

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA JUAL BELI TANAH, PPAT SEMENTARA DAN PENDAFTARAN TANAH**

#### **A. Jual beli tanah**

##### **1. Pengertian Jual Beli**

Apapun dapat menjadi objek perjanjian jual beli asalkan benda tersebut bukan benda terlarang oleh undang-undang dan ketertiban umum. Salah satu obyek perjanjian jual beli adalah tanah. Tanah dapat dihaki dengan suatu hak tertentu yang diberikan oleh negara. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan sebagai berikut :

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

Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Seperti yang tertulis dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang

dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Contohnya adalah beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan pemindahan hak artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya : jual beli, tekuar menukar, pemaukan ke dalam perusahaan dan lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>18</sup>

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa : “peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”. Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>18</sup>Urip Santoso, *Loc.Cit.*

sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan hukum gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat rill karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>19</sup>

Dalam kejadian sehari-hari, setiap peristiwa hukum yang terjadi entah dengan jual beli, sewa menyewa, perjanjian tukar menukar dan perjanjian utang piutang. Selalu dikatakan bahwa perjanjian itu sudah sah, jika telah tercapai kesepakatan. Namun masih ada hal pokok yang harus diperhatikan sehingga sahnya perjanjian itu. Syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 BW yaitu:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu pokok persoalan tertentu;
- Suatu sebab yang tidak terlarang.

---

<sup>19</sup>Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 298.

Dinyatakan juga dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang.

## 2. Prosedur Jual Beli Tanah

Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dengan teliti memastikan bahwa :

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.  
Dalam hal ini tentunya ia sebagai pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga dan ada persekutuan harta, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual ; seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui penjualan tanah tersebut. Dalam hal berada di bawah perwalian atau pengampuan maka yang bertindak sebagai penjual adalah wali atau pengampuan.

- c. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan bahwa orang yang hadir dihadapannya adalah memang benar kuasa si penjual dan berwenang untuk melakukan seluruh prestasi dan menerima seluruh kontra prestasi dalam jual beli tanah tersebut.
- d. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya. Sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah Warga Negara Indonesia Tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.<sup>20</sup>
- e. Tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah yang boleh diperjualbelikan atau tidak sengkata. Adapun jenis hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka akta dibuat dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap dan pengisian blangko akta jual beli tersebut sesuai dengan keadaan, status dan data yang benar serta didukung oleh dokumen-dokumen yang sepengetahuan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah benar. Akta jaul beli terdiri dari dua lembar akta asli, lembar pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan

---

<sup>20</sup>Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang *UUPA*, Pasal 21 Ayat (1) dan (2).

lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut.<sup>21</sup>

Secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai :

1. Para pihak yaitu Penjual, Pembeli dan saksi-saksi
2. Keterangan bahwa mereka telah melakukan jual beli
3. Keterangan mengenai obyek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya turutan yang mengikuti tanah tersebut
4. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak Penjual
5. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam jual beli tersebut.<sup>22</sup>

Setelah akta jual beli diisi dan selesai dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka selanjutnya dengan dihadiri oleh Penjual, Pembeli dan 2 (dua) orang saksi, Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan isi akta kepada para pihak serta saksi-saksi dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta jual beli serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Pada saat akta dibacakan, para pihak dapat mengajukan pertanyaan-pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti.<sup>23</sup>

Setelah akta selesai dibacakan dan dijelaskan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjual dan Pembeli menandatangani akta jual beli dan dengan disaksikan oleh Pejabat Pembuat

---

<sup>21</sup>Caroline Gunawan, *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Universitas, 2003, hlm. 81.

<sup>22</sup>Ibid.

<sup>23</sup>Ibid, hlm. 82.

Akta Tanah harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang tersebut dalam akta jual beli. Apabila harga tanah telah dibayar terlebih dahulu sebelumnya, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>24</sup>

Sesuai ketentuan Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka proses selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditandatanganinya akta yang bersangkutan, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perubahan datanya.<sup>25</sup>

### 3. Tata Cara Jual Beli Tanah

Setiap transaksi harus memiliki bukti adanya pembelian untuk menandakan bahwa benda tersebut sudah beralih, sama halnya juga untuk jual beli tanah bangunan. Jual beli tanah atau rumah dibuktikan dengan Akta Jual Beli tanah dan bangunan atau disingkat sebagai AJB.

Pembuatan AJB dilakukan oleh para pihak di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jual beli tanah harus bersifat terang dan tunai, yaitu harus di hadapan PPAT dan harus dibayar lunas. Jika tidak maka AJB tidak dapat dibuat, Tata Cara Jual Beli Tanah dengan membuat AJB sebagai berikut :

---

<sup>24</sup>Ibid.

<sup>25</sup>UUPA, *Op.Cit*, Pasal 40 Ayat (1).

### 1. Pemeriksaan Sertifikat dan Surat Tanda Terima Setoran PBB

PPAT akan melakukan pemeriksaan Sertifikat hak atas tanah, pemeriksaan dilakukan untuk mencocokkan data antara sertifikat dengan Buku Tanah di kantor Pertanahan, memastikan bahwa tanah tersebut tidak terlibat dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, dan tidak dalam penyitaan. PPAT juga memeriksa Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB, PPAT juga melakukan pemeriksaan pada Surat Tanda Terima Setoran PBB atau STT PBB untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

### 2. Persetujuan Suami Istri

Apabila penjual sudah menikah, maka tanah dan bangunan akan menjadi harta bersama, sehingga penjualan tanah tersebut harus atau dasar persetujuan suami/istri dengan penandatanganan surat persetujuan khusus, atau turut menandatangani AJB. Apabila suami atau istri meninggal, dapat dilakukan dengan melampirkan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan.

### 3. Biaya Pajak dan Pembuatan AJB

Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan ketentuan sebagai berikut :

- Pajak Penjual (PPH) = harga jual x 5 %
- Pajak Pembeli (BPHTB) = (harga jual – nilai tidak kena pajak ) x 5 %

- Pembeli dan Penjual membayar jasa PPAT yang pada umumnya akan ditanggung bersama atau jika kedua belah pihak bersepakat ditanggung oleh salah satu pihak.
- Pembuatan dan Penandatanganan AJB  
PPAT membacakan dan menjelaskan isi AJB. Apabila penjual dan pembeli menyetujui isi AJB maka kemudian AJB ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT. Setelah ditandatangani AJB dicetak, AJB cetakan asli dibuat untuk disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, sedangkan pihak penjual dan pembeli akan mendapatkan salinan AJB.
- Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan  
Setelah AJB ditandatangani, maka sertifikat baru kan bias dibalik ke nama pembeli. Berkas-berkas yang perlu diserahkan untuk proses balik nama meliputi :
  - a. Dokumen Pembeli
    - Fotokopi KTP
    - Fotokopi KK.
    - Fotokopi Akta Nikah (kalo sudah menikah)
    - Fotokopi NPWP
    - Bukti lunas pembayara BPHTB
    - Surat Permohonan balik nama yang sudah ditandatangani
    - AJB dan PPAT

- b. Dokumen Penjual
  - Fotokopi KTP
  - Fotokopi KK
  - Fotokopi Akta Nikah (jika sudah menikah)
  - Serifikat Hak Milik/Letter C/Girik/Petok
  - Bukti lunas pembayaran PPh<sup>26</sup>

#### 4. Syarat – Syarat Jual Beli Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 5, pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Di dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai. Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini PPAT. Sedangkan tunai mengacu pada pemindahan hak yang dilakukan secara serentak. Ada dua syarat utama dalam jual beli tanah, yakni:

##### **a. Syarat Materiil**

Syarat ini sangat menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi jual beli tanah. Di dalamnya mencakup:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual. Maksudnya yang berhak menjual tanah adalah pemilik sah. Jika ia sudah berkeluarga, maka suami dan istri harus hadir dalam penandatanganan perjanjian dan bertindak sebagai penjual.

---

<sup>26</sup>Tahapan Jual Beli, <http://smartlegal.id/smarticle/2018/12/05/tahapan-jual-beli-tanah/> di unduh Pada Senin 17 Agustus 2020, Pukul 15.00 WIB.

2. Pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya. Maksudnya pembeli adalah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hanya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah RI.
3. Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam kondisi sengketa. Menurut UUPA, tanah-tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

**b. Syarat Formil**

Syarat formil adalah syarat-syarat yang perlu dipenuhi setelah syarat materiil terpenuhi. Syarat ini berupa jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT. Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu:

1. pembuatan akta dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi. Pihak yang berhalangan hadir diharuskan untuk mengirim perwakilan yang ditunjukkan dengan pembuatan surat kuasa.
2. Akta asli dibuat dalam dua rangkap. Satu untuk PPAT dan sisanya diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah.

3. Setelah ditandatangani, PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan.

Jika Anda ingin menjual tanah yang belum bersertifikat, maka Anda perlu mendaftarkannya dulu secara sporadik, dengan memperhatikan persyaratan berikut:

1. Surat permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya.
2. Surat kuasa (apabila pengurusannya dengan perwakilan).
3. Identitas pemilik tanah (pemohon) yang sudah dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (umumnya notaris).
4. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yang berupa:
  - Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.
  - Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9/1959.
  - Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sesudah ataupun sebelum berlakunya Undang Undang Pokok Agraria.
  - Petok pajak bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir dan Verbonding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961.

- Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan dan sudah dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/kelurahan.
- Akta ikrar wakaf/akta pengganti ikrar/wakaf yang disertai alasan hak yang diwakafkan.
- Surat penunjukkan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah.
- jika lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya dibukukan dengan disertai alasan hak yang dialihkan, atau
- Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan disertai alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, atau
- Lain-lain berupa alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal II, Pasal VL, dan Pasal VII ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria, atau
- Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum berlakunya UUPA. Sudah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, dalam hal ini Lurah setempat, atau

- Bukti-bukti lainnya, jika tidak ada bukti kepemilikan, yang berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala Desa/Lurah yang disaksikan oleh 2 orang tetua adat/penduduk setempat.

1. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
2. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
3. Fotokopi SK Izin Lokasi dan surat keterangan lokasi (jika pemohon merupakan Badan Hukum).<sup>27</sup>

#### 5. Para Pihak Jual Beli Tanah

Tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pihak mana yang harus disebut pertama kali dalam perjanjian atau menjadi Pihak I dan pihak pihak mana yang disebut setelahnya atau menjadi Pihak II dalam suatu perjanjian. Yang menentukan siapa yang menjadi pihak I dan pihak II adalah kesepakatan dari para pihak sendiri. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), di mana para pihak bebas untuk menentukan isi dan bentuk dari perjanjian yang hendak mereka buat, termasuk menentukan pihak-pihak dalam perjanjian tersebut.

Penyebutan para pihak di dalam perjanjian tidak harus menggunakan sebutan/nama “Pihak I” dan “Pihak II”, tapi juga sebutan/nama lain yang

---

<sup>27</sup>Ezra Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>, diunduh Pada Senin 17 Agustus 2020, Pukul 16.00 WIB.

disepakati para pihak. Yang harus diperhatikan adalah konsistensi dalam penggunaan sebutan/nama yang telah dipilih dalam suatu perjanjian.

Sementara itu, di dalam praktik pada umumnya adalah pihak yang membuat perjanjian yang ditulis lebih dahulu atau menjadi pihak I dalam suatu perjanjian. Dalam perjanjian hutang piutang misalnya, yang disebut lebih dahulu/menjadi pihak I biasanya adalah Kreditur dan setelah itu barulah si Debitur. Atau contoh lainnya adalah dalam perjanjian kerja, pihak pemberi kerja (perusahaan) umumnya disebut lebih dahulu, baru kemudian si pekerja (karyawan).

Seperti telah diuraikan di atas, para pihak bebas untuk menentukan siapa yang menjadi pihak I dan siapa yang menjadi pihak II. Jadi, bisa saja ada yang menjadi pihak I dan ada yang menjadi pihak II, atau sebaliknya.

Yang perlu diperhatikan adalah adanya dua orang yang menjadi saksi dibuatnya perjanjian tersebut dan pembubuhan tanda tangan di atas meterai agar perjanjian tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian di pengadilan (lihat pasal 2 ayat [1] huruf a UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai).<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup>Pihak I dan Pihak II, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It4cc795fc001a0b/pihak-i-dan-pihak-ii/>, diunduh Pada Senin 17 Agustus 2020, Pukul 17.00 WIB.

## B. PPAT Sementara

### 1. Pengertian PPAT Sementara

Lebih lanjut dalam Pasal 5 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, selain pejabat yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), menyatakan bahwa :

- (1) Selama untuk sesuatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Asisten Wedana/Kepala Kecamatan) karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan itu.
- (3) Jika untuk kecamatan yang dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) Pasal ini telah diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi Kepala dari kecamatan itu.

Selain itu dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan dengan jelas bahwa untuk mempermudah rakyat di desa-desa dalam wilayah terpencil yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup>A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 483.

Dari ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 jo Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, menyatakan bahwa untuk sesuatu daerah yang belum terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat atau Kepala Desa yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ditunjuk karena jabatannya untuk daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penegasan penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sendiri untuk pertama kalinya terdapat dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998. Dimana dalam Peraturan Pemerintah ini, dinyatakan ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 yang memperjelas Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, menyatakan: “untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk Pejabat-Pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT S
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, Sebagai PPAT Khusus”.<sup>30</sup>

Dari ketentuan diatas, maka pembagian adalah sebagai berikut :

- 1) Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu mereka yang telah lulus ujian jabatan PPAT;
- 2) Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara;
- 3) Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus.

---

<sup>30</sup>Pasal 5 ayat (3), PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sendiri dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menggantikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, menyatakan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah”.<sup>31</sup>

Ada pertanyaan atas akta-akta tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara apakah juga akta otentik, maka kita dapat bersikap membenarkan karena tidak ada disebutkan secara khusus tentang status Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, demikian juga dengan akta-akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Termasuk juga akta-akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti jika Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya cuti dan yang diangkat sebagai pengganti sementara karena Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya diberhentikan sementara.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>Pasal1 angka2, Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, KaBPN No. 1 Tahun 2006.

<sup>32</sup>Parlindungan, *Op.Cit.*, hlm.176.

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan beberapa Peraturan tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa Kepala Kecamatan dalam hal ini Camat yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara pada hakikatnya merupakan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (*ex officio*) untuk melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni membuat akta di suatu daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Peralihan Hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut juga merupakan akta otentik yang dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

## 2. Tugas dan Kewenangan PPAT Sementara

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah dengan tugas pokok PPAT pada umumnya seperti yang sudah dijelaskan dalam bab terhadulu, yakni membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan dan tercapainya pelaksanaan tujuan pendaftaran tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 dikenal 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang salah satunya adalah PPAT Sementara. Mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut diaur dengan jelas dalam Pasal 3 Ayat (2)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, berbunyi:

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerjanya.<sup>33</sup>

Berdasarkan Peraturan tersebut, maka jelaslah bahwa tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ialah sama halnya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kewenangan tersebut sesuai dengan daerah kerja PPAT Sementara yang bersangkutan.

### 3. Daerah Kerja PPAT Sementara

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, menyatakan bahwa daerah kerja PPAT Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Camat dalam hal ini merupakan Kepala Kecamatan yang ditunjuk menjadi PPAT Sementara, sehingga wilayah kerjanya sebagai PPAT Sementara tersebut adalah wilayah kerjanya sebagai Kepala Kecamatan

---

<sup>33</sup>Pasal 3 Ayat (2), Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, KaBPN No. 1 Tahun 2006.

dalam suatu Kecamatan yang dimaksud, begitu juga hanya dengan Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Perbedaan yang mendasar mengenai wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah umumnya hanya terletak pada penunjukannya saja sebagai Pejabat Pemerintah.

#### 4. Pengangkatan dan pemberhentian PPAT Sementara

Berdasarkan penjelasan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, bahwa apabila untuk sesuatu Kecamatan belum ditunjuk seorang Pejabat secara khusus, maka Camat karena jabatannya menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah artinya tanpa memerlukan surat keputusan dari Menteri Pertanian dan Agraria. Maka dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan PPAT Sementara itu adalah Kepala Kecamatan, dan Pengangkatan seorang Camat sebagai PPAT Sementara ditunjuk langsung karena jabatannya. Namun dengan berkembangnya hukum di Indonesia pada saat ini serta guna menjamin kepastian hukum, penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara memerlukan surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dinyatakan dalam Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara. Berdasarkan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, wewenang untuk mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPATS ialah menjadi wewenang Kepala Kantor Wilayah. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, Camat yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan pengangkatan kepada Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah melalui Kantor Pertanahan setempat.

Ketentuan tentang penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dapat dijelaskan sebagai berikut<sup>34</sup> :

1. Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kota yang masih tersedia formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Surat Keputusan Penunjukkan tersebut diberikan setelah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

---

<sup>34</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 331.

3. Surat Keputusan Penunjukkan tersebut diberikan setelah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mengajukan permohonan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah;
4. Sedangkan penunjukan Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan oleh Kepala Badan setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pembuatan akta di daerah-daerah terpencil.

Penunjukan PPAT Sementara bagi Camat menurut Pasal 19 ayat 1,2,3, dan 4 dan Pasal 20 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

#### Pasal 19

1. Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT.
2. Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya dapat didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah.
3. Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dimaksud pada ayat (1), yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy

keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah

4. Dalam hal keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud ayat (2) didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah atas nama Kepala Badan sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran I.

#### Pasal 20

1. Bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama organisasi profesi PPAT.

Sedangkan mengenai pemberhentian PPAT Sementara, berhenti melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa, atau bagi yang bersangkutan dapat diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang berhenti, menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, karena tidak lagi memegang jabatannya dan/atau telah menyelesaikan penugasannya juga tidak perlu dibuatkan keputusan pemberhentiannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti ini tidak lagi berwenang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Disamping itu, mengenai penyerahan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berlaku bagi PPAT Sementara, dimana yang bersangkutan wajib menyerahkan Protokol PPAT tersebut kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

## **C. Pendaftaran tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari uraian diatas, bahwa kegiatan pendaftaran tanah memelihara data fisik dan data yuridis; yang dimaksud dengan data fisik sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 1 angka 6 PP No.24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah atau satuan rusun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

### **2. Dasar Hukum Pendaftaran tanah**

#### **a. UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA**

Dalam UU ini, pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19, pasal ini menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah

diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Selanjutnya, dalam pasal 23 UUPA di tentukan hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pada pasal 32 juga mengatur pendaftaran hak guna usaha, dan pasal 38 UUPA juga mengatur pendaftaran hak guna bangunan.

b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan ini merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah dan sebagai pengganti peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961. Dalam PP No. 24 tahun 1997 diatur hal-hal sebagai berikut :

1. Asas dan tujuan pendaftaran tanah
2. Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah
3. Obyek pendaftaran tanah
4. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah
5. Pelaksana pendaftaran tanah untuk pertama kali
6. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
7. Pembuktian hak dan pembukuannya
8. Penerbitan sertifikat
9. Penyajian data fisik dan data yuridis
10. Penyimpanan daftar fisik dan dokumen
11. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
12. Penerbitan sertifikat pengganti

13. Biaya pendaftaran tanah

14. Sanksi hukum

Selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Tanggal 1 Oktober 1997, tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997, yakni sebagaimana berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Untuk itu kepada para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang menyelenggarakannya diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

*Peta dasar pendaftaran* adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah. *Peta pendaftaran* adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

*Daftar tanah* adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. *Surat ukur* adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

*Daftar nama* adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atau satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

#### 4. Asas Pendaftaran Tanah

Asas penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dengan pasal 2 PP No. 24 tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mutakhir dan terbuka. Asas sederhana mengandung pengertian bahwa ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur mengenai pendaftaran tanah dibuat dengan mudah agar dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama bagi pemegang hak atas tanah.

Asas aman menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat member jaminan kepastian hukum sesuai dengan maksud pendaftaran tanahnya sendiri.

Asas terjangkau mengandung arti pendaftaran tanah tersebut dapat terjangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir adalah pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

#### 5. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak-hak pihak lain, serta badan-badan lain yang membebaninya. Dengan sertifikat tanah, maka kepastian berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak, dan obyek haknya menjadi nyata. Oleh karena itu, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda

bukti hak yang kuat. Artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.

Lingkup pekerjaan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas, dan luas tanah yang bersangkutan;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Termasuk dalam kegiatan ini adalah pendaftaran atau pencatatan hak-hak lain, baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan, serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu. Selain mengenai status tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek haknya yaitu siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertifikat.<sup>35</sup>

UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 telah meletakkan dua kewajiban pokok bagi pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu :

---

<sup>35</sup>Effendi Perangin-angin , *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Juni 1994, hlm 97.

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah.

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimilikinya. Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), dan hak pakai (Pasal 43 PP No 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah)

Kewajiban yang menjadi beban pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah.

Dengan demikian terdapat perbedaan antara pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah untuk melaksanakannya, sedangkan pendaftaran hak atas tanah

adalah kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya.<sup>36</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan diatas dilaksanakan melalui dua cara yaitu :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup>Effendi, *Op.Cit.*, hlm. 47-48.

<sup>37</sup>Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, 2006, Jakarta, hlm. 29.