66

- (1) Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1), Ketua Panitia Ajudikasi mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat pemberian hak atas tanah-tanah Negara termasuk tanah Negara yang menjadi obyek landreform dengan menggunakan daftar isian 310 dengan dilampiri daftar isian 201, 201B dan 201C.
- (2) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan diberi wewenang untuk menetapkan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dalam penyelesaian pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dilakukan pemeriksaan ulang oleh Panitia Pemeriksa Tanah A.
- (4) Penetapan pemberian hak dikeluarkan secara kolektif dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya usul pemberian hak tersebut dari Ketua Panitia Ajudikasi.
- (5) Penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan cara memberikan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak atas tanah Negara oleh Ketua Panitia Ajudikasi (daftar isian 310) sebagai berikut :

"Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 Pasal 66 ayat (2) dan memperhatikan daftar isian 310 nomor tanggal, dengan ini saya selaku Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten, memutuskan:

1. Memberikan Hak Milik/Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai dengan jangka waktu tahun *) kepada sdr dkk atas bidang-bidang tanah yang mempunyai NIB sebagaimana yang tercantum pada daftar isian 310 nomor tanggal nomor urut s/d
2. Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai *) sebagaimana dimaksud pada angka 1 berlaku sejak hak tersebut didaftar pada buku tanah.
3. Masing masing penerima hak diwajibkan membayar biaya administrasi dan biaya pelaksanaan Landreform sebesar Rp

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

.....

(.....)

*) Coret yang tidak perlu

- (6) Setelah penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, daftar isian 310 yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut, diserahkan kembali kepada Ketua Panitia Ajudikasi untuk dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Paragraf 11 **Pembukuan Hak**

Pasal 67

Berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65, dan penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

Pasal 68

- (1) Hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang data fisik dan atau data yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- (2) Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat.
- (3) Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- (4) Bentuk, isi dan cara pengisian buku tanah diatur dalam BAB V peraturan ini.

Paragraf 12 **Penerbitan Sertipikat**

Pasal 69

- (1) Untuk hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertipikat.
- (2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi juga pembatasan-pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2).
- (3) Dokumen alat bukti hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) yang menjadi dasar pembukuan di coret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah .

Pasal 70

- (1) Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Bentuk, isi dan cara pengisian sertipikat diatur dalam BAB V peraturan ini.

Pasal 71

Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau, dalam hal tanah wakaf, kepada nadzirnya.

Paragraf 13
Penyerahan Hasil Kegiatan

Pasal 72

- (1) Setelah berakhirnya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, Ketua Panitia Ajudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, meliputi :
 - a. peta pendaftaran;
 - b. daftar tanah;
 - c. surat ukur
 - d. buku tanah;
 - e. daftar nama;
 - f. sertifikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak;
 - g. daftar hak atas tanah;
 - h. warkah-warkah;
 - i. daftar isian lainnya.
- (2) Penyerahan hasil kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan berita acara serah terima.
- (3) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis Ketua Panitia Ajudikasi menyelenggarakan administrasi pendaftaran tanah tersendiri untuk bidang-bidang tanah yang sudah didaftar secara sistematis termasuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak termasuk pembuatan sertifikatnya dan pembuatan hukum lainnya selama waktu penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis berlangsung hingga saat penyerahan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Dalam hal kegiatan pembukuan hak, penerbitan sertifikat dan pencatatan-pencatatan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilaksanakan sampai saat penyerahan hasil kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, penyelesaiannya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Hal-hal yang tidak dapat diselesaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dirinci secara jelas dalam berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua
Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Paragraf 1
Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pasal 73

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk:
 - a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 74

Permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf a diajukan oleh yang berkepentingan untuk keperluan :

- a. persiapan permohonan hak baru;
- b. pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;

- c. pengembalian batas;
- d. penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah;
- e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. lain-lain dengan persetujuan pemegang hak.

Pasal 75

Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b harus disertai dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 76

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :
 - a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
 - b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.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. sertipikat 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. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
 - g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
 - l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
- (2) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
- (3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat

- (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:
- a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
 - b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

Paragraf 2 Pengukuran

Pasal 77

- (1) Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
 - a. Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas peng-ukuran, maka pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Ha. sampai dengan 1000 Ha. dilaksanakan oleh Kantor Wilayah;
 - b. pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Ha. dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Permohonan pengukuran sebagaimana dimaksud ayat (2) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Berdasarkan penunjukan Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pengukuran bidang tanah yang luas atau yang banyak jumlah bidangnya dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga.
- (4) Pelaksanaan pengukuran bidang tanah oleh pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah atau Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Pelaksanaan pengukuran bidang tanah oleh pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah atau Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 78

Tugas petugas pengukuran adalah sebagai berikut :

- a. menetapkan batas bidang tanah dalam hal petugas pengukuran adalah Pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. membantu penyelesaian sengketa mengenai batas bidang tanah;
- c. mengisi daftar isian 201 yang mengenai penetapan batas;

- d. melaksanakan pengukuran batas bidang tanah;
- e. membuat gambar ukur;

Pasal 79

Setelah petugas pengukuran menerima perintah pengukuran, maka segera melakukan persiapan sebagai berikut :

- a. memeriksa tersedianya sarana peta seperti peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lainnya pada lokasi yang dimohon;
- b. merencanakan pengukuran di atas peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta-peta lainnya yang memenuhi syarat, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur;
- c. dalam hal tidak terdapat peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lain yang memenuhi syarat, maka segera disiapkan perencanaan pembuatan peta pendaftaran;
- d. memeriksa tersedianya titik dasar teknik disekitar bidang tanah yang dimohon;
- e. dalam hal tidak terdapat titik dasar teknik di sekitar bidang tanah yang akan diukur, meminta kepada pemohon untuk menyiapkan tugu titik dasar teknik minimal 2 (dua) buah dan bentuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- f. apabila kegiatan pengukuran bidang tanah diperlukan, mengadakan persiapan-persiapan, seperti menyiapkan formulir-formulir untuk pengukuran seperti gambar ukur, formulir pengukuran poligon,;
- g. memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemohon mengenai waktu penetapan batas dan pengukuran.

Pasal 80

- (1) Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23.
- (2) Apabila pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuknya.
- (3) Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada pemegang hak atas bidang yang berbatasan.
- (4) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan.
- (5) Pemberitahuan tersebut dilakukan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 15.

Pasal 81

- (1) Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam BAB II Bagian Keempat dan Kelima peraturan ini.

Paragraf 3

Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah

Pasal 82

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b pengumpulan dan penelitian alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Peraturan ini dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Untuk keperluan pendaftaran hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c pengumpulan dan penelitian permulaan data yuridis bidang tanah berupa dokumen alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan.

- (3) Dalam hal dari penelitian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ternyata bahwa bukti kepemilikan tanah berupa bukti-bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) tersebut sudah lengkap, maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan menyiapkan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan pengisian daftar isian 201, 201B, dan 201C.
- (4) Dalam hal dari penelitian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ternyata bahwa bukti kepemilikan tanah berupa bukti-bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) tidak lengkap, atau dalam hal bukti hak yang dapat diajukan adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3), maka penelitian data yuridis bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992, yang hasilnya dituangkan dalam daftar isian 201.
- (5) Untuk keperluan penelitian data yuridis tersebut Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dan daftar isian 201 yang sudah diisi sebagian dalam rangka penetapan batas bidang tanah kepada Panitia A.
- (6) Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis.

Pasal 83

Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara Sporadik adalah sebagai berikut:

- a. meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
- b. melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- c. mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d. membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- e. mengisi daftar isian 201.

Pasal 84

Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat :

- a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut.
- c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Pasal 85

Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan atau Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).

Paragraf 4

Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan Pengesahannya

Pasal 86

- (1) Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 85 dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- (2) Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.
- (3) Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon.

Pasal 87

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202).
- (2) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Kepada pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan surat menurut contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 12.
- (4) Keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

Paragraf 5

Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

Pasal 88

- (1) Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 dilaksanakan kegiatan sebagai berikut:
 - a. hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau oleh orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut:

"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tanggal, hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak tanpa catatan/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)*)

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA.....

(.....)

*) Coret yang tidak perlu.

- b. hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3) oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai Hak Milik dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut:

"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara

Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tanggal, hak atas tanah ini diakui sebagai Hak Milik dengan pemegang hak tanpa catatan/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan*)

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA.....

(.....)

*) Coret yang tidak perlu.

- (2) Untuk pengakuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Paragraf 6 Pembukuan Hak

Pasal 89

Berdasarkan alat bukti hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88, hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

Pasal 90

- (1) Hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan atau tanah wakaf yang data fisik dan atau data yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan sesuai ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- (2) Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat.
- (3) Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani buku tanah tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- (4) Bentuk, isi dan cara pengisian buku tanah diatur dalam BAB V peraturan ini.

Paragraf 7 Penerbitan Sertipikat

Pasal 91

- (1) Untuk hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertipikat.
- (2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi juga pembatasan-pembatasan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2).
- (3) Dokumen alat bukti hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 yang menjadi dasar pembukuan di coret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah .

Pasal 92

- (1) Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- (2) Bentuk, isi dan cara pengisian sertipikat diatur dalam BAB V peraturan ini.

Pasal 93

Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau, dalam hal tanah wakaf, kepada nadzirnya.

BAB IV PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 94

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. peralihan hak karena pewarisan;
 - c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - d. pembebanan Hak Tanggungan;
 - e. peralihan Hak Tanggungan;
 - f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
 - g. pembagian hak bersama;
 - h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
 - i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- (3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. pemecahan bidang tanah;
 - b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
 - c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Bagian Kedua Pembuatan Akta PPAT

Paragraf 1 Jenis dan Bentuk Akta

Pasal 95

- (1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:
 - a. Akta Jual Beli;
 - b. Akta Tukar Menukar;

- c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
 - h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pasal 96

- (1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk:
- a. Akta Jual Beli (lampiran 16);
 - b. Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
 - c. Akta Hibah (lampiran 18);
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
 - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);
- (2) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.
- (3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).

Paragraf 2

Persiapan Pembuatan Akta

Pasal 97

- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
- (2) Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:
"Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"
pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- (4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:

“PPAT ...(nama PPAT ybs).... telah minta pengecekan sertipikat”

kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

- (5) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:
 - a. apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat :
"Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan".
kemudian diparaf.
 - b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.
- (6) Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
- (7) Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
- (8) Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Pasal 98

- (1) Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:
 - a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
 - b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.
- (2) Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.
- (3) Izin pemindahan hak yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Pasal 99

- (1) Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
 - a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
- (2) PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 100

- (1) PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.
- (2) Dalam hal pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada, maka PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima Hak Tanggungan.

Paragraf 3**Pelaksanaan Pembuatan Akta****Pasal 101**

- (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 102

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Bagian Ketiga**Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak****Pasal 103**

- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
 - d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

- e. bukti identitas penerima hak;
 - f. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
 - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
 - h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (3) Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
 - b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - c. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - d. akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
 - e. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
 - f. bukti identitas penerima hak;
 - g. surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
 - h. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
 - i. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - j. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (4) Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan.
- (5) PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkan permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.
- (7) Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (8) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.

Pasal 104

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain dari pada yang disebut dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi.
- (2) Apabila sesudah dilakukan pengecekan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 terjadi perubahan data pendaftaran tanah yang tercatat dalam buku tanah akan tetapi tidak tercatat di sertifikat, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran peralihan hak bahwa permohonan pendaftarannya ditolak dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 24.
- (3) Perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:

- a. hapusnya hak atas tanah;
 - b. adanya catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 atau Pasal 127 yang belum dihapus atau hapus dengan sendirinya karena lewatnya waktu;
 - b. adanya perintah status quo atau peletakan sita oleh Pengadilan.
- (4) Atas penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon pendaftaran dapat mengajukan keberatan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 105

- (1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:
 - a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
 - b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
 - c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
 - d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.
- (2) Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar Nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.
- (3) Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.
- (4) Sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Pasal 106

Dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir sesuai ketentuan dalam Bab III Peraturan ini.

Bagian Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang

Pasal 107

- (1) Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan.
- (3) Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.
- (4) Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar.
- (5) Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran

tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

Pasal 108

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :
 - a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - b.
 - 1) sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diberikannya sertipikat dimaksud;
 - 2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
 - c. bukti identitas pembeli lelang;
 - d. bukti pelunasan harga pembelian;
 - e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (2) Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya.
- (3) Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 109

- (1) Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar-daftar pendaftaran tanah kepada pembeli lelang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.
- (2) Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus.
- (3) Berdasarkan kutipan risalah lelang dan pernyataan dari kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (3) catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus.
- (4) Dalam hal pendaftaran peralihan hak dengan lelang eksekusi yang sertipikatnya tidak dapat diserahkan, dalam buku tanahnya dicatat adanya penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya dicatat peralihan hak karena lelang dimaksud.
- (5) Hal telah diterbitkannya sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh Kepala Kantor Pertanahan diumumkan dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan menggunakan daftar isian 304B.

Pasal 110

- (1) Atas permintaan Bank Pemerintah peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimenangkan oleh bank tersebut melalui lelang dalam rangka pelunasan kreditnya sesuai Pasal 6 huruf k Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 dapat didaftar langsung atas nama pembeli akhir yang ditunjuk oleh bank tersebut, dengan

ketentuan sebagai berikut:

- a. di dalam risalah lelang dicantumkan bahwa di dalam pembelian lelang itu bank bertindak untuk pembeli yang belum disebut namanya;
 - b. nama pembeli serta identitasnya kemudian dinyatakan di dalam surat pernyataan oleh atau atas nama Direksi bank yang bersangkutan.
- (2) Permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan oleh pembeli yang ditunjuk bank selambat-lambatnya 1 tahun terhitung dari tanggal pelaksanaan lelang yang bersangkutan.
- (3) Apabila ketentuan pada ayat (2) dilanggar maka pendaftaran peralihan hak kepada pembeli yang ditunjuk oleh bank hanya dapat dilakukan berdasarkan akta jual beli antara bank dan pembeli tersebut sesudah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas nama bank yang bersangkutan berdasarkan Risalah Lelang.

Bagian Kelima **Peralihan Hak Karena Pewarisan**

Pasal 111

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
- a. sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - b. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
 - c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
 - 1) wasiat dari pewaris, atau
 - 2) putusan Pengadilan, atau
 - 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
 - 4) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,
- bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
 - d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralih-an hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
 - e. bukti identitas ahli waris;
- (2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- (4) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- (5) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima

warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

- (6) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Pasal 112

- (1) Dalam hal pewarisan disertai dengan hibah wasiat, maka:
- a. jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah dengan melampirkan:
 - 1) sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau apabila hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar, bukti pemilikan tanah atas nama pemberi hibah sebagaimana dimaksud Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - 2) surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pemberi hibah wasiat tersebut waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
 - 3) a) Putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan mengenai pembagian harta waris yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon, atau
b) Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh Pelaksana Wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikuasakan pelaksanaannya kepada Pelaksana Wasiat tersebut, atau
c) akta pembagian waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2) yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon,
 - 4) surat kuasa tertulis dari penerima hibah apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah;
 - 5) bukti identitas penerima hibah;
 - 6) bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - 7) bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
 - b. jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan belum tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris dan penerima hibah wasiat sebagai harta bersama.
- (2) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Bagian Keenam

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Pasal 113

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan suatu hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun, atau hak pengelolaan karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut, dengan dilengkapi dokumen-dokumen sebagai berikut :
- sertifikat hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, atau hak pengelolaan, atau, dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997;

- akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - pernyataan dari direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan bahwa penggabungan atau peleburan tersebut telah dilaksanakan tidak dengan likuidasi;
 - anggaran dasar dari perseroan/koperasi hasil penggabungan/peleburan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;
 - anggaran dasar dari masing-masing perseroan/ koperasi yang bergabung/melebur.
- (2) Pencatatan pendaftaran peralihan dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Bagian Ketujuh Pembebanan Hak

Paragraf 1 Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 114

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :
- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilaku-kan melalui kuasa.
- (2) Di daerah yang letak Kantor PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jauh dari Kantor Pertanahan dan menurut pendapat PPAT yang bersangkutan akan memerlukan biaya yang mahal untuk menyerahkan berkas tersebut dengan cara datang di Kantor Pertanahan, berkas tersebut dapat dikirim dengan Pos Tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan tanpa membebaskan biaya penyampaian berkas tersebut pada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda-tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau, dalam hal berkas tersebut diterima melalui Pos Tercatat, menyampaikan tanda terima itu kepada PPAT yang bersangkutan melalui Pos Tercatat pula.
- (4) Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan pada ayat (1) maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Kantor Pertanahan memberi-tahukan secara tertulis ketidak lengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan

- dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.
- (5) Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
 - (6) Dalam hal terdapat ketidaklengkapan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka tanggal Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
 - (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).

Pasal 115

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. Surat Pengantar dari PPAT, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan.
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan, yaitu:
 - 1) dalam hal pewarisan: surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
 - 2) dalam hal pemindahan hak melalui jual beli: Akta Jual Beli;
 - 3) dalam hal pemindahan hak melalui lelang: Kutipan Risalah lelang;
 - 4) dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng): Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - 5) dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar: Akta Tukar Menukar;
 - 6) dalam hal pemindahan hak melalui hibah: Akta Hibah;
 - f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
 - h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang

bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;

- I. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilaku-kan melalui kuasa.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.
- (3) Setelah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku Tanah dan Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 114 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 116

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagai-mana dimaksud huruf b;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
 - e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
 - f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
 - h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
 - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - l. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilaku-kan melalui kuasa.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan bidang tanah dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak

Tanggungannya dilaksanakan lebih dahulu.

- (3) Setelah hak atas bidang tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku tanah dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 114 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 117

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termaksud huruf b;
 - d. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
 - e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76;
 - f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
 - h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.
- (3) Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat didaftarkan atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 114 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik yang mengenai permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 118

Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114, 115, 116 dan atau Pasal 117, yang semuanya terletak dalam wilayah satu Kantor Pertanahan dan dipunyai oleh satu pemberi Hak Tanggungan atau lebih, pembuatan Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatannya pada Buku tanah serta Sertipikat hak-hak yang bersangkutan, diberi bertanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Pasal 119

- (1) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 114, 115, 116, dan 117, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan telah selesainya penerbitan sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang Hak Tanggungan dan mencantumkan hal tersebut pada papan pengumuman yang ada di Kantor Pertanahan.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya.
- (4) Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan apabila di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak tercantum janji bahwa Sertipikat tersebut akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji tersebut maka Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu.

Paragraf 2

Pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik

Pasal 120

- (1) Pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat oleh pemegang Hak Milik atau penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan melampirkan :
 - a. surat permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik;
 - b. sertipikat Hak Milik yang dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
 - c. akta PPAT yang bersangkutan;
 - d. identitas penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
 - e. surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain;
 - f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (2) Pendaftaran pembebanan hak dimaksud dicatat dalam buku tanah hak atas tanah pada kolom yang telah disediakan, dengan kalimat sebagai berikut :
 "Hak atas tanah ini dibebani dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai berdasarkan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor Tanggal atas nama yang dibuat oleh PPAT dan di daftar sebagai Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor", yang dibubuhi tanda tangan pejabat yang

berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan dan cap dinas Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

- (3) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuatkan buku tanah, surat ukur tersendiri dan diterbitkan sertifikatnya atas nama pemegang haknya.

Paragraf 3

Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan

Pasal 121

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan diajukan oleh kreditor baru sebagai pemegang Hak Tanggungan yang baru dengan menyampaikan :
 - a. sertifikat Hak Tanggungan;
 - b. surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa:
 - 1) akta cession atau akta otentik yang menyatakan adanya cession tersebut;
 - 2) akta subrogasi atau akta otentik yang menyatakan adanya subrogasi tersebut;
 - 3) bukti pewarisan, atau
 - 4) bukti penggabungan/peleburan perseroan atau koperasi;
 - c. identitas pemohon dan atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain.
- (2) Apabila sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sertifikat tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan dengan mencatat peralihan tersebut dalam buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan, pada halaman perubahan yang telah disediakan dan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikutan cap dinas Kantor Pertanahan, dan dalam buku tanah hak yang dibebani serta, apabila sertifikat hak yang dibebani tersebut dilampirkan, pada sertifikat tersebut.

Paragraf 4

Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 122

- (1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan :
 - a. pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau
 - b. tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau
 - c. kutipan risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.
- (2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan pernyataan dari pemegang Hak Tanggungan bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan atas seluruh atau sebagian obyek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan.
- (3) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan hapusnya Hak Tanggungan tersebut.
- (4) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak yang

dibebani Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan:

- a. catatan di Kantor Pertanahan bahwa hak yang bersangkutan telah hapus karena sudah habis jangka waktunya, atau
 - b. keputusan dari pejabat yang berwenang mengenai pembatalan atau pencabutan hak yang bersangkutan, atau
 - c. pelepasan hak yang bersangkutan oleh pemegang haknya yang disetujui oleh pemegang Hak Tanggungan.
- (5) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1), (2), atau (3) dilakukan berdasarkan permohonan pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, atau pemegang hak yang bersangkutan, dengan melampirkan:
- a. sertifikat hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - b. akta atau surat yang dijadikan bukti dasar hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan (3).
- (6) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya.

Pasal 123

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dilakukan dengan:

- a. mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: "Berdasarkan Hak Tanggungan ini hapus", tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dan
- b. mencantumkan catatan di dalam buku tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah Hak Tanggungan itu tidak berlaku lagi, dan
- c. menarik sertifikat Hak Tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa Hak Tanggungan tersebut sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan bahwa apabila sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat ditarik, di dalam buku tanah Hak Tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik.

Pasal 124

- (1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:
 - 1) obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
 - 2) kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- (2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.
- (3) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan yang merupakan suatu hak yang sudah terdaftar tersendiri dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123.
- (4) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian dari obyek Hak Tanggungan yang tidak merupakan suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 dan 134.

Bagian Kedelapan

Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan

Pasal 125

- (1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau

penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
 - b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
 - c. identitas pemohon.
- (3) Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 126

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.
- (2) Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.
- (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.
- (4) Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 127

- (1) Penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta, kalau mungkin, pada sertifikatnya, berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Catatan mengenai penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihapus setelah sita tersebut dibatalkan/diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan yang berlaku atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

Pasal 128

Pencatatan lain dari pada yang dimaksud dalam Pasal 125, 126, dan 127 dalam rangka gugatan di depan pengadilan dan penuntutan perbuatan pidana hanya dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila permintaan untuk itu disampaikan melalui dan disetujui oleh Menteri.

Bagian Kesembilan Perubahan Nama

Pasal 129

- (1) Permohonan pendaftaran perubahan nama pemegang suatu hak, karena yang bersangkutan berganti nama, diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan bukti adanya perubahan nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Pendaftaran perubahan nama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat dalam buku

tanah dan sertipikat yang bersangkutan pada kolom yang telah disediakan untuk perubahan data dengan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan Cap Dinas Kantor Pertanahan.

- (3) Dalam daftar-daftar lainnya nama yang lama dicoret dan diganti dengan nama yang baru dari pemegang haknya.

Bagian Kesepuluh
Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu hak

Pasal 130

- (1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah didaftar berdasarkan keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan dengan mencatat perpanjangan jangka waktu tersebut dalam halaman perubahan yang disediakan di dalam buku tanah dan sertipikat.
- (2) Dalam mendaftar perpanjangan jangka waktu hak tidak diadakan perubahan nomor hak.
- (3) Untuk pencatatan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tidak dilakukan pengukuran ulang, kecuali kalau dengan persetujuan pemegang hak terjadi perubahan batas bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah pada halaman perubahan yang disediakan dengan kalimat: "Berdasarkan Keputusan Nomor tanggal hak ini diperpanjang jangka waktunya dengan tahun sehingga berakhir pada tanggal"
- (5) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan.

Bagian kesebelas
Pendaftaran Hapusnya Hak

Pasal 131

- (1) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya berdasarkan data di Kantor Pertanahan.
- (2) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. salinan Keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, dan
 - b. sertipikat hak atau, apabila sertipikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertipikat tersebut;
- (3) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a.
 - 1) akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau
 - 2) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau
 - 3) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat didepan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan,
 - b. persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan;
 - c. sertipikat hak yang bersangkutan;
- (4) Apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka pembaharuan atau

- perubahan hak, maka permohonan dari pemegang hak untuk memperoleh pembaharuan atau perubahan hak tersebut berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak.
- (5) Apabila pemegang Hak Milik mewakafkan tanahnya, maka akta ikrar wakaf berlaku sebagai surat keterangan melepaskan Hak Milik yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya Hak Milik tersebut untuk selanjutnya tanahnya didaftar sebagai tanah wakaf.
 - (6) Pencatatan hapusnya hak dilakukan sebagai berikut :
 - a. Di dalam buku tanah dan, apabila sertipikat diserahkan, di dalam sertipikat, nomor hak yang bersangkutan dicoret dengan tinta hitam;
 - b. Selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan :

"Hak atas tanah hapus berdasarkan:

 - berakhir jangka waktunya tanggal *)
 - keputusan pembatalan/pencabutan hak No tanggal*)
 - akta Notaris Nomor tanggal *)
 - surat pelepasan Hak No tanggal dibuat oleh pemegang hak dihadapan dan disaksikan oleh*)
 - permohonan pembaharuan/perubahan hak tanggal dan menjadi Hak Nomor*)
 - Akta Pejabat Ikrar Wakaf Nomor tanggal dan tanahnya menjadi tanah wakaf nomor*)"

*) ditulis yang diperlukan.
 - c. Dalam daftar nama, surat ukur dan petanya, nomor hak yang telah hapus dicoret.
 - (7) Buku tanah dan sertipikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali dalam hal hapusnya hak karena dilepaskan pemegang haknya dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3).

Bagian Keduabelas

Pendaftaran Pembaharuan dan Perubahan Hak

Pasal 132

- (1) Pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak.
- (2) Dalam pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak buku tanah dan sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertipikat baru dengan nomor hak baru.
- (3) Menyimpang dari ketentuan pada ayat (2) dalam pendaftaran pembaharuan hak atau perubahan hak untuk melaksanakan kebijaksanaan tertentu khususnya yang bersifat massal buku tanah dan sertipikat lama dapat terus dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru, dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan sertipikat tersebut dapat diganti dengan yang baru.
- (4) Dalam hal surat ukur masih dapat digunakan, pengukuran ulang tidak dilakukan.

Bagian Ketigabelas

Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 133

- (1) Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan :
 - sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 - identitas pemohon;
 - persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang

bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.

- (2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran.
- (3) Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- (4) Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.
- (5) Surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat buku tanah nomor ... s/d)", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.
- (6) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.

Pasal 134

- (1) Atas permintaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dari satu bidang tanah yang telah didaftar dapat dilakukan pemisahan sebagian atau beberapa bagian dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemisahan tersebut dilakukan dan melampirkan:
 - sertipikat hak atas tanah induk;
 - identitas pemohon;
 - persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.
 - surat kuasa tertulis apabila permohonan diajukan bukan oleh pemegang hak.
- (2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran.
- (3) Status hukum bidang atau bidang-bidang tanah yang dipisahkan adalah sama dengan status bidang tanah induknya, dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat tersendiri.
- (4) Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat hak atas bidang tanah induk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak atas bidang tanah yang dipisahkan.
- (5) Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata "sisa" dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.
- (6) Dalam buku tanah dan sertipikat hak atas bidang tanah induk sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dicatat adanya pemisahan dimaksud pada kolom yang telah disediakan yang menyebutkan secara rinci masing-masing bidang yang dipisahkan.
- (7) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah yang dipisahkan yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan nomor surat ukurnya masing-masing.

Pasal 135

- (1) Jika dua bidang tanah hak atau lebih yang telah terdaftar dengan status dan pemegang hak yang sama dan letaknya berbatasan akan digabungkan, maka permohonan penggabungan disampaikan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa penggabungan tersebut dilakukan dan melampirkan :
 - sertipikat-sertipikat hak atas bidang-bidang tanah yang akan digabung;
 - identitas pemohon.

- (2) Penggabungan bidang-bidang tanah hanya dapat dilakukan apabila tidak ada catatan mengenai beban Hak Tanggungan atau beban lainnya pada hak atas bidang-bidang tanah yang akan digabung.
- (3) Status hukum bidang hasil penggabungan adalah sama dengan status bidang-bidang tanah yang digabung, dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat baru.
- (4) Pendaftaran penggabungan bidang-bidang tanah dilakukan dengan menyatakan tidak berlaku lagi surat ukur, buku tanah, dan sertipikat hak atas bidang-bidang tanah yang digabung dan mem-buatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru untuk bidang tanah hasil penggabungan.
- (5) Untuk melaksanakan hal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pada masing-masing surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas bidang-bidang tanah yang digabung dicantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah Hak Nomor/..... , yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat surat ukur/buku tanah nomor)", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.
- (6) Pencatatan penggabungan bidang-bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang-bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang tanah hasil penggabungan yang diberi nomor hak atas tanah dan surat ukur bidang tanah hasil penggabungan.
- (7) Penggabungan bidang-bidang tanah yang berbeda jangka waktu berakhirnya hak dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan menyesuaikan jangka waktu berakhirnya hak dengan jangka waktu yang terpendek atau yang terpanjang melalui pelepasan hak untuk jangka waktu yang berlebih atau perolehan hak untuk jangka waktu yang kurang.
- (8) Kepala Kantor Pertanahan diberi kewenangan untuk memberikan penetapan yang diperlukan untuk penyesuaian jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dengan memberikan catatan seperlunya dalam buku tanah dan sertipikat serta daftar umum lainnya.

Bagian Keempatbelas Pembagian Hak Bersama

Pasal 136

- (1) Jika suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang semula dimiliki secara bersama oleh beberapa orang, dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, permohonan pendaftarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan :
 - a. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bersangkutan;
 - b. akta PPAT tentang pembagian hak bersama;
 - c. bukti identitas para pemegang hak bersama;
 - d. surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut dilakukan bukan oleh pemegang hak yang berkepentingan.
 - e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- (2) Pendaftaran pembagian hak bersama dilakukan seperti pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 105.

**Bagian Kelimabelas
Penerbitan Sertipikat Pengganti**

Pasal 137

- (1) Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak atau karena masih menggunakan blangko sertipikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan
- (2) Sertipikat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut.
- (3) Penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3).

Pasal 138

- (1) Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25.
- (2) Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Dalam hal pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar Kabupaten/ Kotamadya letak tanah, maka pembuatan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dapat dilakukan di Kantor Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara domisili yang bersangkutan.
- (4) Dengan mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibandingkan dengan harga tanah yang sertipikatnya hilang serta kemampuan pemohon, Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkannya sertipikat tersebut ditempatkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan di jalan masuk tanah yang sertipikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada di luar bidang tanah tersebut.
- (5) Sebagai tindak lanjut pengumuman akan diterbitkannya sertipikat pengganti, maka dibuat Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/ Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti dengan menggunakan daftar isian 304A.

Pasal 139

Untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah.

BAB V

PENYELENGGARAAN TATA USAHA PENDAFTARAN TANAH

**Bagian Kesatu
Jenis-jenis Daftar Isian**

Pasal 140

Dalam rangka penyelenggaraan tata-usaha pendaftaran tanah dipergunakan daftar-daftar isian sebagaimana tercantum dalam lampiran peraturan ini sebagai berikut:

Daftar Isian Data Fisik:

1. Lampiran 26 d.i. 100 : Deskripsi Titik Dasar Orde 2
2. Lampiran 27 d.i. 100A : Sketsa Lokasi Titik Dasar Teknik Orde 2

3. Lampiran 28 d.i. 100B : Daftar Koordinat Titik Dasar Teknik Orde 2
4. Lampiran 29 d.i. 100C : Foto Titik Dasar Teknik Orde 2
5. Lampiran 30 d.i. 101 : Deskripsi Titik Dasar Orde 3
6. Lampiran 31 d.i. 101 : Sketsa Lokasi Titik Dasar Teknik Orde 3
7. Lampiran 32 d.i. 101A : Daftar Koordinat Titik Dasar Teknik Orde 3
8. Lampiran 33 d.i. 101B : Foto Titik Dasar Teknik Orde 3
9. Lampiran 34 d.i. 102 : Sketsa Lokasi Titik Dasar Teknik Orde 4
10. Lampiran 35 d.i. 102A : Daftar Koordinat Titik Dasar Teknik Orde 4

11. Lampiran 36 d.i. 103 : Data dan Ukuran Poligon/ Detail.
12. Lampiran 37 d.i. 104 : Hitungan Koordinat (Poligon).
13. Lampiran 38 d.i. 105 : Penetapan Asimut.
14. Lampiran 39 d.i. 106 : Daftar Koordinat
15. Lampiran 40 d.i. 107 : Gambar Ukur (sistematik)
16. Lampiran 41 d.i. 107A : Gambar Ukur (sporadik)

Daftar Isian Data Yuridis :

1. Lampiran 42 d.i. 200 : Risalah Penyelesaian Sengketa Batas
2. Lampiran 43 d.i. 201 : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas
3. Lampiran 44 d.i. 201A : Berita Acara Penataan Batas
4. Lampiran 45 d.i. 201B : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis
5. Lampiran 46 d.i. 201C : Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah
6. Lampiran 47 d.i. 202 : Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis
7. Lampiran 48 d.i. 203 : Daftar Tanah
8. Lampiran 49 d.i. 203A : Daftar Tanah Negara
9. Lampiran 50 d.i. 204 : Daftar Nama
10. Lampiran 51 d.i. 205 : Buku Tanah
11. Lampiran 52 d.i. 205A : Buku Tanah untuk Tanah Wakaf
12. Lampiran 53 d.i. 205B : Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
13. Lampiran 54 d.i. 205C : Buku Tanah Hak Tanggungan
14. Lampiran 55 d.i. 206 : Sertipikat Hak Atas Tanah
15. Lampiran 56 d.i. 206A : Sertipikat untuk Tanah Wakaf
16. Lampiran 57 d.i. 206B : Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
17. Lampiran 58 d.i. 206C : Sertipikat Hak Tanggungan.
18. Lampiran 59 d.i. 207 : Surat Ukur
19. Lampiran 60 d.i. 207A : Gambar Denah Satuan Rumah Susun
20. Lampiran 61 d.i. 208 : Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah
21. Lampiran 62 d.i. 209 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Daftar Isian Bidang Tata Usaha :

1. Lampiran 63 d.i. 300 : Daftar Bidang Tanah Yang Diajudikasi (untuk pendaftaran tanah secara sistematik)
2. Lampiran 64 d.i. 300A : Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan (untuk pendaftaran tanah secara sistematik)
3. Lampiran 65 d.i. 301 : Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah
4. Lampiran 66 d.i. 301A : Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan (untuk pendaftaran tanah secara sporadik)
5. Lampiran 67 d.i. 302 : Daftar Permohonan Pekerjaan Pengukuran

6. Lampiran 68 d.i. 303 : Daftar Permohonan Pelayanan Informasi
7. Lampiran 69 d.i. 304 : Pengumuman Sertipikat Hilang

- | | | | |
|-----|-------------|-----------|---|
| 8. | Lampiran 70 | d.i. 304A | : Berita Acara Pelaksanaan Pengumuman dan Penerbitan/ Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti |
| 9. | Lampiran 71 | d.i. 304B | : Pengumuman Penggantian Ser-tipikat Yang Tidak Diserahkan Dalam Rangka Lelang Eksekusi |
| 10. | Lampiran 72 | d.i. 305 | : Daftar Penerimaan Uang Muka Biaya Pendaftaran Tanah (Buku Panjar) |
| 11. | Lampiran 73 | d.i. 306 | : Bukti Penerimaan Uang/ Kwitansi |
| 12. | Lampiran 74 | d.i. 307 | : Daftar Penghasilan Negara |
| 13. | Lampiran 75 | d.i. 308 | : Berita Acara Pemusnahan Dokumen Pendaftaran Tanah Dan Sertipikat |
| 14. | Lampiran 76 | d.i. 308A | : Lampiran Berita Acara Pemusnahan Dokumen Pendaftaran Tanah Dan Sertipikat |
| 15. | Lampiran 77 | d.i. 309 | : Daftar Keberatan Terhadap Pengumuman Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis |
| 16. | Lampiran 78 | d.i. 310 | : Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis |
| 17. | Lampiran 79 | d.i. 311 | : Daftar Peta Dasar Pendaftaran |
| 18. | Lampiran 80 | d.i. 311A | : Daftar Peta Pendaftaran |
| 19. | Lampiran 81 | d.i. 311B | : Daftar Surat Ukur |
| 20. | Lampiran 82 | d.i. 312 | : Daftar Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Wakaf |
| 21. | Lampiran 83 | d.i. 312A | : Daftar Hak Guna Usaha/Hak Pengeleolaan |
| 22. | Lampiran 84 | d.i. 312B | : Daftar Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. |
| 23. | Lampiran 85 | d.i. 312C | : Daftar Hak Tanggungan. |

**Bagian Kedua
Peta Pendaftaran**

**Paragraf 1
Pembuatan Peta Pendaftaran**

Pasal 141

Peta pendaftaran dibuat untuk memperoleh informasi mengenai bentuk, batas, letak dan nomor bidang tiap bidang tanah yang telah diukur, dan keberadaan bangunan di atasnya apabila diperlukan.

Pasal 142

- (1) Peta pendaftaran dibuat dengan memetakan hasil pengukuran bidang tanah pada peta dasar pendaftaran.
- (2) Peta pendaftaran dapat dibuat juga dalam bentuk digital.
- (3) Pada peta pendaftaran dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dari setiap bidang tanah yang dipetakan.
- (4) Cara membuat peta pendaftaran adalah sebagaimana diatur di dalam Bab II Bagian Kelima peraturan ini.

**Paragraf 2
Pemeliharaan Peta Pendaftaran**

Pasal 143

- (1) Setiap terjadi perubahan batas fisik pada bidang tanah karena adanya pemecahan, pemisahan atau penggabungan, maka terhadap peta pendaftaran dilakukan perubahan.
- (2) Dalam hal perubahan data fisik bidang tanah karena pemecahan atau penggabungan

bidang tanah, maka NIB bidang tanah semula dicoret dan bidang tanah baru hasil pemecahan atau penggabungan diberi NIB baru.

- (3) Dalam hal perubahan data fisik bidang tanah karena pemisahan bidang tanah, maka bidang tanah hasil pemisahan diberi NIB baru, sedangkan sisa bidang tanah semula menggunakan NIB lama.

Pasal 144

- (1) Setiap lembar peta pendaftaran harus disimpan pada tempat yang khusus (lemari peta).
- (2) Apabila lembar peta pendaftaran rusak, maka dibuat peta pendaftaran penggantinya.
- (3) Untuk peta pendaftaran yang dibuat dalam bentuk digital, dibuat data duplikatnya (back-up), dan setiap ada perubahan data dilaksanakan pembaharuan data digitalnya.
- (4) Untuk peta pendaftaran yang disimpan dalam bentuk digital, sedapat mungkin disimpan juga peta pendaftaran dalam bentuk drafting-film.

Pasal 145

- (1) Untuk mengagenda semua peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan dibuat daftar peta pendaftaran dengan menggunakan daftar isian 311A.
- (2) Daftar peta pendaftaran memuat data-data mengenai nomor lembar dan skala peta dalam sistem proyeksi TM 3° atau nomor lembar dan skala peta dalam sistem proyeksi lainnya serta cakupan desa/kelurahannya.
- (3) Setiap ada penggantian dan penambahan peta pendaftaran dicatat pada daftar peta pendaftaran.

Bagian Ketiga Daftar Tanah

Paragraf 1 Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 146

- (1) Dalam daftar tanah dibukukan semua bidang tanah, baik yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum maupun pemerintah dengan sesuatu hak maupun tanah negara, yang terletak di desa yang bersangkutan.
- (2) Daftar tanah dibuat per desa/kelurahan.
- (3) Daftar tanah dibuat dengan menggunakan daftar isian 203.

Pasal 147

- (1) Dalam kolom 1 (satu) daftar tanah ditulis Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).
- (2) Bidang-bidang tanah dalam suatu desa/ kelurahan didaftar dalam daftar tanah secara berurutan menurut NIBnya.

Pasal 148

Dalam kolom 2 daftar tanah dicatat luas bidang tanah yang bersangkutan dalam meter persegi.

Pasal 149

Dalam kolom 3 dan kolom 4 daftar tanah dicatat nomor peta dan nomor kotak dalam sistem TM 3° dan dalam sistem lokal dimana bidang tanah yang bersangkutan terletak.

Pasal 150

- (1) Dalam kolom 5 dicatat NIB bidang yang lama apabila bidang tanah yang dibukukan merupakan bidang baru akibat perubahan data fisik suatu bidang tanah yang sudah berNIB.

- (2) Dalam kolom 6 dicatat jenis dan nomor hak atas bidang tanah yang bersangkutan setelah didaftar haknya.

Pasal 151

- (1) Dalam kolom 7 daftar tanah dicatat status bidang tanah dan nomor haknya.
- (2) Status bidang tanah ditulis dengan menggunakan kode sebagai berikut:
- | | | | |
|----|-------------------|---|----|
| a. | Tanah Negara | : | TN |
| b. | Hak Pengelolaan | : | PL |
| c. | Hak Milik | : | M |
| d. | Hak Guna Bangunan | : | B |
| e. | Hak Guna Usaha | : | U |
| f. | Hak Pakai | : | P |
| g. | Tanah Wakaf | : | W |
- (3) Jika di atas tanah Hak Pengelolaan terdapat hak atas tanah atau di atas tanah Hak Milik terdapat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, maka dalam kolom 7 ditulis sebagai berikut :
- apabila hak yang membebani meliputi sebagian dari tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik, ditulis jenis dan nomor yang dibebani dengan ditambah kata “seb/sisa” dan jenis dan nomor hak yang membebani,
 - apabila hak yang membebani meliputi seluruh tanah hak yang dibebani, ditulis jenis dan nomor hak lama dan jenis dan nomor hak yang membebani.

Pasal 152

Kolom 8 daftar tanah digunakan untuk mencatat bidang tanah dengan status tanah Negara.

Pasal 153

Dalam kolom 9 daftar tanah dicatat tanggal penerbitan surat ukur bidang tanah yang bersangkutan dan kolom 10 untuk mencatat nomor gambar ukur.

Pasal 154

Dalam kolom 11 daftar tanah dicatat, keterangan mengenai perubahan yang terjadi pada bidang tanah yang bersangkutan, seperti pemisahan atau penggabungan, perubahan status bidang tanah dan lain-lain.

Paragraf 2

Pemeliharaan Daftar Tanah

Pasal 155

- Daftar tanah dihimpun dalam bentuk buku, masing-masing buku berisi 50 atau 100 lembar dan disusun secara berurutan menurut urutan NIB bidang tanah yang ada di desa yang bersangkutan.
- Apabila terjadi perubahan status bidang tanah, jenis dan nomor hak atas bidang tanah lama dicoret, diganti dengan jenis dan nomor hak yang baru dan diparaf.
- Untuk setiap Kantor Pertanahan dibuat daftar tanah negara dengan satuan wilayah kabupaten/ kotamadya dengan menggunakan daftar isian 203A.

Bagian Keempat

Surat Ukur

Paragraf 1

Pembuatan Surat Ukur

Pasal 156

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, setiap bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, Surat Ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Bab II peraturan ini.
- (3) Surat ukur dibuat 1(satu) lembar dan untuk keperluan penerbitan sertipikat dibuatkan salinannya.
- (4) Surat ukur ditantangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat yang ditunjuk.
- (5) Pembuatan salinan surat ukur untuk pembuatan sertipikat dilakukan oleh pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat yang bersangkutan.

Pasal 157

- (1) Surat ukur dibuat dengan menggunakan daftar isian 207 menurut data fisik dalam peta pendaftaran atau hasil pengukuran bidang tanah.
- (2) Pengambilan data fisik dari peta pendaftaran dapat dilakukan dengan mengutip peta tersebut atau membuat gambar baru sesuai data fisik bidang tanah yang bersangkutan.
- (3) Surat ukur dapat juga dibuat dengan menyalin dengan fotocopy bagian peta pendaftaran yang memuat beberapa bidang tanah dan batas-batas bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur digambar dengan garis hitam yang lebih tebal dari gambar batas-batas bidang tanah lainnya.
- (4) Apabila data fisik suatu bidang tanah disimpan dalam bentuk digital maka pembuatan surat ukur dilakukan dengan mencetak data fisik dimaksud pada lembar surat ukur.
- (5) Surat Ukur dibuat dengan skala yang disesuaikan dengan ruang gambar yang tersedia.
- (6) Untuk bidang-bidang tanah yang sangat luas sehingga penggambarannya dalam ruang gambar yang tersedia menghasilkan gambar yang skalanya terlalu kecil, salinan peta pendaftaran dapat digunakan sebagai surat ukur.

Pasal 158

Nomor Surat Ukur terdiri dari nomor menurut urutan waktu dibuatnya untuk masing-masing desa, nama desa letak tanah, dan tahun pembuatannya, yang dipisahkan dengan garis miring, dengan ketentuan bahwa sampai dengan tanggal 31 Desember 1997 untuk pendaftaran tanah secara sporadik dan sampai dengan tanggal 31 Maret 1998 untuk pendaftaran tanah secara sistematis masih diberlakukan sistem penomoran surat ukur yang sekarang berlaku.

Paragraf 2

Pemeliharaan Surat Ukur

Pasal 159

- (1) Apabila terjadi perubahan data fisik, maka perubahan tersebut dicatat pada surat ukur.
- (2) Pencatatan perubahan data fisik karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah dalam surat ukur diatur dalam Pasal 133, 134, dan 135.

Pasal 160

- (1) Setiap surat ukur yang telah diterbitkan di catat dalam daftar surat ukur yang ditutup setiap akhir bulan.
- (2) Daftar surat ukur memuat data mengenai nomor surat ukur, tanggal penerbitan, luas bidang, NIB, nomor peta pendaftaran dan nomor kotaknya, letak tanah dan nomor gambar ukur serta keterangan.
- (3) Daftar Surat Ukur dibuat dengan menggunakan daftar isian 311 yang dijilid dalam bentuk buku.

Pasal 161

- (1) Surat ukur disimpan dalam himpunan pertahun untuk setiap desa secara berurutan sesuai dengan urutan nomor surat ukur.
- (2) Setiap himpunan surat ukur diberi sampul untuk mencatat nomor-nomor surat ukur yang ada dalam himpunan tersebut.

Bagian Kelima Buku Tanah

Paragraf 1 Pembuatan Buku Tanah

Pasal 162

Untuk setiap hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan tanah wakaf dibuatkan satu buku tanah.

Pasal 163

- (1) Buku tanah dibuat dengan menggunakan daftar isian 205, 205A, 205B atau 205C sesuai dengan hak yang dibukukan.
- (2) Jika halaman terakhir buku tanah telah terisi penuh, buku tanah ditambah dengan lembaran tambahan buku tanah yang sudah disediakan sesuai bentuk halaman perubahan, yang di sudut kiri atas halaman pertamanya ditandai dengan angka Romawi I, sedangkan pada bagian bawah halaman terakhir buku tanah yang sudah penuh ditulis dengan tinta merah "Lihat Lembar Tambahan Buku Tanah I".
- (3) Jika lembar tambahan buku tanah I sudah penuh terisi maka buku tanah tersebut disambung lagi dengan lembar tambahan buku tanah yang diberi tanda dengan angka Romawi II dan pada bagian bawah halaman terakhir lembar tambahan buku tanah I diberi tulisan "Lihat Lembar Tambahan Buku Tanah II", dan seterusnya.

Pasal 164

- (1) Buku tanah terdiri dari 4 (empat) halaman.
- (2) Halaman 1 buku tanah di isi dengan :
 - Jenis Hak dan Nomor Haknya
 - Propinsi
 - Kabupaten / Kotamadya
 - Kecamatan
 - Desa / Kelurahan
 - Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya
 - Nomor buku tanah yang terdiri dari :
 - Dua digit - Nomor Kode Propinsi
 - Dua digit - Nomor Kode Kabupaten/ Kotamadya
 - Dua digit - Nomor Kode Kecamatan
 - Dua digit - Nomor Kode Kelurahan
 - Satu digit - Nomor Kode Jenis hak
 - Lima digit - Nomor Hak
 - Nomor urut dalam daftar isian 208 dan 307.
- (3) Halaman 2 buku tanah terbagi dalam ruang a) s/d i), yang di isi sebagai berikut:
 - Ruang a) :
 - Jenis Hak
 - Nomor Hak
 - Tanggal berakhirnya hak
 - Ruang b) :
 - Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
 - Letak tanah

- Ruang c) : Asal hak, yang terdiri dari alternatif:
- Konversi
 - Pemberian hak
 - Pemecahan bidang
 - Pemisahan bidang
 - Penggabungan bidang
- Ruang d) : Identitas dokumen yang menjadi dasar pendaftaran hak, yaitu:
- Nomor dan tanggal Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, jika hak berasal dari konversi
 - Nomor dan tanggal Keputusan, serta uang pemasukan yang dibayar, jika hak berasal dari pemberian hak atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan.
 - Nomor dan tanggal permohonan Pemecahan/pemisahan/penggabungan bidang, jika hak berasal dari pemecahan, pemisahan atau penggabungan bidang
- Ruang e) :
- Nomor Surat Ukur.
 - Tanggal Surat Ukur.
 - Luas bidang tanah
- Ruang f) :
- Nama Pemegang Hak, yang ditulis sesuai dengan nama dalam dokumen di ruang d dan dalam dokumen identitas pemegang hak, sedapat-dapatnya di-tulis dengan lengkap tidak disingkat, termasuk juga gelar.
 - Dalam hal pemegang hak perorangan: Tanggal, bulan dan tahun kelahiran pemegang hak menurut keputusan, akta yang menjadi dasar pembukuan hak atau menurut dokumen identitasnya, kalau ada.
 - Dalam hal pemegang hak badan hukum: nomor dan tanggal akta pendirian.
- Ruang g) :
- Tanggal pembukuan hak, yaitu tanggal pembukuan dalam Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah (daftar isian 208) yang sama dengan tanggal penandatanganan buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik atau oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis.
- Ruang h) :
- Tanggal penerbitan sertipikat, yaitu tanggal ditandatanganinya Sertipikat.
- Ruang i) :
- Nomor Daftar Isian Penyelesaian Pekerjaan (daftar isian 208);
 - Pembatasan-pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) dan Pasal 90 ayat (2).
- (4) Halaman 3 dan 4 buku tanah adalah halaman perubahan dan dipergunakan untuk mencatat perubahan-perubahan yang terjadi, baik terhadap data yuridis dan data fisik bidang tanah maupun mengenai status buku tanah dan hal-hal lainnya, meliputi antara lain peralihan hak, pembebanan hak, diletakkannya sita, diterbitkannya sertipikat pengganti, dinyatakan buku tanah tidak berlaku lagi, dan pencatatan-pencatatan lainnya, terdiri dari :
- Kolom kesatu, sebab perubahan diisi dengan peristiwa, perbuatan, atau dokumen yang menjadi dasar pencatatan, misalnya nomor dan tanggal keputusan, akta PPAT, atau risalah lelang;
 - Kolom kedua, diisi dengan daftar-daftar isian yang penting yang digunakan untuk melaksanakan perubahan;
 - Kolom ketiga diisi dengan nama pemegang hak baru apabila terjadi peralihan hak atau nama pemegang Hak Tanggungan atau hak lain yang membebani, apabila terjadi pembebanan hak.
 - Kolom keempat diisi dengan tanda tangan, nama dan NIP. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dan Cap Dinas Kantor Pertanahan.
- (5) Pengisian buku tanah untuk tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan disesuaikan dengan nama ruang atau kolom di dalamnya.

Pasal 165

- (1) Coretan-coretan yang bermaksud membetulkan kesalahan penulisan dalam pengisian buku tanah harus dibubuhi paraf pejabat yang berwenang melakukan pembetulan.
- (2) Pembatalan coretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan menulis kembali tulisan yang terlanjur dicoret dan tidak dengan membuat garis terputus-putus dibawah kata yang dicoret.
- (3) Coretan perkataan-perkataan yang telah dicetak dalam buku tanah tidak memerlukan paraf.
- (4) Pencoretan nama pemegang hak berdasarkan suatu peraturan pendaftaran, dilakukan sedemikian rupa sehingga huruf yang di coret masih tetap terbaca.

Pasal 166

- (1) Pencatatan di dalam halaman 3 dan 4 dan seterusnya buku tanah yang tidak tepat untuk dimasukkan dalam kolom tertentu dapat dilakukan dengan menyeberang garis pemisah kolom.
- (2) Setiap perubahan merupakan satu pos dan tiap-tiap pos harus ditutup dengan garis lurus yang dibuat dengan tinta hitam.

Pasal 167

- (1) Dalam pendaftaran hak untuk pertama kali pencatatan mengenai kekuranglengkapan atau masih disengketakannya data fisik dan atau data yuridis sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dalam halaman 3 buku tanah dengan kalimat sebagai berikut:
 - a. jika data fisik dan atau data yuridis belum lengkap:
 “Pembukuan hak ini dilakukan dengan catatan data fisik/yuridis berupa belum lengkap”,
 - b. jika data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan, tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan:
 “Pembukuan hak ini dilakukan dengan catatan ada keberatan dari mengenai dan kepadanya sudah diberitahukan agar mengajukan gugatan ke pengadilan dalam waktu hari dengan surat nomor tanggal
 - c. jika data fisik dan atau data yuridis disengketakan di pengadilan tetapi tidak ada status quo dan tidak ada perintah sita: “Pembukuan hak ini dilakukan dengan catatan ada gugatan di Pengadilan mengenai data fisik dan atau data yuridisnya dengan register perkara nomor tanggal
 - d. jika data fisik dan atau data yuridis disengketakan di pengadilan dan ada perintah status quo atau putusan penyitaan : “Pembukuan hak ini dilakukan dengan catatan bahwa ada gugatan di Pengadilan mengenai data dan atau data yuridisnya dengan register perkara nomor tanggal dan telah diletakkan sita jaminan berdasarkan putusan pengadilan Nomor Tanggal jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor Tanggal / diperintahkan status quo oleh Pengadilan dengan surat Hakim nomor tanggal.....”,
 dan nama pemegang haknya tidak di-cantumkan dalam buku tanah.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani pejabat yang menandatangani buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 168

- (1) Penghapusan catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2), (3), (4), dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dengan mencoret catatan di atas dan menuliskan dibawahnya dasar penghapusan tersebut dengan kalimat: “Catatan di atas dihapus karena
- (2) Catatan mengenai penghapusan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi bertanggal dan ditandatangani oleh pejabat yang pada waktu penghapusan dilakukan

berwenang menandatangani buku tanah.

Paragraf 2
Pemeliharaan Buku Tanah

Pasal 169

- (1) Buku tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan tanah wakaf disusun menurut jenis hak dengan satuan wilayah desa/kelurahan.
- (2) Buku tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Usaha disusun menurut jenis hak dengan satuan wilayah Kabupaten/Kotamadya.
- (3) Semua buku tanah disimpan dalam tempat yang aman dan terlindung.

Pasal 170

- (1) Buku tanah rusak atau tidak dapat ditemukan karena kebakaran, pencurian atau sebab-sebab lain dinyatakan rusak atau hilang dengan berita acara.
- (2) Untuk buku tanah yang rusak atau hilang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan buku tanah pengganti.
- (3) Data fisik dan data yuridis untuk pembuatan buku tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diambil dari data yang ada pada dokumen-dokumen yang tersimpan di Kantor Pertanahan atau tempat lain, data di sertipikat yang dipegang oleh pemegang hak dan kalau perlu data yang diperoleh dengan pengukuran atau pemeriksaan ulang.

Bagian Keenam
Daftar Nama

Paragraf 1
Pembuatan Daftar Nama

Pasal 171

- (1) Daftar nama dibuat untuk mengetahui pemilikan hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh seseorang atau badan hukum.
- (2) Daftar nama dibuat dengan menggunakan daftar isian 204.
- (3) Satu daftar nama dibuat untuk satu orang atau satu badan hukum.
- (4) Untuk warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia digunakan daftar nama berwarna putih, untuk warga negara asing dan Badan Hukum yang tidak didirikan menurut hukum Indonesia digunakan daftar nama berwarna kuning.

Pasal 172

- (1) Nama pemegang hak dan tanggal lahirnya atau nomor/tanggal akta pendiriannya ditulis sesuai dengan nama dan tanggal lahir atau nomor/tanggal akta pendirian yang tertulis dalam buku tanah pertama yang menjadi dasar pembuatan kartu nama.
- (2) Nama ditulis pada halaman muka dan halaman belakang daftar nama.

Pasal 173

- (1) Dalam Daftar Nama dituliskan jenis dan nomor hak serta NIB diruang yang disediakan untuk itu.
- (2) Jika sesuatu hak dipunyai oleh lebih dari satu orang sebagai hak bersama, maka dalam setiap daftar nama pemegang hak bersama tersebut dicantumkan hak tersebut dengan ditambah garis hitam di bawah nomor hak yang bersangkutan.

Pasal 174

Jika satu daftar nama tidak cukup untuk mencatat semua hak kepemilikan seorang pemegang hak, maka dibuat dua atau lebih daftar nama dengan memberi tanda dengan nomor urut dengan angka Romawi pada sebelah kanan atas daftar nama sesuai urutannya.

Paragraf 2

Cara Memelihara Daftar Nama

Pasal 175

- (1) Apabila seseorang tidak lagi berhak atas tanah yang telah dicatat dalam daftar namanya, maka nomor hak atas tanah dimaksud dalam daftar namanya dicoret dengan tinta hitam.
- (2) Apabila terjadi pemindahan sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak tersebut menjadi kepemilikan bersama pemegang hak lama dengan pemegang hak baru, maka pencatatan pada daftar nama pemegang hak yang lama dilaksanakan dengan membubuhkan garis hitam di bawah nomornya.
- (3) Apabila seseorang semula memiliki hak bersama kemudian menjadi pemilik seluruh bidang tanah itu maka nomor yang semula di garis di bawahnya dicoret dan kemudian nomor hak itu ditulis kembali tanpa garis di bawahnya.
- (4) Apabila orang yang berhak telah meninggal dunia maka kotak kiri atas daftar namanya diarsir dengan tinta hitam, dan ditengah-tengah daftar nama dicatat tanggal meninggalnya, demikian juga pada daftar nama sambungannya.
- (5) Ketentuan-ketentuan pada ayat (4) berlaku pula terhadap badan-badan hukum yang telah bubar.

Pasal 176

Apabila nomor hak diubah maka nomor hak tersebut dalam daftar nama dicoret dengan tinta merah dan nomor yang baru ditambahkan dengan tinta hitam.

Pasal 177

Daftar nama disimpan berurutan menurut abjad dalam satuan Wilayah Kabupaten/Kotamadya.

Bagian Ketujuh Sertipikat

Pasal 178

- (1) Untuk kepentingan pemegang hak atau pengelola tanah wakaf, diterbitkan sertipikat hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan.
- (2) Sertipikat dibuat dengan menggunakan daftar isian 206, 206A, 206B, atau 206C, dengan ketentuan bahwa sertipikat Hak Tanggungan terdiri dari daftar isian 206C dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Cara pembuatan sertipikat adalah seperti cara pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak perlu dicantumkan.

Bagian Kedelapan Daftar-daftar lainnya

Pasal 179

- (1) Daftar peta dasar pendaftaran dibuat untuk mendaftarkan peta-peta dasar pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan.
- (2) Daftar peta dasar pendaftaran memuat kolom data-data mengenai nomor lembar, jenis dan skala peta, cakupan desa/kelurahan, asal peta, tahun pembuatan dan keterangan

- (3) Daftar peta dasar pendaftaran dibuat dengan menggunakan daftar isian 311.

Pasal 180

- (1) Daftar hak dibuat untuk mendaftarkan hak-hak yang sudah dibukukan menurut jenis hak tersebut.
- (2) Daftar hak dibuat untuk setiap jenis hak dan memuat data-data nomor hak, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), tanggal pembukuan dan tanggal penerbitan sertipikat serta keterangan lainnya.
- (3) Daftar hak dibuat dengan menggunakan daftar isian 312, 312A, 312B, atau 312C.

Pasal 181

- (1) Daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah dibuat untuk masing-masing kegiatan pendaftaran tanah yaitu pemberian keterangan data pendaftaran tanah, pengukuran, pendaftaran untuk pertama kali, pendaftaran pemindahan/peralihan hak, pendaftaran pembebanan hak tanggungan dan roya serta pencatatan.
- (2) Daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah dibuat menurut tahun takwim, dimulai setiap awal tahun, dan setelah berakhir tahun tersebut diberi garis merah sebagai penutup.
- (3) Daftar permohonan pekerjaan dibuat dengan menggunakan daftar isian 301, 302 atau 303.

Pasal 182

- (1) Daftar penyelesaian pekerjaan dibuat untuk mendaftarkan data-data mengenai tanggal penyelesaian pekerjaan meliputi jenis pekerjaan, NIB, jenis hak yaitu nomor dan luas dan letak tanahnya peta pada desa/kelurahan, nama pemegang hak, jenis pekerjaan, nomor daftar permohonan, nomor seri blanko sertipikat untuk kegiatan pendaftaran dan penerbitan sertipikat dan kolom keterangan.
- (2) Daftar penyelesaian pekerjaan dibuat dengan menggunakan daftar isian 208.

Pasal 183

- (1) Daftar penyerahan hasil pekerjaan memuat data mengenai tanggal penyerahan atau pengambilan hasil kegiatan, nama dan alamat pemohon, nomor daftar permohonan, hasil pekerjaan yang diterima, nama dan identitas alamat penerima, tanda tangan penerima dan kolom keterangan.
- (2) Daftar penyerahan pekerjaan dibuat dengan menggunakan daftar isian 300A atau 301A.

Bagian Kesembilan Penyimpanan Data Dan Dokumen

Pasal 184

- (1) Dokumen dan data pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk digital, imaging system atau mikro film.
- (2) Data yang dapat disimpan dalam bentuk digital grafis yaitu gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual.
- (3) Dokumen-dokumen yang dijadikan alat bukti pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk mikro film atau imaging system, misalnya girik, kikitir dan lainnya.

Pasal 185

Setiap pekerjaan pendaftaran tanah selesai dilak-sanakan, dokumen-dokumen yang merupakan dasar pendaftaran tanah tersebut disimpan sebagai warkah dan diberi nomor menurut urutan selesainya pekerjaan sebagaimana tercantum dalam daftar isian 208.

Pasal 186

- (1) Media penyimpan data dan dokumen yang berbentuk digital, imaging system atau mikro

film, harus disimpan di Kantor Pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara yang standard untuk penyimpanan media yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal data dan dokumen telah dibuat mikro film atau imaging system, maka data asli dapat disimpan di tempat lain.
- (3) Data atau dokumen lain yang dapat disimpan di tempat lain adalah warkah yang telah berumur lebih dari 30 tahun, data ukur pemetaan, gambar ukur dan data administrasi lain yang sudah tidak dipakai.

Bagian Kesepuluh Penyajian Informasi Data Fisik Dan Data Yuridis

Pasal 187

- (1) Informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang ber-kepentingan secara visual atau secara tertulis.
- (2) Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
- (3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dengan bentuk sesuai daftar isian 209.

Pasal 188

- (1) Informasi dalam peta pendaftaran dapat diberikan dalam bentuk salinan atau fotocopy bagian peta yang dimaksud yang diberi catatan yang menyebutkan pihak yang meminta informasi tersebut dan keperluannya.
- (2) Kepada pemegang hak dapat diberikan salinan atau fotocopy peta yang menunjukkan batas-batas bidang tanahnya dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan.

Pasal 189

Kecuali dalam hal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diberikan dalam rangka pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97, untuk memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal ini diperlukan permohonan tertulis dengan menyebutkan keperluannya.

Pasal 190

Salinan peta pendaftaran tanah dari desa/kelurahan yang bidang-bidang tanahnya sudah selesai didaftar diserahkan kepada Pemerintah Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan instansi lain yang berkepentingan menurut ketersediaannya.

Pasal 191

- (1) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluan tersebut.
- (2) Permintaan tersebut dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 192

- (1) Semua daftar umum dan dokumen-dokumen yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran merupakan dokumen negara yang harus disimpan dan dipelihara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan menunjuk petugas khusus dari pegawai Kantor Pertanahan setempat sebagai penanggung-jawab.
- (3) Dengan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah kepada instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

- (4) Dengan izin Kepala Kantor Wilayah kepada pemegang hak yang bersangkutan dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang menjadi dasar pembukuan hak atas namanya yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

BAB VI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 193

- (1) Sebelum blangko-blangko dan daftar isian sebagaimana ditentukan dalam Peraturan ini tersedia kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan menggunakan blangko dan daftar isian yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan sedapat-dapatnya mengadakan penyesuaian seperlunya.
- (2) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
- a. Penyesuaian blangko buku tanah:
 - menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dalam ruang e) pada halaman 2;
 - menuliskan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang f) pada halaman 2;
 - b. Penyesuaian blangko sertipikat:
 - mencoret tulisan Buku Tanah pada Halaman 1 dan menuliskan kata "SERTIPIKAT" sebagai gantinya;
 - menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dalam ruang e) pada halaman 2;
 - menuliskan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang f) pada halaman 2;
 - mencoret silang dengan tinta hitam kutipan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 pada sampul sertipikat;
 - c. Penyesuaian blangko akta PPAT:
 - mengganti penyebutan PP 10 Tahun 1961 dengan tulisan "PP 24 Tahun 1997";
 - d. Penyesuaian lainnya:
 - mengganti penyebutan dan rujukan kepada PP 10 Tahun 1961 dengan tulisan "PP 24 Tahun 1997".

Pasal 194

- (1) Di dalam surat ukur, peta pendaftaran tanah, buku tanah, sertipikat, dan daftar umum lainnya yang sudah ada sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).
- (2) Pencantuman NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara bertahap, sebagai berikut:
- a. pencantuman NIB pada dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan: dilakukan sebagai kegiatan fungsional Kantor Pertanahan;
 - b. pencantuman NIB pada sertipikat hak dilakukan pada waktu sertipikat tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk sesuatu keperluan pelayanan.

Pasal 195

Dengan berlakunya peraturan ini ketentuan-ketentuan teknis pendaftaran tanah yang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan ini tetap berlaku selama belum diganti dengan ketentuan baru sebagai pelaksanaan peraturan ini.

BAB VII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 196

Dengan berlakunya Peraturan ini maka :

1. peraturan-peraturan dibawah ini dinyatakan tidak berlaku lagi:

- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran-pengukuran dan Pemetaan;
 - b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1961 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 tentang Peraturan Tanda-tanda Batas Tanah;
 - d. Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pindahan Hak Atas Tanah, Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1968 tentang Penyelenggaraan Izin Pindahan Hak, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/Tahun 1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Pindahan Hak Atas Tanah;
 - e. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah;
 - f. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961;
 - g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah secara Fotogrametris;
 - h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1989 tentang Tata Cara Pembuatan Surat Ukur di Luar Desa Lengkap;
 - i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara Sistematis;
 - k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;
 - l. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - m. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
2. ketentuan-ketentuan lain yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini disesuaikan.

Pasal 197

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997.

**Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 1 Oktober 1997**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

ttd.

IR. SONI HARSONO



MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 9 TAHUN 1999
TENTANG
TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS
TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 perlu diatur mengenai tata cara pemberian dan pembatalan hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
 - b. bahwa sehubungan dengan hal sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional;

- Mengingat** :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
 3. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688);
 4. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
 6. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 7. Keputusan Presiden Nomor 122/M Tahun 1998 tentang Pembubaran Kabinet Pembangunan VII dan Pembentukan Kabinet Reformasi Pembangunan;
 8. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan** : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Hak atas Tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
2. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasi negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
4. Tanah Hak adalah Tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
5. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
6. 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.
7. Pemohon atau subjek hak adalah perorangan atau badan hukum yang pendiriannya sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.
9. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.
10. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.
11. uang pemasukan adalah uang yang harus dibayar oleh setiap penerima hak atas tanah negara sesuai ketentuan yang berlaku sebagai pengakuan (recognitie) atas hak menguasai Negara.
12. Panitia Pemeriksa Tanah adalah Panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksa tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara termasuk Hak Pengelolaan.
13. Perubahan Hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.
14. pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dan disahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
16. Kantor Wilayah Baan Pertanahan Nasional adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional di tingkat Propinsi, yang selanjutnya disebut Kantor wilayah.
17. Kantor Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten/Kota.
18. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.

Pasal 2

- (1) Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- (2) Pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Pasal 3

- (1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.
- (2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Keputusan pemberian dan penolakan hak atas tanah dibuat sesuai contoh Lampiran 1.
- (4) Permohonan Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan dibuat sesuai contoh Lampiran 2.

Pasal 4

- (1) Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan. Pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan. Harus lebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Tanah- tanah tertentu yang diperlukan untuk konservasi yang ditetapkan oleh menteri tidak dapat dimohon dengan sesuatu hak atas tanah.

Pasal 5

- (1) Dalam rangka pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan. Dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk.
- (2) Susunan anggota dan tugas Panitia Pemeriksa Tanah dan Tim Penelitian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.

BAB II

TATA CARA PEMBERIAN HAK ATAS TANAH SECARA INDIVIDUAL ATAU KOLEKTIF

Bagian Kesatu Umum

Pasal 6

- (1) Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
- (2) Pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing- masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Pasal 7

Dalam hal pemberian hak atas tanah secara individual atau kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, sepanjang mengenai Hak Milik yang dimiliki badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh pemerintah, Hak Guna Usaha,

Hak Pakai tanah pertanian diatas tanah Negara dan hak- hak lainnya yang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak, dalam penerbitan keputusan pemberian haknya harus mencantumkan persyaratan izin peralihan hak dan mencatatnya dalam sertipikat.

Bagian Kedua Pemberian Hak Milik

Paragraf I Syarat-syarat Permohonan Hak Milik

Pasal 8

- (1) Hak Milik dapat diberikan kepada :
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:
 - 1) Bank Pemerintah;
 - 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.
- (2) Pemberian Hak Milik untuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

Pasal 9

- (1) Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Milk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau eraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yurisis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertpikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
 3. Lain-lain:

Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, ternasuk bidang tanah yang dimohon;

Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 10

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Mengenai pemohon:
 - a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - b. Juka badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Mengenai tanahnya:
 - a. Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
 - c. Surat lain yang dianggap perlu.
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.

Paragraf 2 Tata Cara Pemberian Hak Milik

Pasal 11

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 12

Selah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Petanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lmpiran 4.
3. Mmberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lmpiran 5.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 13

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport), sesuai contoh Lampiran 7.
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.
- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Knator Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- (5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 14

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- (4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 15

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam 14 ayat (4), Menteri memintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan mempertimbangkan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 16

Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (5), Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (3) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Bagian Ketiga Pemberian Hak Guna Usaha

Paragraf 1
Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Usaha

Pasal 17

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 18

- (1) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud oada ayat (1) memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaanya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika sudah ada surat ukur sebulan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).
- (3) Lain-lain:
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 19

Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilampiri dengan:

- a. Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- f. Surat ukur apabila ada.

Paragraf 2
Tata Cara Pemberian Hak Guna Usaha

Pasal 20

- (1) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor wilayah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

- (2) Apabila tanah yang dimohon terletak dalam lebih dari satu daerah Kabupaten/Kota, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Pasal 21

Setelah berkas permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat

(1) diterima, Kepala Kantor Wilayah:

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 14.
3. memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. memerintahkan kepada para Kepala Bidang terkait untuk melengkapi bahan-bahan yang diperlukan.

Pasal 22

- (1) Kepala Kantor Wilayah meneliti keleengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal data yuridis dan data fisiknya belum lengkap, Kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- (3) Selanjutnya memerintahkan kepada Panitia Pemeriksa Tanah B atau Petugas yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan tanah.
- (4) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
- (5) Hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan tanah B dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 15 dan hasil pemeriksaan tanah oleh petugas yang ditunjuk dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rappot) sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan, sesuai contoh Lampiran 16.
- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna usaha telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksa tanah B atau Petugas yang ditunjuk sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5), Kepala Kantor wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- (7) Dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 23

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7), Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
 2. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7) dan selanjutnya memeriksa kelayakan

permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Paragraf 3

Tata Cara Perpanjangan Jangka Waktu Dan Pembaharuan Hak Guna Usaha

Pasal 24

Hak Guna Usaha dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya.

Pasal 25

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Pasal 26

Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah yang sama.

Pasal 27

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 23 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Usaha.

Pasal 28

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dikabulkan oleh pejabat yang berwenang untuk seluruh atau sebagian tanah hak Guna Usaha, apabila:
 - a. Tanah tersebut masih dipergunakan dan diusahakan dengan baik untuk keperluan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak yang bersangkutan dan masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.
- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak Guna Usaha dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 29

- (1) Keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, memuat penetapan mengenai penguasaan tanah yang bersangkutan dan tanaman, bangunan serta benda lain yang ada diatas tanah tersebut.
- (2) Kecuali apabila ditentukan lain didalam keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan penerima atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

- (3) Dalam hal penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 tidak berdasarkan alasan diterlantarkannya tanah yang bersangkutan, kepada bekas pemegang hak atas tanah diberikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang bersangkutan dan tanaman yang di atasnya.
- (4) Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada di atas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibongkar, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut.
- (5) Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut diperuntukan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi dimaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (6) Jumlah penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bekas pemegang hak dengan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.
- (7) Dalam hal kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak tercapai jumlah penggantian dan ganti rugi tersebut ditetapkan oleh menteri dengan mempertimbangkan hasil penaksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk olehnya.

Pasal 30

- (1) Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.
- (2) Pembaharuan Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan Pemberian Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan.

Pasal 31

Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (6), Pasal 23 ayat (3) dan Pasal 27 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Bagian Keempat Pemberian Hak Guna Bangunan

Paragraf 1

Syarat-syarat permohonan Hak Guna Bangunan

Pasal 32

- (1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 33

- (1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. Lain-lain :
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 34

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Non fasilitas Penanaman Modal:
 - a. Mengenai pemohon:
 1. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 2. Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Mengenai tanahnya:
 1. Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 2. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada.
 3. Surat lain yang dianggap perlu.
 - c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh lampiran 3.
2. Fasilitas Penanaman Modal:
 - a. Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
 - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
 - c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
 - d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - e. Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
 - f. Surat ukur apabila ada.

Paragraf 2

Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan

Pasal 35

Permohonan Hak Guna Bagunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 36

Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 4.
3. memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 37

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti keengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (kojnstatering rapport), sesuai contoh Lampiran 7; atau
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.
- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- (5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 38

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6) dan memeriksa kelayakan

permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- (4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 39

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Paragraf 3

Tata Cara Perpanjangan Jangka waktu Dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan

Pasal 40

Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya.

Pasal 41

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Pasal 42

Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 43

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 39 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan.

Pasal 44

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:
 - a. Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan.
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.
- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan lain daripada untuk bangunan tempat tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:
 - a. Tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau Rencana Tata ruang Wilayah yang berlaku sebelum saat permohonan perpanjangan, akan tetapi pemegang hak sanggup untuk menyesuaikan penggunaan tanah tersebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

Pasal 45

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan

Pasal 46

- (1) Keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, memuat penetapan mengenai penguasaan tanah yang bersangkutan dan bangunan serta benda lain yang ada diatas tanah tersebut.
- (2) Kecuali apabila ditentukan lain di dalam keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.
- (3) Dalam hal penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 tidak berdasarkan alasan diterlantarkannya tanah yang bersangkutan, kepada bekas pemegang hak atas tanah diberikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang bersangkutan dan bangunan diatasnya.
- (4) Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada diatas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibongkar, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut.
- (5) Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut diperuntukan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi termaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (6) Jumlah penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bekas pemegang hak dengan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

- (7) Dalam hal kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak tercapai jumlah penggantian dan ganti rugi tersebut ditetapkan oleh Menteri dengan mempertimbangkan hasil penaksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk olehnya.

Pasal 47

- (1) Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.
- (2) Pembaharuan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan Pemberian Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan.

Pasal 48

Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5), Pasal 38 ayat (3) dan Pasal 39 ayat (3) dan Pasal 43 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Bagian Kelima Pemberian Hak Pakai

Paragraf 1 Syarat-syarat Permohonan Hak Pakai

Pasal 49

Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Instansi Pemerintah
- d. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.
- e. Badan Hukumasing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 50

- (1) Permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya ;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti pelepasan lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan);
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
 3. Lain-lain:

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 51

- (1) Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) dilampiri dengan:
 1. Hak Pakai dengan jangka waktu:
 - a. Mengenai Pemohon:
 - 1) jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan dan keterangan domisili;
 - 2) jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Mengenai tanahnya:
 - 1) Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - 2) Data fisik: Suarat Ukur, Gambar Situasi apabila ada;
 - 3) Surat lain yang dianggap perlu.
 - c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon sesuai Lampiran 3.
 2. Hak Pakai selama dipergunakan:
 - a. Mengenai Pemohon:

jika pemohon instansi pemerintah atau Badan hukum Indonesia: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

jika pemohon Badan Hukum asing: foto copy surat persetujuan bidang usaha dari instansi terkait;

jika pemohon Kedutaan Asing: foto copy surat rekomendasi dari Departemen Luar Negeri.
 - b. Mengenai tanahnya:
 - 1) Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - 2) Data fisik: Suarat Ukur, Gambar Situasi apabila ada;
 - 3) Surat lain yang dianggap perlu.
- (2) Dalam hal pemohon Hak Pakai orang asing, juga dipersyaratkan :
 - a. Bagi orang asing penempat: foto copy surat izin tanggal tetap;
 - b. Bagi orang asing lainnya: foto copy surat izin kunjungan atau izin keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal pemohon Instansi Pemerintah namun bukti perolehan tanahnya tidak dapat ditemukan, dilengkapi dengan surat pernyataan yang menyebutkan bahwa secara fisik tanahnya dikuasai, tanah tersebut sudah tercatat dalam daftar inventaris dan tidak ada permasalahan atau sengketa dengan pihak lain.

Paragraf 2 Tata Cara Pemberian Hak Pakai

Pasal 52

Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1). Diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 53

Selaha berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Petanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lmpiran 4.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lmpiran 5.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 54

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pakai atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport), sesuai contoh Lampiran 7.
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, sesuai contoh Lampiran 8.
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.
- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- (5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksaan Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 55

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:
 1. Mencatat dalm formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Pakai tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- (4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 56

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), Menteri memrintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Paragraf 3

Tata Cara Perpanjangan Jangka waktu Dan Pembaharuan Hak Pakai

Pasal 57

Hak Guna Pakai dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya.

Pasal 58

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Pasal 59

Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai diatas tanah yang sama.

Pasal 60

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Pakai.

Pasal 61

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:
 - a. Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.
- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan lain dari pada untuk bangunan tempat tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:
 - a. tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau Rencana Tata ruang Wilayah yang berlaku sebelum saat permohonan perpanjangan, akan tetapi pemegang hak sanggup untuk menyesuaikan penggunaan tanah tersebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

Pasal 62

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan

Pasal 63

- (1) Keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, memuat penetapan mengenai penguasaan tanah yang bersangkutan dan bangunan serta benda lain yang ada diatas tanah tersebut.
- (2) Kecuali apabila ditentukan lain di dalam keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.
- (3) Dalam hal penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 tidak berdasarkan alasan diterlantarkannya tanah yang bersangkutan, kepada bekas pemegang hak atas tanah diberikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang bersangkutan dan bangunan diatasnya.
- (4) Apabila bangunan dan benda-benda lain yang ada diatas tanah tersebut menurut keputusan penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibongkar, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut.
- (5) Penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas Hak pakai tersebut diperuntukan bagi kepentingan umum penggantian atau ganti rugi termaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (6) Jumlah penggantian dan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bekas pemegang hak dengan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.
- (7) Dalam hal kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak tercapai jumlah penggantian dan ganti rugi tersebut ditetapkan oleh Menteri dengan mempertimbangkan hasil penaksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk olehnya.

Pasal 64

- (1) Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Pakai mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.
- (2) Pembaharuan Pakai mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan Pemberian Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan.

Pasal 65

Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (5), Pasal 55 ayat (3) dan Pasal 56 ayat (3) dan Pasal 60 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Pasal 66

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 65, tidak berlaku bagi Hak Pakai selama dipergunakan.

BAB III TATA CARA PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Syarat-syarat Permohonan Hak Pengelolaan

Pasal 67

- (1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :
 - a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
 - b. Badan Usaha Milik Negara;
 - c. Badan Usaha Milik Daerah;
 - d. PT. Persero;
 - e. Badan Otorita;
 - f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.
- (2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Pasal 68

- (2) Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis.
- (3) Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:

Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Bukti pemilikan dan bukti perolehan tanah berupa sertipikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
 3. Lain-lain:
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 69

Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) dilampiri dengan:

- a. Foto copy identitas permohonan atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait apabila diperlukan;
- f. Surat ukur apabila ada.
- g. Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.

Bagian Kedua Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan

Pasal 70

Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor wilayah Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 71

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 4.
3. memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5.
4. memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 72

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya. Kepala Kantor Pertanahan memrintahkan kepada kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport), sesuai contoh Lampiran 7; atau
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.

- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- (5) Setelah permohonan telah memenuhi syarat. Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 73

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5) dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Pengelolaan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah permohonan telah memenuhi syarat. Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Sesuai contoh Lampiran 12.

Pasal 74

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 75

Keputusan pemberian atau penolakan pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sesampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

BAB IV TATA CARA PEMBERIAN HAK ATAS TANAH SECARA UMUM

Bagian Kesatu Umum

Pasal 76

- (1) pemberian hak secara umum ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Pemberian hak secara umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Bagian Kedua

Syarat Dan Tata Cara Pemberian Hak Secara Umum

Paragraf 1

Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

Pasal 77

Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diberikan kepada Warga Negara Indonesia untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dipergunakan untuk rumah tinggal baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir jangka waktunya.

Pasal 78

Permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sesuai contoh Lampiran 17.

Pasal 79

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 memuat :

1. keterangan mengenai pemohon : nama, tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal dan keterangan mengenai bidang-bidang tanah yang telah dipunyai.
2. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik: sertipikat, letak, batas-batas dan luasnya (sebutkan tanggal dan nomor surat ukurnya).
3. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Pasal 80

Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dilampiri dengan :

- a. bukti identitas pemohon;
- b. sertipikat tanah yang bersangkutan;
- c. bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
 - 1) foto copy ijin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
 - 2) surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
 - 3) foto copy SPPT PBB tahun berjalan atau terakhir;
 - 4) surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai dengan contoh Lampiran 3.

Pasal 81

Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan permohonan;
2. mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 18.

3. memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 19.

Pasal 82

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 83

- (1) Dalam hal hasil penelitian dan pemeriksaan berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, apabila tanahnya melebihi luas yang tidak terkena uang pemasukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan surat pemberitahuan penetapan uang pemasukan kepada Negara sesuai contoh Lampiran 20.
- (2) Setelah uang pemasukan dan biaya pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilunasi, Kepala Kantor Pertanahan:
 - a. Menegaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.
 - b. Selanjutnya memberikan dan mendaftarkan menjadi Hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
 - c. Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
 - d. Menerbitkan sertipikat Hak Milik.

Paragraf 2

Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah

Pasal 84

Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dapat diberikan kepada Pegawai negeri, untuk rumah dan tanah yang dimaksudkan untuk rumah tinggal yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Pegawai Negeri dan Pemerintah.

Pasal 85

Pemohon Hak Milik atas rumah dan tanah untuk rumah tinggal atau tanah yang dimaksudkan untuk rumah tinggal atau tanah yang dimaksudkan untuk rumah tinggal diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sesuai contoh Lampiran 21.

Pasal 86

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 memuat :

1. keterangan mengenai pemohon : nama, tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal dan keterangan mengenai bidang-bidang tanah yang telah dipunyai.
2. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. sertipikat;
 - b. dasar penguasaannya atau perolehan rumah dan tanah atau tanah yang dimaksudkan untuk rumah tinggal;
 - c. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasinya sebutkan tanggal dan nomor surat ukurnya);
 - d. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 87

Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dilampiri dengan :

- a. Untuk tanahnya yang di atasnya berdiri rumah Negara Golongan III:
 - 1) bukti identitas pemohon;
 - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang bersangkutan;
 - 3) Surat tanda bukti pelunasan harga rumah dan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
 - 4) Surat keputusan instansi yang berwenang bahwa rumah yang bersangkutan sudah menjadi milik pemohon;
 - 5) Surat pelepasan hak atas tanah dari instansi yang bersangkutan kepada pemohon;
 - 6) Surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.
- b. Untuk tanah lainnya
 - 1) Foto copy bukti identitas pemohon;
 - 2) Surat tanda bukti pelunasan harga tanah yang bersangkutan;
 - 3) Surat pelepasan hak atas tanah dari instansi yang bersangkutan kepada pemohon;
 - 4) Surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3;
 - 5) Bukti lain bahwa tanah tersebut adalah tanah yang dibeli oleh Pegawai Negerio yang bersangkutan dari Pemerintah.

Pasal 88

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
2. mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 22.
3. memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 23.
4. memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis atau data fisik apabila masih diperlukan.
5. memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan menyebut rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 89

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 90

- (1) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada:
 - a. Kepala Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah untuk melengkapi data yuridis;
 - b. Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melengkapi data fisik.
- (2) Setelah data yuridis dan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lengkap, Kepala Kantor Pertanahan:
 - a. Menerbitkan Keputusan Konfirmasi Pemberian Hak Milik sesuai contoh Lampiran 24;
 - b. Mendaftar Hak Milik tersebut dengan mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya.
Keputusan Konfirmasi sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - c. Menerbitkan seripikat Hak Milik.

Pasal 91

- (1) Dalam hal bidang tanah yang dimohon telah terdaftar serta data yuridis dan data fisiknya belum cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
 - a. Kepala Seksi pengurusan Hak-Hak Atas Tanah untuk melengkapi data yuridis;
 - b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melengkapi data fisik.
- (2) Apabila pemohon tersebut telah memenuhi syarat, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan:
 - a. Menegaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftar dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
 - b. Selanjutnya memberikan dan mendaftarkannya menjadi Hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;
 - c. Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
 - d. Menerbitkan seripikat Hak Milik.

Pasal 92

- (1) Dalam hal bidang tanah yang dimohon telah terdaftar serta data yuridis dan data fisiknya sudah lengkap. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kebenaran berkas permohonan serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Apabila berkas permohonan tersebut telah cukup untuk mengambil keputusan. Kepala kantor Pertanahan:
 - a. Menegaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftar dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.
 - b. Selanjutnya memberikan dan mendaftarnya menjadi Hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, seripikat dan daftar umum lainnya;
 - c. Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
 - d. Menerbitkan seripikat Hak Milik.

Paragraf 3

Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai

Pasal 93

Pemberian hak secara umum untuk perubahan hak atas tanah diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan Hukum Indonesia.
- d. Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Pasal 94

- (1) Permohonan perubahan hak diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

- b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertipikat, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan risalah lelang;
 - b. letak, batas-batas dan luasnya (sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur);
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
 - d. Rencana penggunaan tanah.
3. Lain-lain:
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 95

Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Mengenai pemohon:
 - a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan;
 - b. Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya:
 - (1) Sertipikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
 - (2) Kutipan Risalah tentang yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
 - (3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan;
 - (4) Akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan atau surat perolehan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon sesuai Lampiran 3

Pasal 96

Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, sesuai contoh Lampiran 25.

Pasal 97

Dalam hal hak atas tanah yang dimohon sudah terdaftar, setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Petanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan;
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 26.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lampiran 27.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 28.

Pasal 98

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Setelah berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan:
- menegaskan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan tersebut menjadi tanah negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya;
 - selanjutnya memberikan dan mendaftarkannya menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai serta mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya;
 - Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
 - Menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Pasal 99

Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) pemohon wajib membiayai uang pemasukan kepada negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada Negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Pasal 100

Dalam hal tanah yang dimohon belum terdaftar, setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) diterima Kepala Kantor Pertanahan:

- Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 26.
- Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lampiran 27.
- Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 28.

Pasal 101

- Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Dalam hal data yuridis dan data fisik telah lengkap serta telah cukup alasan untuk dikabulkan. Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada para Kepala Seksi yang terkait untuk menyelesaikan proses pembuktian hak yang belum terdaftar tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Sepanjang tidak ada pihak lain yang berkeberatan dan telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Milik atas tanah yang dimohon sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan:
 - Menegaskan Hak Milik tersebut menjadi tanah negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya;
 - Selanjutnya memberikan dan mendaftarkannya menjadi Hak Guna Bangunan serta mencatatnya dalam buku tanah, sertifikat dan daftar umum lainnya;
 - Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;
 - Menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan.

Pasal 102

Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahannya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftar peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dan Pasal 101 berlaku mutatis mutandis.

BAB V

KEWAJIBAN PENERIMAAN HAK ATAS TANAH

Pasal 103

- (1) Setiap penerimaan hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagai berikut:
 - a. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Memelihara tanda-tanda batas;
 - c. Menggunakan tanah secara optimal;
Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
Kewajiban yang tercantum dalam seripikatnya.
 - d. Dalam hal penerimaan hak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VI

TATA CARA PEMBATALAN HAK ATAS TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 104

- (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 105

- (1) Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri.
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kedua

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif

Pasal 106

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.
- (2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 107

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Paragraf 1

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif Yang Diterbitkan Karena Pemohonan

Pasal 108

- (1) Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Nomor/jenis hak atas tanah;
 - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur);
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).
 3. Lain-lain:
Alasan permohonan pembatalan;
Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 109

Alasan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Mengenai pemohon:
 - a. Jika perorangan: foto copy surat identitas, surat bukti kewarganegaraan;
 - b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. mengenai tanahnya Nomor/jenis hak atas tanah;
 - a. foto copy surat keputusan dan atau sertifikat;
 - b. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Pasal 110

Permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 111

- (1) Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:
 1. Memeriksa dan meneliti data yuridis dan data fisik
 2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 29.
 3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lampiran 30.
 4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan.
- (2) Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya berlaku untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten.Kota.

Pasal 112

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal keputusan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 31.

Pasal 113

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk:
 1. mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 32
 2. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon pembatalannya beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dalam Pasal 112 ayat (2) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal keputusan pembatalan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 114

Dalam hal keputusan pembatalan hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada menteri disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 33.

Pasal 115

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114, Menteri memerintahkan kepada kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk:
 1. mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.

2. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon pembatalannya beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dalam Pasal 114 dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114, Menteri menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 116

- (1) Dalam hal permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan langsung kepada Menteri, setelah menerima berkas permohonan Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta kepada pemohon untuk melengkapinya;
 2. mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan dianggap kurang memenuhi syarat, menteri dapat memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk mengadakan penelitian atau Pejabat yang ditunjuk untuk mengadakan penelitian atau memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti kembali data yuridis dan data fisik dan melaporkan hasilnya kepada Menteri.
- (4) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), menjadi dasar pertimbangan untuk memutuskan dapat atau tidaknyadikabulkan permohonan pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Selanjutnya Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 117

Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor wilayah diberlakukan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116.

Pasal 118

Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (3), Pasal 115 ayat (3), Pasal 116 ayat (5) dan Pasal 117 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Paragraf 2

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacad Hukum Administratif Yang Diterbitkan Tanpa Permohonan

Pasal 119

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacad hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan.

Pasal 120

- (1) Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan/atau sertipikat yang diketahui cacat hukum administratif dalam penerbitannya.
- (2) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya.

Pasal 121

- (1) Dalam hal keputusan pembatalannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah, setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) diterima. Kepala Kantor Wilayah memutuskan dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya atau proses lebih lanjut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Apabila data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalannya atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.
- (3) Dalam hal kewenangan pembatalannya merupakan kewenangan Menteri, hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada pasal 120 ayat (2), disampaikan kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Pasal 122

- (1) Setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (3) diterima, Menteri mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan dimaksud dan selanjutnya meneliti dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Apabila telah cukup untuk mengambil keputusan, Menteri menerbitkan keputusan pembatalannya atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 123

Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) dan Pasal 122 ayat (2) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Bagian Ketiga

Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap

Pasal 124

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Pasal 125

- (1) Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Meteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.

Pasal 126

- (1) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 memuat :
 1. Keterangan mengenai Pemohon:
 - a. apabila perseorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 2. Keterangan mengenai tanahnya:
 - a. nomor/ jenis hak atas tanah;
 - b. letak tanah, batas-batas dan luas tanah.
 3. Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung.
- (2) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 harus dilampiri dengan:
 - a. foto copy identitas;
 - b. foto copy surat keputusan/sertipikat;
 - c. foto copy akta pendirian badan hukum;
 - d. foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir;
 - e. berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana;
 - f. atau surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Pasal 127

Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan, setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. Memeriksa dan memeliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 29.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan pembatalan sesuai contoh Lampiran 30.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan fisik jika masih diperlukan.

Pasal 128

- (1) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 serta mencocokkan hak atas tanah dengan amar putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (2) dengan data yuridis yang terakhir sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Apabila berkas dianggap telah lengkap tetapi ternyata terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan amar putusan pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut disertai dengan keterangan mengenai perbedaan dimaksud kepada Menteri.

Pasal 129

- (1) Setelah menerima berkas permohonan dan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 24.

2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapinya.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan.
- (3) Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.
- (4) Dalam hal Menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan, Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud.

Pasal 130

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 129 berlaku mutatis mutandis permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah.

Pasal 131

- (1) Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan langsung kepada Menteri, setelah berkas permohonan diterima, Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk :
 1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera minta kepada pemohon untuk melengkapinya.
 2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.
- (2) Selanjutnya Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan.
- (3) Apabila terjadi perubahan data yuridis dan/atau data fisik, Menteri dapat memerintahkan Kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti perubahan tersebut dan melaporkan hasilnya untuk dijadikan bahan pertimbangan untuk menerbitkan keputusan pembatalan hak atau tidak melaksanakan amar putusan pengadilan.
- (4) Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan pertimbangannya.
- (5) Dalam hal Menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan, Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud.

Pasal 132

Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah diberlakukan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131.

Pasal 133

Keputusan pembatalan hak atas tanah atau keputusan tidak melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (3) dan Pasal 132 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat acat dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

BAB VII

TATA CARA PEMBERIAN IZIN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Pasal 134

Izin peralihan hak atas tanah diperlukan hanya untuk peralihan Hak Milik yang dipunyai oleh badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh Pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah Negara dan hak-hak lain yang di dalam sertifikatnya dicatat memerlukan izin.

Pasal 135

Pemberian izin peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya.

Pasal 136

- (1) Permohonan izin peralihan hak atas tanah diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan izin peralihak hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 1. Keterangan mengenai Pemohon:
 - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. status hak atas tanahnya;
 - b. letak, batas-bata dan luasnya;
 - c. jenis tanah (pertanian/ non pertanian);
 - d. rencana penggunaan tanah.
 3. Lain-lain:
 - a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 137

Permohonan izin peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Mengenai diri pemohon:
 - a. perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan;
 - b. badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya:
 - a. data yuridis : sertifikat;
 - b. surat lain yang diperlukan.
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 35.

Pasal 138

Permohonan izin peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1), diajukan kepada Pejabat yang menerbitkan keputusan pemberain haknya, sesuai contoh Lampiran 36.

Pasal 139

Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) diterima, Pejabat yang berwenang:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan.

2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 37.
3. Menberikan tanda terima berkas permohonan sesuai contoh Lampiran 38.

Pasal 140

- (1) Pejabat yang berwenang meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan izin peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) telah cukup untuk mengambil keputusan, Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 menerbitkan izin peralihan hak atas tanah yang dimohon atau penolakannya sesuai contoh Lampiran 39.

Pasal 141

Izin peralihan hak atas tanah atau penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 ayat (2) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak

BAB VIII TATA CARA PEMBERIAN PERPANJANGAN WAKTU PEMBAYARAN UANG PEMASUKAN

Pasal 142

- (1) Dalam hal menerima keputusan pemberian hak atas tanah merasa keberatan atas jangka waktu pembayaran uang pemasukan kepada Negara, yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran.
- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan sebelum jangka waktu pembayaran uang pemasukan tersebut berakhir.

Pasal 143

Pemberian Perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 dilakukan oleh Pejabat yang menerbitkan Keputusan pemberian haknya.

Pasal 144

- (1) Permohonan Perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. nomor surat keputusan pemberian haknya;
 - b. letak, batas-batas dan luasnya;
 - c. jenis tanah (pertanian/ non pertanian);
 - d. alasan memohon perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan.

Pasal 145

Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) dilampiri dengan foto copy keputusan pemberian haknya dan surat pernyataan bahwa pemohon masih menguasai tanah yang dimohon sesuai contoh Lampiran 40.

Pasal 146

Permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) diajukan kepada Pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya, sesuai contoh Lmpiran 41.

Pasal 147

Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) diterima, Pejabat yang berwenang sibagaimana dimaksud dalam Pasal 143:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 42.
3. Memberikan tanda terima berkas permohona sesuai contoh Lampiran 43.

Pasal 148

- (1) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setelah berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) telah cukup untuk mengambil keputusan, Pejabat yang berwenangn sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 menerbitkan keputusan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan sesuai contoh Lampiran 44 atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya sesuai contoh Lampiran 45.

Pasal 149

Keputusan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan atau keputusan penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (2) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

BAB IX KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 150

Permohonan hak atas tanah yang berasal dari tanah objek P3MB/Prk.5 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda jo Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk/Tahun 1965 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan Hukum Yang Ditinggalkan Direksi/Pengurus.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 151

Sebelum daftar isian atau formulir sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini tersedia, kegiatan pemberian hak atas tanah dilaksanakan dengan menggunakan daftar isian atau formulir yang berlaku sebelum berlakunya peraturan ini dengan mengadakan penyesuaian.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 152

Dengan berlakunya peraturan ini:

1. Peraturan-peraturan di bawah inii dinyatakan tidak berlaku lagi:
 - a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara pemberian Hak Atas Tanah.
 - b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.
 - c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pensertipikatan Tanah Bagi Program Dan Proyek Departemen Pertanian.
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1993 tentang Tata Cara Pemberian Perpanjangan Dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Dalam Kawasan-kawasan Tertentu di Propinsi Riau.

Pasal 153

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 24 Oktober 1999

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
ttd.
HASAN BASRI DURIN