Aartje Tehupeiory

# Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia

DILENGKAPI CONTOH SURAT PENDAFTARAN TANAH DAN PP NO.13/2010

- Peraturan, Pendaftaran, dan Penyelenggaraan
- Tanda dan Bukti Pendaftaran
- Asas dan Objek
- Sistem Publikasi
- Fungsi Akta Jual Beli
- Masalah Sertifikat Tanah




Buku ini memperkaya literatur Hukum Tanah Nasional yang bermanfaat bagi mahasiswa, praktisi hukum, dan pihak yang mempunyai kewenangan di bidang pertanahan.

Prof. Ny. Arie Sukanti Hutagalung, SH.MLI
-Guru Besar Hukum Agraria Universitas Indonesia-

# Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia

Masyarakat Indonesia masih sering menyepelekan pendaftaran tanah yang dimilikinya. Selepas transaksi (jual beli) tanah, masyarakat sudah merasa lebih dari cukup mengenai legalitasnya. Padahal, layaknya sebuah kendaraan, tanah pun termasuk harta yang berharga dan patut mendapat perhatian yang serius. Tak jarang, karena ketidakpedulian dan ketidaktahuan masyarakat tentang pendaftaran tanah, timbul sengketa yang berkepanjangan. Sengketa ini tak hanya memakan biaya yang banyak, tetapi juga membutuhkan penyelesaian yang tidak sebentar. Buku ini akan menjabarkan hal-hal dalam pendaftaran tanah, antara lain pengertian, tujuan dan peraturan, asas dan objek, sistem publikasi, fungsi akta PPAT, langkah-langkah membuat sertifikat, dan contoh masalah dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.

PUSTAK
K
33.
A

ISBN(13) 978-979-013-186-6
ISBN(10) 979-013-186-0

9 789790 131866

PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

RAS
RaihAsaSukses

Wisma Hijau Jl. Raya Bogor Km. 30 Mekarsari,
Cimanggis, Depok 16952
Telp. (021) 8729060, 8729061 | Fax. (021) 87711277
Http://www.penebar-swadaya.com
E-mail: ps@penebar-swadaya.com

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang.
Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

Isi di luar tanggung jawab percetakan.

Ketentuan pidana pasal 72 UU No. 19 tahun 2002

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/ atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

# PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Aartje Tehupeiory

RAS
RaihAsaSukses

**Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia**

**Penulis:**
Aartje Tehupeiory

**Editor:**
Andriansyah

**Penerbit:**
Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup)
Wisma Hijau, Jl. Raya Bogor Km 30 Mekarsari, Cimanggis, Depok 16952
Telp. (021) 8729060, 8729061 Fax. (021) 87711277
http://www.penebar-swadaya.com//
email: ps@penebar-swadaya.com

**Pemasaran:**
Niaga Swadaya, Jl. Gunung Sahari II/7, Jakarta 10610
Telp. (021) 4204402, 4255354, Fax. (021) 4214821

**Cetakan:**
I. Jakarta 2012

**Layout:**
R_45

**Desain Cover:**
Yudi Haryanto

Katalog dalam terbitan (KDT)
Tehupeiory, Aartje
Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia/Aartje Tehupeiory
- Cet. 1. - Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.
iv + 108 hlm.; ilus.; 20 cm.

Bibliografi: hlm. 65
ISBN (13): 978-979-013-186-6
(10): 979-013-186-0
1. Hukum I. Judul.

# Daftar Isi


Daftar Isi ..... 1

Kata Pengantar ..... 2

Prakata ..... 4

1. Apa Itu Pendaftaran Tanah ..... 6
2. Tujuan dan Peraturan Pendaftaran Tanah..... 9
3. Di Mana dan Apa Kegiatan Pendaftaran Tanah 14
4. Tanda Bukti dan Bentuk Penyajian Data dalam Pendaftaran Tanah..... 17
5. Asas dan Objek Pendaftaran Tanah ..... 23
6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah ..... 26
7. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali..... 35
8. Fungsi Pendaftaran dan Fungsi Akta PPAT dalam Jual Beli Tanah..... 40
9. Pelayanan Sertifikat Hak Atas Tanah..... 45
10. Contoh Masalah dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah..... 55

Daftar Pustaka..... 65

Tentang Penulis..... 66

Lampiran ..... 68

# Kata Pengantar

Pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1961) yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No 10/1961 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Kedua peraturan tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts kadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga menimbulkan rasa mantap dan rasa aman mengenai kepastian hukumnya, kepastian mengenai tanah yang dihaki, dan adanya perlindungan hukum untuk mencegah gangguan dari penguasaan dan/atau sesama warga masyarakat. Dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur.

Dalam implementasinya masih banyak masyarakat umum yang belum mengetahui dan memahami arti pentingnya pendaftaran tanah. Selain itu, kepentingan siapa saja yang dilindungi serta sejauh mana hukum memberi perlindungan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan

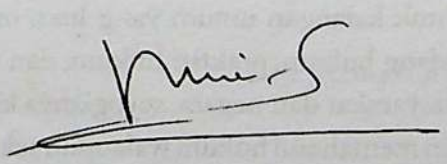
data yang disajikan jika kemudian terbukti data tersebut tidak benar.

Sebagai seorang yang ikut terlibat dalam pendidikan hukum di bidang hukum agraria, saya menyambut baik usaha dari Sdri. Aartje Tehupeiory untuk menerbitkan buku *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* dalam rangka memperkaya literatur Hukum Tanah Nasional yang dapat bermanfaat bagi para mahasiswa, para praktisi hukum, dan pihak yang terlibat mempunyai kewenangan di bidang pertanahan.

Tulisan yang bersifat pemula menjadi pendorong untuk menerbitkan buku lain di bidang hukum agraria, yang ditekuni sebagai staf pengajar ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia dan saya mengenalnya tidak saja sebagai siswa bimbingan saya di Program Pascasarjana S2 dan S3 Fakultas Hukum Universitas Indonesia, tetapi juga sebagai mitra kerja yang ulet, gigih, dan bersemangat untuk mengembangkan pendidikan Hukum Agraria Nasional.

Semoga karya Sdri. Aartje Tehupeiory ini mendapat sambutan dari kalangan akademis dan mahasiswa.

Jakarta, Mei 2012



Prof. Ny. Arie Sukanti Hutagalung, SH,MLI
Guru Besar Hukum Agraria Universitas Indonesia

# Prakata

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena buku yang berjudul *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* dapat diterbitkan dengan menghidangkan uraian tentang berbagai hal perlunya pendaftaran tanah. Secara teoritis menyangkut hak atas tanah yang harus diperhatikan adalah mengenai kepastian hukum hak atas tanah melalui pendaftaran hak atas tanah.

Dalam implementasinya berbagai isu/masalah hak atas tanah yang terjadi selama ini salah satunya dapat berbentuk sengketa dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, penulis terdorong untuk menulisnya sebagaimana yang diuraikan di dalam buku ini dengan cara yang sederhana, ringan, dan ringkas agar mudah dipahami serta berdaya guna untuk kalangan umum yang luas, orang-orang yang awam di bidang hukum, praktisi hukum, dan mahasiswa. Sebagai warga masyarakat dan negara, seyogianya kita mengenal, mengetahui, dan memahami hukum walaupun sekelumit. Selain ada gunanya bagi perseorangan yang memerlukannya, juga diharapkan sebagai penyuluh dalam rangka pembinaan kesadaran hukum

secara khusus kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia.

Dalam kesempatan ini izinkan penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Prof. Ny. Arie Sukanti Hutagalung, SH.,MLI.—Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia sebagai guru dan pembimbing penulis pada program Pascasarjana S2 dan S3 Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah berkenan memberikan kata pengantar dalam buku ini. Kata pengantar tersebut merupakan satu kehormatan tersendiri bagi penulis. Terima kasih juga kepada keluarga penulis—Rolly Tehupeiory dan Semmy Tehupeiory yang telah memberikan dorongan moril dan doanya. Juga kepada asisten penulis—Marionaldo Besembun yang setia atas dukungan dan bantuannya.

Penulis menyadari bahwa buku ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati dan berterima kasih akan menerima saran dan kritik yang ditujukan untuk memperbaiki dalam peningkatan buku ini. Selamat membaca.

Jakarta, Mei 2012

Aartje Tehupeiory

# 1

# Apa Itu Pendaftaran Tanah

## A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu;
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan

4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diolah, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.

**Dapat disimpulkan bahwa 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 sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.**

## B. Pentingnya Pendaftaran Tanah

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka yang menjadi suatu pertanyaan adalah kepentingan siapa saja yang dilindungi?

Jawaban atas pertanyaan di atas tergantung kepada kepentingan siapa saja terhadap hak atas tanah tersebut.

Untuk memahami hal ini, berikut pihak yang berkepentingan atas hak tanah.

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah
   Agar ia dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
   Caranya: dengan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.

2. Kepentingan Pihak Lain
   Kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya.
   Caranya: karena administrasi di Kantor Pertanahan terbuka untuk umum, jadi siapa pun yang berkepentingan bisa minta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).



# 2
# Tujuan dan Peraturan Pendaftaran Tanah

## A. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah.

Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum di mana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas antara lain:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak ); dan
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada beberapa syarat penting untuk menjamin kepastian hukum, yaitu

1. Peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak;
2. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum; dan
3. Setiap hak dan peralihannya harus didaftarkan.

Dalam rangka permohonan hak dan pembebanan hak tanggungan pendaftaran tanah dapat berfungsi:

1. Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak atau hak tanggungan atau syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak.
2. Sebagai keperluan pembuktian, sebab nama pemegang hak atau hak tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atau hak tanggungan. Untuk memperkuat dan memperluas pembuktian.

Sementara itu, dalam rangka untuk jual beli dan pemindahan hak lainnya fungsi pendaftaran tanah adalah untuk:

1. Memperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang.

2. Memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

Melihat pendaftaran tanah ditinjau dari tujuannya dapat dikatakan sebagai berikut:

1. *Fiscal cadastre*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka pemungutan pajak tanah
   Contoh: Pajak Bumi atau *Landrente*, *Verponding* Indonesia, *Verponding* Eropa, IPEDA, PBB.
2. *Legal cadastre* atau *rechts kadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Hal ini diatur sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Dari bunyi pasal tersebut di atas, jelas sekali bahwa tujuan diadakan pendaftaran oleh pemerintah adalah **untuk menjamin kepastian hukum.**

Kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai:

a. Letak, batas, dan luas tanah;
b. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah; dan
c. Pemberian surat berupa sertifikat.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud yang sifatnya secara nasional, dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, serta keperluan lalu-lintas sosial ekonomis, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah (yang berlaku selama 27 tahun, kemudian dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP 10 Tahun 1961, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997).

## B. Peraturan Tentang Pendaftaran Tanah

Dasar hukum mengenai Pendaftaran Tanah tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992.

PP No. 10 Tahun 1961 merupakan peraturan induk untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 19 UUPA. Selain itu, dapat dijumpai pula peraturan-peraturan lainnya sebagai peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah.

PP No. 10 Tahun 1961 tersebut di atas secara resmi mulai berlaku dan dilaksanakan pada tanggal 21 September 1961 di Pulau Jawa, Bali, dan Madura. Sementara itu, untuk daerah-daerah lainnya diberlakukan dan dilaksanakan secara bertahap. Dengan demikian, sekarang di seluruh Indonesia diberlakukan PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian direvisi dengan PP No. 24 Tahun 1997.

Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah antara lain:

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendafataran Tanah;
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.



# 3

# Di Mana dan Apa Kegiatan Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah dan bukan oleh swasta. Dalam hal ini, secara operasional instansi penyelenggaranya ialah Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Tingkat II Kabupaten atau Kotamadya. Seksi pendaftaran tanah tersebut melaksanakan kegiatannya di wilayah kabupaten/kotamadya.

Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah, maka pada setiap kotamadya terdapat Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menyelenggarakan pendaftaran tanah, penting sekali untuk diketahui di mana lokasi (kelurahan/desa) tanah itu berada.

Pendaftaran Tanah dilaksanakan melalui dua sistem, yaitu

1. Pendaftaran Tanah Sistematik

   Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek

pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematik diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

2. Pendaftaran Tanah Sporadik

   Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

   Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Berbagai hal mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Kemudian dalam hal pendaftaran tanah sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia ajudikasi.

Sementara itu, penunjukan panitia ajudikasi untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah sistematis, dimaksudkan agar tugas-tugas rutin para kepala kantor tidak terganggu, mengingat kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran.

Selain pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik, dilakukan juga kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan hak.

Panitia ajudikasi dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana diatur dalam Pasal 8 PP 24 Tahun 1997, terdiri atas:

- Seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- Beberapa anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, kepala desa/ kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang pamong desa/kelurahan yang ditunjuknya. Pantia ini dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis, dan satuan tugas administrasi.
- Keanggotaan panitia ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan, seperti tetua adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

# 4

# Tanda Bukti dan Bentuk Penyajian Data dalam Pendaftaran Tanah

## A. Tanda Bukti Pendaftaran Tanah

Pemberian tanda bukti hak sebagai kegiatan ketiga dari *rechts kadaster* sebenarnya sudah tercakup dalam kegiatan kedua, yaitu pembukuan hak. Dengan demikian, penyelenggaraan tanah sesungguhnya hanya meliputi dua macam kegiatan pokok, yaitu pengukuran dan pemetaan serta pembukuan hak.

Tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak adalah sertifikat. **Sertifikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul.** Buku tanah yang asli digunakan untuk arsip di kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang haknya. Jika terjadi pencatatan pada buku tanah, pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama, baik yang ada pada arsip di kantor pendaftaran tanah maupun yang ada pada salinan di tangan pemegang hak.

Untuk surat ukur tidak bisa disalin atau difotokopi, karena berwarna yang menunjukkan kode tertentu. Selain sertifikat hak atas tanah yang sudah lengkap, kita jumpai pula sertifikat sementara yang belum lengkap, sebab belum dibuatkan surat ukurnya. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah dapat dibuktikan secara yuridis dan fisik mengenai hak atas tanah. Sementara itu, pada sertifikat sementara hanya segi yuridisnya. Namun demikian, kedua-duanya adalah tanda bukti hak, hanya saja sertifikat sementara belum dilengkapi dengan surat ukur.

Berikut skema tanda bukti sertifikat yang diberikan kepada pemegangnya.




Pencatatan atau pengadministrasian tanda-tanda bukti di atas ada aturannya yang ditentukan secara khusus. Misalnya, untuk membuat surat ukur, dibuat gambar situasi kemudian dicantumkan nomor urut tahunan.

| Nomor Urut Tahunan | | |
|---|---|---|
| a. Surat Ukur Gambar Situasi | No. 35/1984 dalam daftar | Lalu dihimpun Surat Ukur |
| b. Buku Tanah Hak Milik | No. 5/Cengkareng | (Pasal 7 PP No. 10/ 1961) |
| c. Buku Tanah Hak Guna Bangunan | No. 101/Gambir | |

Dari pencatatan menurut contoh di atas, kemudian dihimpun menjadi satu yang disebut "Daftar Buku Tanah". Tanah yang telah diberi nomor seperti disebutkan di atas, sebagai tanah yang mempunyai identitas.

Selanjutnya sertifikat hak tanggungan, nomornya menurut urutan yang dibuat oleh kantor pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah setempat, misalnya yang terdapat pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah Jakarta Pusat: Hak Tanggungan No. 5/Jakpus.

Selain apa yang telah diuraikan tersebut di atas, Kantor Pertanahan juga mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat untuk mengecek apakah suatu tanah sudah didaftarkan atau belum. Harus diingat bahwa SKPT/SKT bukanlah tanda bukti hak, melainkan semata-mata hanya keterangan tertulis yang dapat dipercaya kebenarannya.

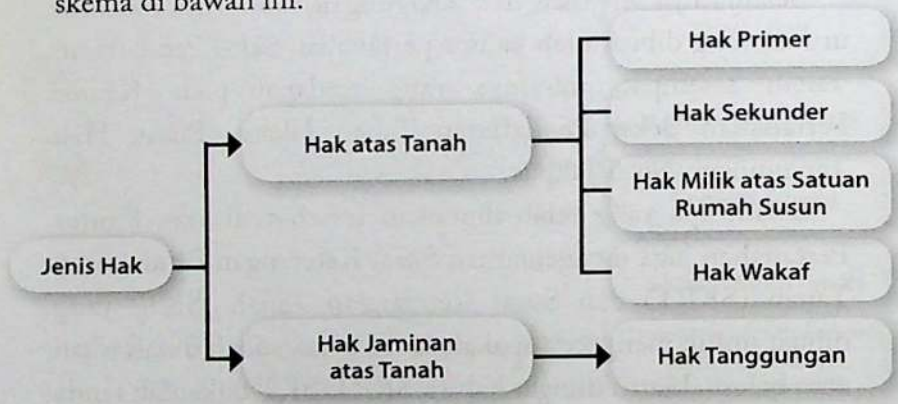
Dalam hal pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat juga diatur mengenai biaya-biaya yang diuraikan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 1992. Dengan berlakunya peraturan tersebut, segala ketentuan

tentang pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 12 Tahun 1978 dan PMDN Nomor 6 Tahun 1979 tidak berlaku lagi.

## B. Bentuk Penyajian Data

Tiap-tiap hak yang didaftar, dibuatkan buku tanah. Hal ini perlu dilakukan karena digunakan suatu sistem untuk mencatat hal-hal yang berkaitan dengan segi yuridis. Buku tanah ini berupa isian yang memuat segala keterangan sejak lahirnya hak sampai berakhirnya hak.

Hak-hak yang harus didaftar dan dibukukan adalah hak-hak dalam arti luas, yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hal tersebut seperti dalam skema di bawah ini.




Hak penguasaan atas tanah memberi kewenangan yang bersifat umum, yaitu kewenangan di bidang perdata dalam penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan (hak perorangan atas tanah).

Hak perorangan atas tanah terdiri atas:

## 1. Hak atas tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya. Hak atas tanah terdiri atas:

a. Hak atas tanah orisinil atau primer

Adalah hak atas tanah yang bersumber pada hak bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak. Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah:

1) Hak Milik
2) Hak Guna Bangunan
3) Hak Guna Usaha
4) Hak Pakai

b. Hak atas tanah derivatif atau sekunder

Adalah hak atas tanah yang tidak langsung bersumber kepada hak bangsa Indonesia dan diberikan pemilik tanah dengan cara memperolehnya melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dan calon pemegang hak yang bersangkutan. Hak atas tanah yang termasuk dalam hal ini, yaitu:

1) Hak Guna Bangunan
2) Hak Pakai
3) Hak Sewa
4) Hak Usaha Bagi Hasil
5) Hak Gadai
6) Hak Menumpang

## 2. Hak jaminan atas tanah

Adalah hak penguasaan atas tanah yang tidak memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya, tetapi memberikan wewenang untuk menjual lelang tanah tersebut apabila pemilik tanah tersebut (debitur) melakukan wanprestasi (ingkar janji).

Dengan demikian, setiap terjadinya perubahan mengenai hak, subjek, ataupun tanahnya wajib didaftarkan. Hal ini berarti bahwa bentuk penyajian data apa yang tertera dalam buku tanah meliputi:

1. Data fisik (pemetaan) yang terdiri atas:
   a. Letak tanah;
   b. Batas-batas tanah;
   c. Luas tanah; dan
   d. Juga termasuk bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis berupa:
   a. Status tanahnya (jenis haknya), misalnya status hak milik, hak pakai, dan lain sebagainya;
   b. Subjeknya (siapa yang mempunyai status hukum pemegang haknya: WNI, WNA, badan hukum Indonesia/asing);
   c. Hak-hak pihak ketiga yang membebaninya; dan
   d. Jika terjadi peristiwa hukum atau perbuatan hukum, wajib didaftarkan.

Bentuk penyajian data fisik dan data yuridis dituangkan dalam buku tanah, sedangkan tanda buktinya berupa sertifikat. Sertifikat ini terdiri atas surat ukur dan salinan buku tanah, kemudian dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen.

# 5
# Asas dan Objek Pendaftaran Tanah

## A. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Berikut penjelasan masing-masing asas tersebut.

1. Asas aman
   Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.
2. Asas terjangkau
   Agar pihak-pihak yang memerlukan, terutama golongan ekonomi lemah dapat terjangkau pemberian pelayanan pendaftaran tanah.
3. Asas mutakhir
   Kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan berkesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu *up to date*, sesuai dengan kenyataan di lapangan.

4. Asas keterbukaan

   Agar masyarakat dapat memperoleh keterangan dalam hal penyelenggaraan pendaftaran tanah mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan setifikat hak atas tanah. Sementara itu, untuk melaksanakan fungsi informasi data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum.

Dalam mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atas satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

## B. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa diberikannya hak-hak atas tanah dalam jenis hak yang berlainan. Hal ini menunjukkan eksistensi hak-hak atas tanah yang bermacam-macam itu merupakan objek yang harus didaftarkan.

Objek pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
5. Tanah negara (yang hanya dibukukan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat).



# 6
# Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sering terjadi berbagai masalah. Yang menjadi permasalahan utama adalah sampai sejauh mana orang boleh memercayai kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan. Selain itu, sejauh mana hukum memberi perlindungan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan, jika kemudian terbukti data itu tidak benar?

Jawaban atas pertanyaan di atas bergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah terbagi atas dua bagian, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Sistem pendaftaran tanah positif kita jumpai di negara-negara *anglo saxon*, yakni Inggris dan negeri-negeri jajahannya. Cara pengumpulan data pada sistem positif adalah pendaftaran *titles* atau hubungan hukum yang konkret, yaitu haknya.

Sistem pendaftaran tanah negatif berlaku di negara-negara Eropa kontinental, seperti Belanda dan Indonesia sebelum berlakunya UUPA, yaitu berdasarkan *Overschrijvingsordonantie* S. 1834/27. Adapun cara pengumpulan data pada sistem ini ialah pendaftaran *deeds* atau perbuatan hukumnya.

Berikut adalah uraian singkat mengenai perbedaan sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif dalam bentuk tabel.

| SISTEM NEGATIF | SISTEM POSITIF |
|---|---|
| ***Dilihat dari proses pembuktian tanda bukti*** | |
| Pejabat pelaksana bersikap pasif dan yang dicari adalah kebenaran formil:<br>a. Instansi penyelenggara cukup menerima keterangan hak yang didaftar sebagaimana adanya, tanpa penelitian secara mendalam.<br>b. Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh | Pejabat pelaksana bersikap aktif dan yang dicari adalah kebenaran materiil:<br>a. Instansi penyelenggara tidak cuma menerima begitu saja keterangan tentang hak ataupun status tanah yang terdaftar, tetapi akan meneliti satu per satu secara cermat dan mendalam.<br>b. Seandainya terjadi kekeliruan, maka walaupun ada |

| | |
|---|---|
| petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian, orang yang berhak tetap terlindung (kelebihan). | keputusan hakim, keterangan dalam tanda bukti hak tetap tidak dapat diubah. Pihak yang dirugikan akan memperoleh ganti rugi dari pemerintah sejumlah harga tanah yang diambil dari premi asuransi tanah tersebut karena pemerintah yang bertanggung jawab atas kesalahan petugasnya. Dengan demikian, orang yang tadinya berhak bisa menjadi tidak berhak (kekurangan). |

| SISTEM NEGATIF | SISTEM POSITIF |
|---|---|
| *Dilihat dari kekurangan pembuktian tanda bukti yang dihasilkan* | |
| Hanya memberi perlindungan terhadap pemegang haknya saja (yang berhak):<br>a. Berlaku asas "*nemo plus juris*" bahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa yang namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya.<br>b. Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada. | Memberi perlindungan yang mutlak, baik terhadap pemegang haknya maupun terhadap pihak ketiga karena keterangan yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak dapat diubah.<br><br>Hasil pendaftaran ini memberikan alat pembuktian yang mutlak sifatnya dan tidak dapat diganggu gugat. |

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat kelebihan dan kelemahan dalam sistem publikasi positif ataupun dalam sistem publikasi negatif.

1. Kelebihan dan kelemahan sistem publikasi positif

a. Kelebihan

- Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat;
- Adanya peranan aktif pejabat kadaster; dan
- Mekanisme penerbitan sertifikat dapat dengan mudah diketahui publik.

b. Kelemahan

- Pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertifikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi;
- Peranan aktif pejabat kadaster memerlukan waktu dan prasarana yang mahal; dan
- Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan administrasi.

2. Kelebihan dan kelemahan sistem publikasi negatif

a. Kelebihan

- Pemegang hak sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
- Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat; dan
- Tidak ada batasan waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan pihak lain.

b. Kelemahan

- Tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat/mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya;

- Peranan pejabat pendaftaran tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung ke arah akurasi dan kebenaran data yang tercantum di dalam sertifikat; dan
- Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat awam.

Dalam praktiknya, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem positif memberi beban terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Untuk itu, penelitian dilakukan secara cermat yang mengakibatkan lambatnya proses pendaftaran. Oleh karena semua risiko tersebut, biasanya negara mengenakan biaya yang mahal saat pendaftaran untuk menyediakan suatu dana khusus menghadapi tuntutan ganti kerugian jika terjadi kesalahan pada pihak pejabat dalam melaksanakan pendaftaran.

Sistem publikasi di Indonesia menurut UUPA No. 5 Tahun 1960 digunakan sistem campuran. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya sistem negatif yang digunakan, tetapi diberi karakteristik positif yang didapat dilihat dari pasal-pasal sebagai berikut.

1. Pasal 19 UUPA ayat (2) yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Kata "kuat" yang digunakan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan pendaftaran tanah.

Hal ini jelas menunjukkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan bukan sistem positif, karena

jika digunakan sistem positif, alat bukti yang dihasilkan akan diberi sifat "mutlak". Sebaliknya, dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang "kuat" maka bukan sistem negatif murni yang digunakan.

Kemudian juga terbukti dengan disebutkannya Pasal 19 ayat (1) secara tegas bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah "untuk menjamin kepastian hukum".

2. Pasal 23, 32, dan 38 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat untuk peristiwa hukum dan perbuatan hukum tertentu mengenai tanah.
3. Dalam PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian direvisi dengan PP 24/1997, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk meyakinkan kebenaran hak yang akan didaftar, demi memperoleh kepastian hukum.
4. PP 10/1961 dan PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak. Untuk pertama kali hak didaftar dan dicatat dengan perubahan-perubahannya yang dicatat kemudian dalam buku tanah setelah diadakan penelitian mengenai kebenaran data yang diajukan. Kemudian diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak.

Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif di mana sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran hak. Namun, kelemahan sistem negatif ini dapat diatasi dengan menggunakan lembaga *Rechtsverwerking* sebagaimana yang tertuang dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) menyatakan:

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan

data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Dalam penjelasan umum dijelaskan bahwa, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauhmana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu, diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.

Ditegaskan juga dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) menyebutkan:

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

Penjelasannya Pasal 32 ayat (2): hukum tanah kita memakai dasar hukum adat tidak menggunakan lembaga tersebut (lembaga *acquitieve verjaring*), karena hukum adat tidak mengenalnya. Akan tetapi, dalam hukum adat terdapat lembaga

yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

Dalam hukum adat, jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Lembaga *rechtsverwerking* diperkuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung:

- Tanggal 10-01-1956 Nomor 210/K/SIP/1955
- Tanggal 27-05-1958 Nomor 132/K/SIP/1958
- Tanggal 21-11-1958 Nomor 361/K/SIP/1958
- Tanggal 24-05-1958 Nomor 329/K/SIP/1957
- Tanggal 07-03-1959 Nomor 70/K/SIP/1955

(Subekti/Tamara: Himpunan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat nomor 31/48. Majalah Hukum dan Masyarakat 1960 nomor 3-4-5-6).

# 7

# Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan sporadik sebagaimana telah diuraikan dalam bab sebelumnya.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

## A. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan di atasnya.

Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:

a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
d. Pembuatan daftar tanah; dan
e. Pembuatan surat ukur.

## B. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Ketentuan yang berkaitan dengan kegiatan ini meliputi:

### 1. Pembuktian hak baru

Pembuktian hak baru untuk keperluan pendaftaran hak dapat diuraikan sebagai berikut.

a. Hak atas tanah baru harus dibuktikan dengan:
   1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
   2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

### 2. Pembuktian hak lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut. bukti-bukti tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup mendaftar hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

### 3. Pembukuan hak

Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan.

## C. Penerbitan Sertifikat Tanah

Menurut PP No. 10 Tahun 1961 yang disebut sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Adapun sertifikat terdiri atas salinan buku tanah, salinan surat ukur, dan kertas sampul.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan

Sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis

yang telah didaftar dalam buku tanah. Selanjutnya, sertifikat tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah, sebagai pemegang hak, atau kepada pihak yang diberikan kuasa oleh pemegang hak.

Data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan demikian, sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jika suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

## D. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum. Daftar umum terdiri atas:

1. Peta pendaftaran, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan.
2. Daftar tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

3. Surat ukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
4. Buku tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
5. Daftar nama, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak, hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum.

## E. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian (warkah), diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh menteri sebagai bagian yang terpisah dari daftar umum.

Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, dan dokumen-dokumen tersebut harus tetap berada di Kantor Pertanahan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh menteri.

Untuk mencegah hilangnya dokumen dimaksud, apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaan wajib dilakukan di Kantor Pertanahan.



# 8

# Fungsi Pendaftaran dan Fungsi Akta PPAT dalam Jual Beli Tanah

Pendaftaran sangat berfungsi dalam hal melakukan jual beli tanah. Jual beli tanah dibuktikan dengan akta PPAT yang mana merupakan suatu akta otentik. Untuk itu jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum mengenai pemindahan hak atas tanah. Dengan adanya akta jual beli, pembeli dapat membuktikan bahwa dia adalah pemegang haknya yang baru atas tanah yang dibelinya.

Tata usaha PPAT sifatnya tertutup. Dengan begitu, jual beli yang terjadi hanya diketahui oleh para pihak, para saksi, dan PPAT. Pendaftaran jual beli tersebut dicatat oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam buku tanah yang bersangkutan yang sifatnya terbuka bagi umum. Oleh karena itu, umum dianggap mengetahui bahwa pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru. Pencatatan juga dilakukan dalam sertifikatnya dan akta jual beli ditahan di Kantor Pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran, pembeli sebagai pemegang hak yang baru memperoleh alat pembuktian dengan daya pembuktian yang lebih luas daripada akta jual beli oleh PPAT.

Selain itu, dengan adanya sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya, dapat dikatakan merupakan alat pembuktian yang lebih kuat daripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa fungsi pendaftaran diklasifikasikan menjadi dua bagian, yaitu

1. Dalam rangka jual beli dan pemindahan hak lainnya:
   a. Untuk memperluas pembuktian.
   b. Untuk memperkuat pembuktian.
2. Dalam rangka permohonan hak
   a. Sebagai syarat konstitutif atau syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu hak.
   b. Untuk keperluan pembuktian:
      - Memperkuat pembuktian
      - Memperluas pembuktian

Proses jual beli tanah merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah. Oleh karena itu, dalam proses ini peran PPAT sangat penting terkait dengan pembuatan akta jual beli. Hal ini terlihat pada fungsi akta PPAT dalam jual beli tanah, antara lain:

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya;
2. Adanya bukti berupa suatu akta PPAT di mana merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan;

3. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya, bukan merupakan syarat bagi sahnya jual beli yang dilakukan; dan
4. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli, yaitu
   - Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdata);
   - Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
   - Tidak dilanggar ketentuan Landreform; dan
   - Dilakukan secara terang, tunai dan nyata (Keputusan Mahkamah Agung 123/K/Sip/1970).

Dalam hal jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, dikatakan sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya sebagaimana disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa memenuhi syarat "terang". Artinya, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Namun, jika terjadi di luar syarat-syarat yang dimaksud di atas, Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk mendaftarkannya.

Dalam Keputusan Mahkamah Agung No. 123/K/SIP/1970 ditegaskan bahwa:

"Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (materiele handeling van verkoop) tidak hanya terkait pada Pasal 19 tersebut."

Dapat disimpulkan bahwa sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan,

bukan oleh Pasal 19 PP 10/1961, yang telah direvisi dengan PP 24 Tahun 1997.

Sementara itu, yang merupakan syarat materiil ialah:

a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum; dan
d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Keputusan MA tersebut di atas adalah dalam suatu kasus hibah tanah di Bali pada tahun 1964 yang dilakukan di depan Bandesa (Wakil Kepala Desa), berupa penegasan dan penjelasan tentang hubungannya dalam rangka pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum positif, yaitu

1. Dalam Hukum Adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat "kontan". Sementara itu, pendaftaran sesuai dengan UUPA dan peraturan pelaksanaan bersifat administratif belaka.
2. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah direvisi dengan PP 24 Tahun 1997.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sahnya suatu perbuatan materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) bukan hanya terkait pada Pasal 19, melainkan oleh beberapa hal berikut.

1. Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai;
2. Jual beli di depan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli, melainkan ditentukan oleh syarat materiil dari jual beli; dan

3. Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

Dalam hal kegiatan pemeliharaan data untuk jual beli tanah yang bersertifikat, dilakukan di hadapan PPAT yang ditandai dengan penyerahan dokumen. Selanjutnya, PPAT mencocokkan data fisik dan data yuridis dalam sertifikat asli dengan data yang ada di kantor pertanahan. Dilakukan pula pembuatan akta jual beli yang berupa dua lembar asli yang ditandatangani para pihak, dua orang saksi, dan PPAT.

Berkas kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh PPAT sendiri. Selanjutnya, dilakukan pencatatan jual belinya dalam buku tanah serta penyalinannya dalam sertifikat. Terakhir, penyerahan sertifikat kepada pembeli sebagai pemegang hak.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan. Perubahan data fisik dimaksud adalah pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Adapun perubahan data yuridis terjadi apabila ada pemindahan hak atas tanah dan atau pembebanan hak atas tanah yang sudah didaftar. Jika perubahan yang terjadi oleh pemegang hak atas tanah, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

# 9

# Pelayanan Sertifikat Hak Atas Tanah

Suatu sertifikat tidak begitu saja diberikan kepada yang berhak. Sertifikat diberikan kepada yang berhak apabila yang berhak itu memintanya karena memerlukan. Untuk mendapatkan sertifikat harus dilakukan tahapan-tahapan proses pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat yang bermanfaat bagi pemegang hak atas tanah, pihak yang berkepentingan, dan bagi pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan.

Muncul suatu pertanyaan bagaimana pelayanan sertifikat hak atas tanah? Respons atas pertanyaan tersebut diatur dalam dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Aturan tersebut mengatur hal-hal berikut.

## A. Konversi, Pengakuan, dan Penegasan Hak

Menurut Peraturan Ka BPN RI No. 1 Tahun 2010 Lampiran II. I.1. mengatur tentang Konversi, Pengakuan, dan Penegasan Hak sebagai berikut.

1. Persyaratan
   a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (memuat identitas diri, luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik);
   b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
   c. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
   d. Bukti pemilikan tanah;
   e. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB); dan
   e. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

2. Waktu
   Waktu yang diperlukan 98 hari.

3. Biaya
   Sesuai dengan PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Belaku pada BPN.

## B. Pemberian Hak Milik

Menurut Peraturan Ka BPN RI No. 1 Tahun 2010 Lampiran II.I.2.a. mengatur tentang Pemberian Hak Milik sebagai berikut.

1. Persyaratan
   a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (memuat identitas diri, luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik, pernyataan menguasai tanah tidak lebih dari lima bidang untuk permohonan rumah tinggal);
   b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
   c. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
   d. Asli bukti perolehan tanah;
   e. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah;
   f. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak); dan
   g. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.
2. Waktu
   a. Tiga puluh delapan (38) hari untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha dan tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 $m^2$;

b. Lima puluh tujuh (57) hari untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha dan tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 $m^2$ sampai dengan 5.000 $m^2$;
c. Sembilan puluh tujuh (97) hari untuk tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 $m^2$.

**Catatan:**

- Tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK.
- Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantor Pertanahan (Kantah) ke Kantor Wilayah (Kanwil) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI ataupun sebaliknya.

3. Biaya

Sesuai dengan PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada BPN.

## C. Pemberian Hak Guna Bangunan

Menurut Peraturan Ka BPN RI No. 1 Tahun 2010 Lampiran II.I.2.b. mengatur tentang Pemberian Hak Guna Bangunan sebagai berikut.

1. Persyaratan :
   a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah

yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik);

b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
c. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
d. Bukti perolehan tanah/alas hak;
e. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah-tanah yang telah dimiliki;
f. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak); dan
g. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

2. Waktu
   a. Tiga puluh delapan (38) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 $m^2$;
   b. Lima puluh tujuh (57) hari untuk luasan lebih dari 2.000 $m^2$ sampai dengan 150.000 $m^2$;
   c. Sembilan puluh tujuh (97) hari untuk luasan lebih dari 150.000 $m^2$.

**Catatan :**

- Tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK.
- Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantor Pertanahan (Kantah) ke Kantor Wilayah (Kanwil) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI ataupun sebaliknya.

3. Biaya

Sesuai dengan PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada BPN.

## D. Pemberian Hak Pakai

Menurut Peraturan Ka BPN RI No. 1 Tahun 2010 Lampiran II.I.2.c. mengatur tentang Pemberian Hak Pakai sebagai berikut.

1. Persyaratan
   a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik);
   b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
   c. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
   d. Bukti perolehan tanah/alas hak;
   e. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah-tanah yang telah dimiliki;
   f. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak); dan
   g. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.
2. Waktu
   a. Tiga puluh delapan (38) hari untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha dan tanah non-pertanian

yang luasnya tidak lebih dari 2.000 $m^2$ (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha);

b. Lima puluh tujuh (57) hari untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha dan tanah non-pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 $m^2$ sampai dengan 150.000 $m^2$;

c. Sembilan puluh tujuh (97) hari tanah non-pertanian untuk luasan lebih dari 150.000 $m^2$.

**Catatan :**
Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantor Pertanahan (Kantah) ke Kantor Wilayah (Kanwil) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI ataupun sebaliknya.

3. Biaya

Sesuai dengan PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada BPN.

## E. Pemberian Hak Guna Usaha

Menurut Peraturan Ka BPN RI No. 1 Tahun 2010 Lampiran II.I.6.a. mengatur tentang Pemberian Hak Guna Usaha sebagai berikut.

1. Persyaratan
   a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan (memuat identitas diri, luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik);
   b. Surat kuasa apabila dikuasakan;

c. Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
d. Bukti perolehan tanah/alas hak;
e. Proposal rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan
f. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);

2. Waktu
Waktu yang diperlukan 38 hari.

**Catatan:**
Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantor Pertanahan (Kantah) ke Kantor Wilayah (Kanwil) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI ataupun sebaliknya.

3. Biaya
Sesuai dengan PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada BPN.

**Biaya terkait dengan pendaftaran Tanah pertama kali diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010.**
1. Rumus tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah (Pasal 4 PP No. 13 Tahun 2010)

a. Luas tanah sampai dengan 10 Ha
   Tu = ( L/500 X HSBKu ) + Rp100.000,00
b. Luas tanah lebih dari 10 Ha sampai dengan 1.000 Ha
   Tu = ( L/4.000 X HSBKu ) + Rp14.000.000,00
c. Luas tanah lebih dari 1.000 Ha
   Tu = ( L/10.000 X HSBKu ) + Rp134.000.000,00

Keterangan:

Tu : Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dalam rangka Penetapan Batas

L : Luas tanah yang dimohon dalam satuan luas meter persegi ($m^2$)

HSBKu: Harga Satuan Biaya Khusus Kegiatan pengukuran yang berlaku untuk tahun berkenaan

2. Rumus tarif pelayanan pemeriksaan tanah oleh Panitia A (Pasal 7 PP No. 13 Tahun 2010)

$$Tpa = ( L/500 \text{ X } HSBKpa ) + Rp350.000,00$$

Keterangan :

Tpa : Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A

L : Luas tanah yang dimohon dalam satuan luas meter persegi ($m^2$)

HSBKpa : Harga Satuan Biaya Khusus kegiatan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A untuk tahun berkenaan

3. Rumus tarif pelayanan pemeriksaan tanah oleh Panitia B (Pasal 8 PP No. 13 Tahun 2010)

$$Tpb = ( L/500 \text{ X } HSBKpb ) + Rp5.000.000,00$$

**Keterangan:**

| | |
|---|---|
| **Tpb** | : Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B |
| **L** | : Luas tanah yang dimohon dalam satuan luas meter persegi ($m^2$) |
| **HSBKpb** | : Harga Satuan Biaya Khusus kegiatan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B untuk tahun berkenaan. |

4. Pelayanan Pendaftaran Penegasan Konversi atau Pengakuan Hak per bidang Rp50.000,00 (Lampiran PP No. 13 Tahun 2010).
5. Pelayanan Pendaftaran Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Perorangan per bidang Rp50.000,00 (Lampiran PP No. 13 Tahun 2010).
6. Pelayanan Pendaftaran Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Badan Hukum per bidang Rp100.000,00 (Lampiran PP No. 13 Tahun 2010).



# 10

# Contoh Masalah dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subjek, status hak, dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima (hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Apabila ternyata data dari pendaftaran tanah tidak benar, diadakan perubahan dan pembetulan atas keputusan pengadilan. Dalam banyak kasus, pemegang hak yang memiliki sertifikat hak atas tanah kapan pun dapat kehilangan hak karena gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertifikat di tangannya. Sebagaimana dapat terlihat pada contoh kasus masalah dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah akibat transaksi jual beli tanah yang cacat hukum.

Seperti kasus yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Medan, telah melihat pendaftaran sebagai lahirnya hak milik. Perkara ini berawal dari tanah yang dijual oleh pemilik kepada pembeli pihak I dengan akta penyerahan melalui notaris (bukan PPAT) pada bulan Juni 1971. Kemudian tanah itu dijual kepada pembeli melalui notaris (bukan PPAT) dan tanah tersebut didaftarkan atas nama pembeli pihak II. Pembeli pihak I menggugat agar akta penyerahan (PPAT) dan sertifikat antara pemilik dan pembeli pihak II dibatalkan. Lalu, hak atas tanah itu diserahkan oleh pemilik dan pembeli pihak II kepada pembeli pihak I.

Selanjutnya, Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya tanggal 28 April 1973 No. 26/Perd/1972/PN Medan, mengabulkan gugatan pembeli pihak I, yang menyatakan batal demi hukum seluruh perbuatan-perbuatan hukum antara pemilik dan pembeli pihak II. Selain itu, menghukum pemilik dan pembeli pihak II dengan menyerahkan rumah (beserta tanahnya) kepada pembeli. Akhirnya, Pengadilan Tinggi Medan dalam putusannya Nomor 81/Perd/1973 PT Medan tanggal 14 Agustus 1974, menyatakan bahwa jual beli antara pemilik dan pembeli pihak I berlawanan dengan UUPA dan menyatakan pembeli pihak II adalah pemilik rumah dan tanah sengketa. Dengan putusan Pengadilan Tinggi Medan, akhirnya membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan.

Perbedaan pendapat antara Pengadilan Tinggi Medan dengan Pengadilan Negeri Medan ini terjadi karena kelemahan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 jo. Pasal 23 UUPA. Pasal ini membolehkan akta PPAT dibuat oleh pejabat yang bukan

PPAT, tetapi tidak memberikan perlindungan kepada akta tersebut. Dengan kata lain, akta itu tidak dapat didaftarkan. Hal ini membuka kemungkinan terjadinya penipuan bagi mereka yang sangat awam terhadap hukum. Selain itu, norma tersebut tidak bersifat edukatif (mendidik) karena masyarakat tidak dibina untuk menyadari bahwa pendaftaran itu adalah suatu sarana untuk mencapai adanya kepastian hukum.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan menafsirkan pendaftaran sebagai syarat mutlak lahirnya hak, sebab hanya melalui pendaftaran (sertifikat) dapat diciptakan tanda bukti hak. Pengadilan Tinggi Medan telah meletakkan Pasal 23 ayat (2) UUPA Jo. PP Nomor 10 tahun 1961 sesuai dengan sistem peralihan hak dan sistem ini memberikan jaminan bagi kepastian hukum. Akta PPAT harus ditafsirkan bukan semata-mata sebagai alat bukti pendaftaran, melainkan sebagai syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan.

Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat juga dilaksanakan oleh PPAT. Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh Kepala BPN. Hal ini disebabkan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat. Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara.

Akta jual beli tanah merupakan sesuatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan maka keberadaan saksi juga mutlak penting. Alasannya, apabila salah satu dari pihak

penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.

Keharusan jual beli tanah dengan akta PPAT berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997, PP Nomor 37 tahun 1998, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999, juga menimbulkan suatu persoalan. Khususnya, daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desanya belum ditunjuk sebagai PPAT sementara. Padahal, banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT, tetapi dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Camat. Untuk jual beli tanah dengan status "hak milik adat" yang belum bersertifikat mengharuskan adanya keterangan tertulis dari Lurah tentang kebenaran tanah yang diperjualbelikan di wilayahnya itu. Sementara itu, pemilik girik atau kikitir yang dikeluarkan sebelum tahun 1960 bisa mendapatkan sertifikat dengan cara melalui konversi.

Girik atau kikitir yang dikeluarkan sesudah tahun 1960 harus melalui permohonan hak kepada sub Direktorat Agraria Wilayah Kota. Bagi masyarakat yang membeli tanah untuk sebagian dari keseluruhan luas tanah yang tercantum pada Girik/Kikitir Hak Milik Adat diharuskan untuk meminta balik nama di Kantor IPEDA setelah mendapatkan akta PPAT/ PPAT sementara sebelum mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat.

Beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai keharusan jual beli tanah yang dilakukan dengan akta dalam beberapa hal terjadi kontroversi, antara lain:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 539/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 menyatakan:
   "Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah.
2. Putusan Mahkamah Agung No. 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:
   "Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum."
3. Putusan Mahkamah Agung No. 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, jual beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah yang berbunyi:
   "Membenarkan jual beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa."
4. Putusan Mahkamah Agung No. 1363 K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972, mensahkan jual beli tanah tanpa Akta PPAT, menyatakan:
   "Akta Jual beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah adalah sah. Ketentuan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961, tidak bermaksud untuk mengesampingkan pasal-pasal dari KUH Perdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli.

5. Putusan Mahkamah Agung No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 menganggap PP No. 19/1961. Dalam pertimbangannya:
   "Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No.10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut "dan" suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961, dianggap sebagai akta yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna."
6. Putusan Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan:
   "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setidak-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan."
7. Putusan Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, menyatakan:
   "Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli."
8. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan:
   "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.

Putusan-putusan Mahkamah Agung tersebut, ternyata belum ada pendapat yang tetap mengenai jual beli tanah setelah

berlakunya UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hal ini dapat dipertanyakan apakah jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan Akta PPAT dapat dikatakan sah menurut hukum. Dan apakah perbuatan yang dilakukan menurut hukum merupakan jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli. Pertanyaan ini dijawab "sah" asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat material yang meliputi unsur penjual, pembeli, ataupun tanahnya. Sementara itu, masalah pendaftarannya kemungkinan si pembeli akan mengalami kesulitan di mana pembeli tidak akan diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten untuk mendaftar pemindahan haknya sebagai miliknya dan sebagainya. Belum lagi biaya dan waktu yang harus dikeluarkan oleh si pembeli.

Untuk mendukung perbuatan hukum pendaftaran tanah, keabsahan akta jual beli tanah bergantung pada ketaatan PPAT menjalankan kewajiban jabatannya, yaitu

1. Sertifikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dijadikan Agunan Bank, sengketa, atau, dan dalam sitaan.
2. Sertifikat tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.
3. Sertifikat tanah atas nama orang lain.
4. Pembeli belum cukup umur seorang.
5. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada.
6. Para pihak atau salah satunya belum cukup umur untuk melakukan jual beli.
7. Hak atas tanah berada dalam keadaan sengketa.

8. Hak atas tanah dalam situasi Pengadilan Negeri (*conservatoir beslag*), atau sudah diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara dan belum disita oleh PUPN.
9. Bukan badan hukum yang berdasarkan PP No. 38 tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah dengan hak milik.
10. Bidang tanah terletak di luar wilayah kerja PPAT.
11. Calon pembeli tanah adalah orang asing
12. Tanah wakaf dan tanah yang sedang digadaikan.

Dalam suatu transaksi jual beli, tidak sedikit kasus yang muncul, apabila dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan yang merupakan persetujuan dari istri pihak penjual. Tidak sedikit di kemudian hari timbul tuntutan dari istri untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Hal ini mengakibatkan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah tersebut mengalami perubahan dalam data yuridis dari pendaftaran tanah tersebut.

Tidak sedikit dalam transaksi jual beli tanah pada akhirnya menimbulkan permasalahan, seperti pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki atau dirugikan atas hak atas tanahnya.

**Contoh kasus sengketa sertifikat hak milik No. 229 di lokasi Kebayoran Lama Utara tahun 1994 antara Hafiz bin Hamzah melawan Najib Muhammad dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 363/Pdt. G/2003/PN. Jak.Sel.**

**Kasus ini bermula pemilik tanah pertama, Mining Bin Sian, menjual tanah tersebut beberapa kali. Pada tahun 1948,**

Mining menjual tanah tersebut kepada Najib Muhammad seluas 700 $m^2$, yang pada tahun 1994 Najib memiliki warkah No. 818/1994. Dalam perjalanannya lahirlah Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 6262/Waar/VIII/1997 tertanggal 28 Agustus 1997 tertera nama Najib Muhammad yang berhak atas tanah. Mining juga telah menjual tanah tersebut kepada Hafiz, dengan Girik C No. 822 yang luasnya 720 $m^2$. Girik C No. 822 berasal dari Girik C No. 611 atas nama Mining seluas 1080 $m^2$ (sebelum dijual kepada Hafiz). Dari Girik C No. 822 seluas 720 $m^2$, kemudian lahirlah sertifikat No. 229/Kebayoran Lama Utara seluas 1.400 $m^2$. Sisa tanah (dari girik C No. 611 setelah dijual) seluas 360 $m^2$. Namun, dalam buku tanah di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tertera seluas 600 $m^2$. Dari Girik C No. 822 kemudian diterbitkan Sertifikat No. 229 Kebayoran Lama Utara.

Kantor Pertanahan Jakarta Selatan menyatakan tanah tersebut milik Hafiz berdasarkan buku tanah yang ada. Namun, akhirnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya No. 363/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel menyatakan bahwa pemilik tanah seluas 700 $m^2$ adalah milik Najib (yang ada pada sebagian sertifikat tanah No. 229/Kebayoran Lama Utara), dan semua pihak yang memanfaatkan lahan tersebut agar segera mengosongkannya.

Untuk mengantisipasi hal-hal seperti kasus di atas dalam pembelian tanah yang sudah bersertifikat sebaiknya calon pembeli mengecek kembali keabsahan sertifikat ke Kantor Pertanahan tempat tanah yang akan diperjualbelikan. Dengan demikian, didapatkan keterangan yang jelas apakah tanah

yang sudah bersertifikat tidak sedang bermasalah dan sesuai dengan pemegang pemiliknya. Jika ada masalah, misalnya sengketa tanah di pengadilan atau sebagai jaminan di bank, di situlah calon pembeli akan memperoleh informasi dari Kantor Pertanahan setempat.

Apabila terjadi masalah terhadap tanah yang diperjualbelikan, tanah tersebut tidak diperbolehkan untuk dialihtangankan. Bila terjadi, hal itu akan menimbulkan gugatan yang akan merugikan pembeli.

Selain itu, dalam menghadapi pembelian rumah dan tanah yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk disertifikasi disarankan meminta informasi kepada pejabat setempat, yaitu Kelurahan atau Kecematan mengenai riwayat dan kepemilikan tanah tersebut, dan siapa pemilik terakhirnya serta bukti-bukti lain, seperti bukti PBB, Bukti Girik, status pemilik, dan sebagainya.

Perolehan informasi yang sebanyak-banyaknya merupakan tindakan kehati-hatian dalam pembelian tanah dan rumah. Hal ini akan berpengaruh terhadap perlindungan hak-hak calon pembeli. Selain itu, adanya jaminan kepastian hukum yang akhirnya menimbulkan rasa mantap dan rasa aman bagi calon pembeli.



# Daftar Pustaka


Harsono, Budi. 2006. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Harsono, Budi. 2006. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Cetakan Ketujuhbelas*. Jakarta: Djambatan.

Hutagalung, Arie Sukanti. 2005. *Beberan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Cetakan Pertama*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

Hutagalung, Arie Sukanti. 1999. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan), Cetakan Pertama*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh Boedi Harsono, cetakan ke- 17. Jakarta : Djambatan, 2006.

Republik Indonesia, Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

# Tentang Penulis



**Aartje Tehupeiory**, lahir di Saparua, 14 Agustus. Alumnus Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Jakarta (S1) dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta (S2) ini mengabdikan diri sebagai dosen di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Jakarta. Beliau mengasuh mata kuliah Hukum Agraria, Hukum Pertanahan Indonesia, Hukum Adat, Hukum Kondominium, dan Antropologi Hukum. Beliau juga menjabat Kepala Pusat Studi Hukum Agraria (2009—sekarang) dan Kepala Bagian Hukum Administrasi Negara FH UKI (2010—sekarang).

Selain berprofesi sebagai dosen, beliau aktif menjadi konsultan pertanahan dan tergabung dalam tim ahli RUU Hak-Hak Atas Tanah Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia (DPD RI). Beliau juga aktif dalam Asosiasi Pengajar dan Peminat Hukum Berperspektif Gender Se-Indonesia (2004—sekarang), Pengurus Harian Majelis Pendidikan Kristen (MPK) di Indonesia (2011—sekarang), dan Yapendik GPIB (2006—2011). Berbagai penelitian, artikel, dan makalah

mengenai pertanahan, telah diterbitkan di berbagai media massa, seperti *Suara Pembaruan*, *Suara Maluku*, *Jurnal Hukum Honeste Vivere*, *Jurnal Kajian Ilmiah Ubhara*, dan dibawakan pada sesi-sesi seminar pertanahan tingkat nasional.

Beberapa penelitiannya di bidang pertanahan, antara lain Proses Terjadinya Hak Milik Atas Tanah Transmigran di Way Abung III Desa Mulyorejo Kabupaten Lampung Utara Provinsi Lampung; Analisis Yuridis Mengenai Penentuan Ganti Rugi dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Studi Kasus Tentang Penggantian Terminal Bus Pulogadung Kel/Kec. Cakung Pulo Gebang Jakarta Timur; Analisis Yuridis Mengenai Penentuan Ganti Rugi dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

Buku *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* merupakan salah satu kepedulian kandidat Doktor pada Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Indonesia ini untuk terus berbagi dengan masyarakat luas mengenai hukum pertanahan.

# Lampiran



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2010

TENTANG
STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN
PERTANAHAN

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

a. bahwa untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan dalam rangka menyesuaikan perkembangan dan tuntutan kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan perlu penyempurnaan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi

Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Tertentu;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a perlu ditetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

Mengingat :

1. 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);
2. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
3. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN.

## BAB I
## UMUM

### Pasal 1

(1) Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

(2) Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Lampiran dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

### Pasal 2

Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan.

### Pasal 3

Tujuan peraturan ini adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan, dan akuntabilitas pelayanan publik.

### Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:

a. kelompok dan jenis pelayanan;
b. persyaratan;
c. biaya;
d. waktu;
e. prosedur; dan
f. pelaporan.

## BAB II
## KELOMPOK DAN JENIS PELAYANAN

### Pasal 5

(1) Kelompok pelayanan sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 huruf a terdiri dari pelayanan:
   a. Pendaftaran Tanah Pertama Kali;
   b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
   c. Pencatatan dan Informasi Pertanahan;
   d. Pengukuran Bidang Tanah;
   e. Pengaturan dan Penataan Pertanahan; dan
   f. Pengelolaan Pengaduan.

(2) Jenis pelayanan yang merupakan rincian dari kelompok pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I per-aturan ini.

(3) Dasar Hukum, Persyaratan, Biaya, dan Waktu masing-masing jenis pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lam-piran II, sedangkan Bagan Alir tercantum dalam Lampiran III peraturan ini.

## BAB III
## PERSYARATAN

### Pasal 6

(1) Persyaratan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut.
(2) Persyaratan dimaksud pada ayat (1) adalah berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II peraturan ini.
(3) Apabila persyaratan dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan.
(4) Penolakan dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau petugas yang ditunjuk.

## BAB IV
## BIAYA

### Pasal 7

Biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

## BAB V
## WAKTU

### Pasal 8

(1) Waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan.

(2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasar hari kerja.

(3) Untuk pelaksanaan pelayanan lebih dari satu jenis pelayanan, jangka waktu adalah penjumlahan secara kumulatif waktu yang diperlukan untuk masing-masing jenis pelayanan.

(4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran peraturan ini.

(5) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku bagi permohonan pelayanan pertanahan yang di dalam prosesnya diketahui terdapat sengketa, konflik, perkara, atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada pemohon.

(6) Proses penyelesaian layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
PROSEDUR

Pasal 9

Prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam Lampiran III peraturan ini.

BAB VII
PELAPORAN

Pasal 10

(1) Kepala Kantor Pertanahan setiap bulan melaporkan hasil pelaksanaan pelayanan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasi-onal.
(2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setiap bulan melaporkan hasil pelaksanaan pelayanan yang menjadi tugasnya dan pelaksanaan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

BAB VIII
LAIN-LAIN

Pasal 11

(1) Untuk kelancaran pelaksanaan pelayanan Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional masing-masing menunjuk koordinator dan petugas loket pelayanan yang mempunyai kecakapan dan kemampuan sesuai dengan kebutuhan pelayanan.

(2) Koordinator dan/atau petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan secara periodik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional paling lama 2 (dua) tahun.

Pasal 12

Pelayanan yang belum diatur dalam peraturan ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 13

Pada saat berlakunya peraturan ini, permohonan pelayanan pertanahan yang telah diterima lengkap, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum ditetapkannya peraturan ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Pada saat peraturan ini mulai berlaku, maka:

1. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional; dan
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Tertentu; dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 15

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan tenggang waktu penyesuaian paling lama 9 (sembilan) bulan.

Ditetapkan di Jakarta,
pada tanggal 25 Januari 2010

KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

JOYO WINOTO, Ph.D

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 13 TAHUN 2010
TENTANG
JENIS DAN TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

a. bahwa dengan adanya penyesuaian jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, perlu mengatur kembali jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3694) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Repu-blik Indonesia Nomor 3760);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG JENIS DAN TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL.

Pasal 1

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional adalah penerimaan yang berasal dari:

a. Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah;
c. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya;
d. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan;
e. Pelayanan Pendaftaran Tanah;
f. Pelayanan Informasi Pertanahan;
g. Pelayanan Lisensi;
h. Pelayanan Pendidikan;
i. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/ Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965; dan
j. Pelayanan di Bidang Pertanahan yang Berasal dari Kerja Sama dengan Pihak Lain.

Pasal 2

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a, meliputi:

a. Pelayanan Survei, Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah, dan Pemetaan;
b. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dalam rangka Penetapan Batas, yang meliputi:
    1. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah;
    2. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah Secara Massal;
    3. Pelayanan Pengembalian Batas; dan
    4. Pelayanan Legalisasi Gambar Ukur Surveyor Berlisensi.
c. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, atau Ruang Perairan.

Pasal 3

Tarif Pelayanan Survei, Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah, dan Pemetaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 4

(1) Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 1, dihitung berdasarkan rumus:

a. Luas tanah sampai dengan 10 hektare

$$Tu = \left( \frac{L}{500} \times HSBKu \right) + Rp100.000,00$$

b. Luas tanah lebih dari 10 hektare sampai dengan 1.000 hektare

$$Tu = \left( \frac{L}{4.000} \times HSBKu \right) + Rp14.000.000,00$$

c. Luas tanah lebih dari 1.000 hektare

$$Tu = \left( \frac{L}{10.000} \times HSBKu \right) + Rp134.000.000,00$$

(2) Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah Secara Massal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 2 adalah sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari tarif pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Tarif Pelayanan Pengembalian Batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 3 adalah sebesar 150% (seratus lima puluh persen) dari tarif pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Tarif Pelayanan Legalisasi Gambar Ukur Surveyor Berlisensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 4 adalah sebesar 30% (tiga puluh persen) dari tarif pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 5

Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, atau Ruang Perairan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c adalah sebesar 300% (tiga ratus persen) dari tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1).

Pasal 6

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Peme-riksaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf b, meliputi:

a. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A;
b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B;
c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah; dan
d. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Petugas Konstatasi.

Pasal 7

(1) Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tpa = \left(\frac{L}{500} \times HSBKpa\right) + Rp350.000,00$$

(2) Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A untuk pemeriksaan tanah secara massal, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tpam = 1/5 \times \left(\frac{L}{500} \times HSBKpa\right) + Rp350.000,00$$

Pasal 8

Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tpb = \left(\frac{L}{100.000} \times HSBKpb\right) + Rp\ 5.000.000,00$$

Pasal 9

(1) Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tpp = \left(\frac{L}{500} \times HSBKpp\right) + Rp350.000,00$$

(2) Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Peneliti Tanah untuk pemeriksaan tanah secara massal, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tpm = 1/5 \times \left(\frac{L}{500} \times HSBKpm\right) + Rp350.000,00$$

Pasal 10

Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Petugas Konstatasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d, adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).

Pasal 11

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf c, meliputi:

a. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Pertanian;
b. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Nonpertanian.

Pasal 12

(1) Tarif Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Pertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tkts = \frac{L + 500}{0{,}020} + (3Tu \times \tfrac{3}{4}) + Tph$$

(2) Tarif Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Nonpertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tkts = \frac{L + 500}{0{,}004} + (3Tu \times \tfrac{3}{4}) + Tph$$

Pasal 13

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf d, meliputi:

a. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi;
b. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Penetapan Lokasi; dan
c. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

Pasal 14

(1) Tarif Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, dihitung berdasarkan rumus:

$$Tptil = \left(\frac{L}{100.000} \times HSBKpb\right) + Rp5.000.000,00$$

(2) Tarif Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Pe-netapan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Tarif Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Tarif Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c dihitung berdasarkan rumus:

$$Tptip = \left(\frac{L}{500} \times HSBKpa\right) + Rp350.000,00$$

Pasal 15

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf e meliputi:

a. Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali; dan
b. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pasal 16

(1) Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a berupa Pelayanan Pendaftaran:
   a. Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dan
   b. Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu,

   dihitung berdasarkan rumus

   T = (2‰ x Nilai Tanah) + Rp100.000,00

(2) Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus T = (1‰ x Nilai Tanah) + Rp 50.000,00

Pasal 17

(1) Jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf e sampai dengan huruf h adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah ini.

(2) Jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk jenis Pelayanan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 16.

Pasal 18

Tarif Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf i adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari nilai tanah.

Pasal 19

Tarif Pelayanan di Bidang Pertanahan yang berasal dari kerja sama dengan Pihak Lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf j adalah sebesar nilai nominal yang tercantum dalam dokumen kerja sama.

Pasal 20

(1) Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a sampai dengan huruf d, huruf h, dan huruf i tidak termasuk biaya transportasi, akomodasi, dan konsumsi.

(2) Biaya transportasi, akomodasi, dan konsumsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Wajib Bayar.

Pasal 21

(1) Terhadap pihak tertentu dapat dikenakan tarif sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dan Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Petugas Konstatasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.

(2) Pihak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. masyarakat tidak mampu;
b. badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, panti asuhan, dan panti jompo;
c. veteran, pegawai negeri sipil, prajurit Tentara Nasional Indonesia, anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia;
d. suami/istri veteran, suami/istri pegawai negeri sipil, suami/istri prajurit Tentara Nasional Indonesia, suami/istri anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia;
e. pensiunan pegawai negeri sipil, purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia;

f. janda/duda veteran, janda/duda pegawai negeri sipil, janda/duda prajurit Tentara Nasional Indonesia, janda/duda anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia;

g. janda/duda pensiunan pegawai negeri sipil, janda/duda purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, janda/duda purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia;

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pengenaan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

Pasal 22

(1) Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah Wakaf ditetapkan sebesar Rp0,00 (nol rupiah).

(2) Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah dari Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Penggantian Nazhir ditetapkan sebesar Rp0,00 (nol rupiah).

Pasal 23

(1) Terhadap pihak tertentu dapat dikenakan tarif sebesar Rp0,00 (nol rupiah) dari Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a.

(2) Pihak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. masyarakat tidak mampu;
b. instansi Pemerintah;
c. badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, panti asuhan, dan panti jompo.

(3) Terhadap pihak tertentu dapat dikenakan tarif sebesar 10% (sepuluh persen) dari tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a.

(4) Pihak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:

a. veteran;
b. suami/istri veteran, suami/istri Pegawai Negeri Sipil, suami/istri prajurit Tentara Nasional Indonesia, suami/istri anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia
c. pensiunan Pegawai Negeri Sipil, purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia;
d. janda/duda veteran, janda/duda Pegawai Negeri Sipil, janda/duda prajurit Tentara Nasional Indonesia, janda/duda anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia;
e. janda/duda pensiunan Pegawai Negeri Sipil, janda/duda purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, janda/duda purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia.

(5) Terhadap pihak tertentu dapat dikenakan tarif sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a.

(6) Pihak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas:
   a. Pegawai Negeri Sipil;
   b. Prajurit Tentara Nasional Indonesia; dan
   c. Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia.

(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pengenaan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (3), dan ayat (5) diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

Pasal 24

(1) Terhadap instansi Pemerintah dapat dikenakan tarif sebesar Rp0,00 (nol rupiah) untuk tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dari:
   a. Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
   b. Pelayanan Informasi Pertanahan; dan
   c. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pengenaan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diaturdengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

Pasal 25

Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional mempunyai tarif dalam satuan rupiah dan persentase.

Pasal 26

Seluruh Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional wajib disetor langsung secepatnya ke Kas Negara.

Pasal 27

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

a. permohonan Pemberian Hak Atas Tanah, Perpanjangan Hak Atas Tanah, atau Pembaruan Hak Atas Tanah, yang belum ditetapkan keputusannya, dikenakan tarif sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini;
b. permohonan Pemberian Hak Atas Tanah, Perpanjangan Hak Atas Tanah, atau Pembaruan Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan keputusannya sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam keputusan tersebut.

Pasal 28

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4220) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 29

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 22 Januari 2010
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 22 Januari 2010

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

PATRIALIS AKBAR

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2010
NOMOR 18

# CONTOH
# AKTA JUAL BELI TANAH

Pada hari ini ---------- tanggal (--- *tanggal, bulan, dan tahun* ---) ----------
hadir di hadapan saya, (------- *nama*---------- , SARJANA HUKUM,) yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal ( --- *tanggal, bulan, dan tahun* ---) nomor ---------- diangkat/ ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja ----------dan berkantor di (---------- *alamat lengkap* ----------) dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: ----------

1. ----------, lahir tanggal ( --- *tanggal, bulan, dan tahun* --- ), dan tanah yang dijual ini merupakan hasil pembagian hak bersama dari ----------, demikian berdasarkan ----------,Warga Negara Indonesia, Pekerjaan ----------, bertempat tinggal di ( ---------- a*lamat lengkap* ---------- ). ----------

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : ----------
---

Selaku PENJUAL untuk selanjutnya disebut sebagai:
----------PIHAK PERTAMA ----------

2. ----------, lahir tanggal
( --- *tanggal, bulan, dan tahun* --- ), Warga Negara Indonesia,
Pekerjaan ----------,
bertempat tinggal di ( ---------- *alamat lengkap*
---------- ). ---------- ---------- ----------
---

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : ----------
---

Selaku PEMBELI untuk selanjutnya disebut sebagai:
---------- PIHAK KEDUA ----------

Para penghadap dikenal oleh saya.----------

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : ----------

- Hak Milik : Nomor ---------- / ----------atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal ( --- tanggal, bulan, dan tahun --- ) Nomor --------- / ---------- seluas [( ---------- ) $m^2$ ( ---------- jumlah luas dalam huruf ---------- ) meter persegi dengan Nomor Identifikasi

Bidang Tanah (NIB) ----------. ----------
terletak di: ----------
- Propinsi : ----------
- Kabupaten/Kota : ----------
- Kecamatan : ----------
- Desa/Kelurahan : ----------
- Jalan : ----------

Jual beli ini meliputi pula : ----------

Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu permanen beserta bangunan turutannya. ----------
---

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". ----------
---

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: ----------
---

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga [(Rp.----------,00) (------ jumlah uang dalam huruf ------ )]. ----------
---

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). ----------

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: --
---

---------- Pasal 1 ----------

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. ----------

---

----------Pasal 2 ----------

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalamsuatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. ----------

---------- Pasal 3 ----------

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundangundangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal ( --- *tanggal*, *bulan*, *dan tahun* --- ). ----------

---

---------- Pasal 4 ----------

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta inidengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima

hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. ----------

---------- Pasal 5 ----------

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada ( ------ *Kantor Kepaniteraan Pengadilan* -). ----------

---------- Pasal 6 ----------

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar olehPihak Kedua. ----------

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: ---------

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. ----------

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan: ----------

1. ----------, lahir tanggal (--- *tanggal, bulan, dan tahun* --- ), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan ----------bertempat tinggal di (----------*alamat lengkap* ----------).---------- ---------- Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: ----------
2. ----------, lahir tanggal ( --- *tanggal, bulan, dan tahun* --- ), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan -- ----------bertempat tinggal di ( ---------- *alamat lengkap* ---------- ). ---------- ---------- ---------- Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : ----------

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi, dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan

1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ----------untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. ----------

| Pihak Pertama | Pihak Kedua |
|---|---|
| [ ---------- ] | [ ---------- ] |
| Saksi | Saksi |
| [ ---------- ] | [ ---------- ] |

Pejabat Pembuat Akta Tanah,

[ ---------- ]

# CONTOH
## surat permohonan penegasan konversi/pengakuan hak milik adat atas tanah

Lampiran 13

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Penegasan Konversi/ Pengakuan Hak Milik Adat Atas Tanah

Kepada Yth. :

Bpk. Kepala Kantor Pertanahan
Kota .....
di .....

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....
Umur : .....
Pekerjaan : .....
KTP No. : .....
Alamat : .....
.....
Telepon Rumah/Hp. No. .....

Dalam hal ini bertindak dan atas nama sendiri / selaku kuasa dari :

Nama : .....
Umur : .....
Pekerjaan : .....
KTP No. : .....
Alamat : .....
.....
Telepon Rumah/Hp. No. .....

Berdasarkan surat kuasa Nomor ..... tanggal ..... dengan ini mengajukan permohonan penegasan konversi / pengakuan hak milik adat hak atas tanah yang terletak di :

Kelurahan .....
Kecamatan .....
Kota .....
.....

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....

Bekasi,..... 20 .....
Hormat Kami,

(.....)

# CONTOH
## surat permohonan pendaftaran hak atas tanah

Lampiran 13

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan .....

Kepada Yth.

Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kota .....
di .....

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....
Umur : .....
Pekerjaan : .....
KTP No. : .....
Alamat : .....

Dalam hal ini bertindak dan atas nama diri sendiri / selaku kuasa dari :

Nama : .....
Umur : .....
Pekerjaan : .....
KTP No. : .....
Alamat : .....

Berdasarkan surat kuasa Nomoa..... tanggal ..... dengan ini mengajukan permohonan :

1. Pengukuran
2. Konversi Pendaftaran Hak
3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun
4. Pendaftaran Tanah Wakaf
5. Pendaftaran Peralihan Hak
6. Pendaftaran Pemindahan Hak
7. Pendaftaran Perubahan Hak
8. Pemecahan/Penggabungan Hak
9. Pendaftaran Hak Tanggungan
10. Roya atas Hak Tanggungan
11. Penerbitan Sertipikat Pengganti
12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
13. Pengecekan Sertipikat
14. Pencatatan .....

Atas bidang tanah hak/tanah negara :

Terletak di .....
Desa/Kelurahan .....
Kecamatan .....
Kabupaten/Kotamadya .....
Nomor Hak .....

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....

Bekasi, .....

Hormat kami,

# CONTOH
## surat pernyataan untuk keperluan permohonan pengukuran tanah

**SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini, kami :

Nama Pemohon : .....

Alamat : .....

Pekerjaan : .....

Selaku pemohon pengukuran dan pemilik / kuasa pemilik tanah

Letak Tanah/Desa : ..... Kecamatan : .....

Jumlah Persil : .....

Luas Tanah : .....

Dasar Permohonan : .....

Menyatakan bahwa :

1. Atas bidang-bidang tanah tersebut telah dipasang tanda-tanda batasnya dan telah memperoleh persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
2. Tanda-tanda batas tersebut dari beton/besi/kayu.
3. Atas ladang/bidang-bidang tanah tersebut sampai saat ini belum pernah menjadikan jaminan hutang atau diperjual belikan dan tidak dalam keadaan sengketa.

Demikian pertanyaan ini kami buat untuk keperluan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Bekasi,

Yang Membuat Pernyataan

Materai 6000

Pemohon

# CONTOH
## surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik)

**SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK**
**BIDANG TANAH (SPORADIK)**

Yang bertanda tangan dibawah ini:
Nama : .....
Umur : .....
Pekerjaan : .....
KTP No. : .....

Dengan ini menyatakan bahwa saya dengan itikad baik telah menguasai tanah yang terletak di
jalan : .....
RT/RW : .....
Kelurahan : .....
Kota : .....
No. SPPT BB : .....
Dengan batas - batas tanah :
Sebelah Utara : .....
Sebelah Timur : .....
Sebelah Selatan : .....
Sebelah Barat : .....

Tanah tersebut telah sejak 20 tahun yang lalu dikuasai oleh pemilik/pendahulu sebelum saya dan terakhir saya peroleh dari ..... sejak tahun ..... sampai saat ini masih saya kuasai terus menerus tidak dijadikan/menjadi jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa
Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh tanggung jawab serta saya bersedia untuk diangkat sumpah bila diperlukan, apabila pernyataan ini tidak benar dan kemudian hari ada pihak yang dirugikan, maka saya bersedia dituntut sesuai hukum yang berlaku.
Disaksikan oleh:
1. Nama : .....
   Umur : .....
   Pekerjaan : .....
   Alamat : .....
   .....

2. Nama : .....
   Umur : .....
   Pekerjaan : .....
   Alamat : .....
   .....

Saksi:
1. ..... ( ..... ) Bekasi, .....20 .....
   Yang membuat pernyataan
2. ..... ( ..... )

materai
Rp. 6000,-

.....

mengetahui:
Kepala Kelurahan

.....

.....

# CONTOH
## surat keterangan kepala kelurahan mengenai penguasaan tanah

PEMERINTAH KELURAHAN : .....
KECAMATAN : .....
KOTA : BEKASI

**SURAT KETERANGAN KEPALA KELURAHAN**
**Nomor :**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini Lurah ....., Kecamatan ....., Kota Bekasi, dengan ini menyatakan/menerangkan dengan sebenar-benarnya bahwa sebidang tanah bekas milik adat Girik C Nomor.....,Persil....., Kls.....,Luas.....m², terletak di Jalan/Gang/Blok....., Kelurahan....., Kecamatan....., Kota Bekasi.

Yang sekarang menjadi/terbit SPPT / SPOP / Nomor ..... atas nama ..... luas .....m².

Bahwa pada saat ini Surat Keterangan ini dibuat, bidang tanah tersebut dimiliki dan dikuasai fisiknya oleh ..... dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : .....
Sebelah Timur : .....
Sebelah Selatan : .....
Sebelah Barat : .....

Riwayat pemilikan/penguasaan tanah tersebut sebagai berikut :

1. a. Pada tahun.....oleh.....Girik C. No..... ....,
   Persil....., Kls....., Luas.....m²
   b. Pada tahun.....oleh.....Girik C. No.....,
   Persil....., Kls....., Luas.....m² berdasarkan.....,
   C. No.....menjadi No.....
   c. Pada tahun.....oleh.....Girik C. No.....,
   Persil....., Kls....., Luas.....m² berdasarkan.....,
   C. No.....menjadi No.....
   d. Pada tahun.....oleh.....Girik C. No.....,
   Persil....., Kls....., Luas.....m² berdasarkan.....,
   C. No.....menjadi No.....
   e. Pada tahun.....oleh.....Girik C. No.....,
   Persil....., Kls....., Luas.....m² berdasarkan.....,
   C. No.....menjadi No.....
2. Bahwa pemilikan atas tanah dimaksud,pemohon tidak memiliki tanah lebih dari 5 (lima) bidang ;
3. Bahwa atas bidang tanah dimaksud tidak sengketa/disengketakan baik pemilikan/penguasaan, batas-batas, maupun luasnya, serta tidak dijadikan jaminan / Borg;
4. Bahwa atas bidang tanah dimaksud belum bersertipikat/disertipikatkan;

Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya dan apabila Surat Keterangan ini tidak benar, saya bersedia dituntut dihadapan pihak berwenang.

Bekasi 200.

Lurah.....

1. Nama : .....
   Umur : .....
   Pekerjaan : .....
   Alamat : .....
   .....
   Tanda tangan :

2. Nama : .....
   Umur : .....
   Pekerjaan : .....
   Alamat : .....
   .....
   Tanda tangan :

RAS
RaihAsaSukses

Salah satu pengembangan **Penebar Swadaya** di bidang Pengembangan Diri, Manajemen, Hukum, dan Sosial.

Dapatkan terbitan-terbitan kami di toko buku terdekat di kota Anda atau hubungi bagian pemasaran kami.

Niaga Swadaya
Jl. Gunung Sahari III/7 Jakarta 10670
Telp. (021) 4204402; 4255354
Fax. (021) 4214821

























RAS
RaihAsaSukses

Wisma Hijau, Jl. Raya Bogor Km. 30
Mekarsari, Cimanggis, Depok 16952, Telp. (021) 8729060, 8729061
Fax. (021) 87711277
Http://www.penebar-swadaya.com
Email: ps@penebar-swadaya.com