

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hukum Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹

Tanah yang dimaksud disini adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1). Dimana hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yang dapat didapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum.

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 9-10.

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.

Objek Hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.²

Atas pernyataan dari Effendi Peranginan diatas, dapat disimpulkan bahwa hukum tanah ialah himpunan peraturan-peraturan yang tertulis atau tidak tertulis serta mengatur tentang hak-hak Penguasaan atas tanah. Dan

²*Ibid*, h. 10-11.

yang menjadi objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum; dan
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.³

B. Peralihan Hak-Hak Atas Tanah

1. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, yaitu:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 104 tahun 1960.
2. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 58 tahun 1996.

³*Ibid*, h. 11.

4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 59 tahun 1997.
5. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 52 tahun 1998.
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

2. Pengertian dan Macam-macam Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain⁴

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan

⁴Peralihan hak atas tanah karena jual beli, diakses pada tanggal 02 Mei 2015 dari <http://myrizal-76.blogspot.com/2013/12/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual.html>.

kepada dan dipunyai oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.⁵

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.⁶

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 48.

⁶ Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 16 Ayat (1).

UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yaitu:

a. Pasal 20 ayat (1) UUPA

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Pasal 28 ayat (3) UUPA

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Pasal 35 ayat (3) UUPA

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Pasal 43 UUPA

(1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

(2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.⁷

Dari Pasal-pasal yang mengatur tentang Peralihan Hak-hak Atas Tanah tersebut, yaitu: (Pasal 20 ayat (1), 28 ayat (3), 35 ayat (3), dan 43). Bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh dari hak-hak yang lainnya, karena Hak Milik ini tidak ada jangka waktunya serta tidak dapat di ganggu gugat. Sedangkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai merupakan hak yang hanya dapat menguasai dan

⁷ Urip Santoso, *Op., cit.*, h. 295-296.

memanfaatkan tanah tersebut/ apa yang ada di atas tanah tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur peralihan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu:

a. Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

- (1) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Penyertaan dalam modal;
 - d. Hibah;
 - e. Warisan.
- (3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (2) harus didaftarkan pada kantor pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.⁸
- (6) Peralihan Hak Guna Usaha karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang.

⁸Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Pasal 16.

- b. Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 pihak lain.
- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi dengan cara:
 - f. Jual beli;
 - g. Tukar menukar;
 - h. Penyertaan dalam modal;
 - i. Hibah;
 - j. Warisan.
 - (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (1) harus didaftarkan pada kantor pertanahan.
 - (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
 - (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang.
 - (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.⁹

⁹*Ibid*, Pasal 34.

(8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

c. Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

(1) Hak pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

(2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.

(3) Peralihan Hak Pakai terjadi dengan cara:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Penyertaan dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Warisan.

(4) Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (1) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

(5) Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(6) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

- (7) Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang.
- (8) Peralihan Hak Pakai Atas Tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
- (9) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.
- (10) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.¹⁰

Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut.

Beralih adalah pindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pihak yang satu kepada pihak lain,

¹⁰*Ibid*, Pasal 54.

yang disebabkan meninggalnya pemegang hak atau melalui pewarisan, maka ahli warisnya mendapatkan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang (subjek) hanya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹¹

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

¹¹ Urip Santoso, *Op., cit.*, h. 301-302.

Jenis-jenis hak tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan hak Sewa Tanah Pertanian.¹²

Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.

3. Peralihan Hak Melalui Jual Beli

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak

¹² Urip Santoso, *op.cit.*, h. 90.

yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹³

Perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminkannya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminkannya, serta membayar harga.¹⁴

Dalam Pasal 26 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa: jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya

¹³Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

¹⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 48.

tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.¹⁵

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli.

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya.

- a. yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
- c. Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh pengampunya.
- d. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.
- e. Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isteri.

¹⁵ Urip Santoso, *Op., cit.*, h. 355-356.

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: “Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.¹⁶

4. Peralihan Hak Melalui Pewarisan

Yang dimaksud pewarisan adalah pewarisan hak atas tanah, dalam praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan.

Syarat sahnya pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran peralihan haknya ada dua, yaitu:

¹⁶*Ibid*, h. 367-369.

1. Syarat Materiil

Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hakm Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek pewarisan. Uraian tentang syarat materiil dalam pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu:

- a. Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Milik, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warganegara Indonesia.
- b. Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- c. Kalau objek pewarisan tanahnya tersebut berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- d. Kalau objek pewarisan tanahnya tersebut berupa Hak Pakai, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah prseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.

2. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka pewarisab hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan

dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris.¹⁷

C. Pendaftaran Tanah

1. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP 10/1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.¹⁸

Selain itu pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum, juga memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang didaftarkan. Yang nantinya akan berbentuk sertifikat sebagai alat bukti pendaftaran tanah. Dan inilah yang menjadi tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Kemudian untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar lebih mudah memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah, satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftarkan. Dan tujuan lainnya yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹⁷ *Ibid*, h. 402-403.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 471-472.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedang buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya

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 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.¹⁹

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 17 Ayat (1): Pemeliharaan data Pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pengukuran batas bidang tanah, dapat langsung diterbitkan Surat Ukur dan tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.²⁰

¹⁹*Ibid*, h. 472-474.

²⁰Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Pasal 17 Ayat (1).

3. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.²¹

Berarti, dalam pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah tersebut dilakukan oleh pemerintah yaitu Kantor Pertanahan dan melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terlebih dahulu, dimana nantinya akan dicatat/dibukukan dalam pembukuan yang memuat data fisik, data yuridis, daftar peta, daftar nama dan lain-lain.

Objek pendaftaran tanah bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Sedangkan dalam

²¹ Boedi Harsono, *Op. cit*, h. 475-476.

pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak hak tersebut kemudian. Pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menganut sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 di sini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.²²

4. Pengertian Notaris/PPAT

Merujuk pada UUJN No. 30 Tahun 2004 pasal 1 menyatakan bahwa: notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya.²³

²² Urip Santoso, *op.cit.*, h. 316.

²³ Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, Pasal 1.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 4 Tahun 1996
- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996
- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006.²⁴

Dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No. 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah/ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁵

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ada tiga macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

²⁴ Urip Santoso, *op. cit.*, h. 325.

²⁵ Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No. 37 Tahun 1998, Pasal 1.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

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. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini adalah Kepala Kecamatan.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

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 pemerintahan tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

5. Wewenang Notaris/PPAT

Untuk kewenangan notaris dapat dilihat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3). Sedangkan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu:

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

(2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.²⁶

Jenis akta ada 2 (dua), yaitu:

1. Akta Autentik
2. Akta dibawah tangan.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada Pasal 1868, yang dimaksud dengan suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sedangkan yang dimaksud akta dibawah tangan dapat di lihat pada Pasal 1869 yaitu suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.²⁷

Ada 3 (tiga) unsur suatu akta, yaitu:

- a. Unsur pertama suatu akta dikatakan sebagai akta autentik apabila akta tersebut secara tersurat ditentukan oleh undang-undang.

²⁶*Ibid*, h. 347.

²⁷ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1868.

Demikian pula, hal ini diberlakukan bagi akta PPAT. Akta PPAT tidak ditentukan oleh undang-undang, melainkan ditentukan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu: 1) Pasal 38 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. 2) Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. 3) Pasal 95 dan Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 menetapkan bahwa macam dan bentuk akta yang dibuat oleh PPAT.

- b. Unsur kedua suatu akta dikatakan akta autentik apabila akta tersebut oleh dan di hadapan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 mengatur bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak, pembebanan Hak Tanggungan, pembagian hak bersama, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

- c. Unsur ketiga suatu akta dikatakan sebagai akata autentik apabila akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 mengatur bahwa PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan membuat akta di dalam daerah (wilayah) kerjanya.²⁸

²⁸ Urip Santoso, *op. cit.*, h. 352- 353.