

Bidang Ilmu : Hukum

**LAPORAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT
DOSEN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA**



PROSES PENDAFTARAN TANAH

PELAKSANA:

**Bambang Sudiarto, SH., MH.
NIDN. 0325095802**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA

A. Latar belakang masalah.

Sejak disahkan dan diundangkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pada tanggal yang sama 24 September 1960 oleh Presiden Republik Indonesia SOEKARNO dan Sekretaris Negara Tamzil, dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 104, dimuat dalam Lembaran Tambahan Negara tahun 1960 Nomor 2043 (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca UUPA), berlakulah kaidah-kaidah hukum yg berasal dan bersumber dari hukum adat dan dirumuskan, disusun dan diundangkan oleh bangsa Indonesia dan Pemerintah Indonesia.

Akibat hukum yang ditimbulkan spti biasa terjd pada uu, dengan dishkn dan undangknnya uu baru, mencabut dan mentidakberlakukan kaidah-kaidah hukum serupa yg dittpkn dan diatur dlm uu dan peraturan2 lainnya yg brlku sblmnya. Sebagaimana yang dinyatakan dan ditegaskan dalam konsideran memutus UUPA, sbb :

Dengan mencabut :

- a. Agrarische Wet (Staatsblad 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
 1. Domeinverklaring tersebut dalam pasal 1 Agrarisch Besluit (Staatsblad 1870 No. 118);
 2. Algemene Domeinverklaring tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;
 3. Domeinverklaring untuk Sumatera tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
 4. Domeinverklaring untuk keresidenan Menado tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
 5. Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
- b. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
- c. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Sbg perturan dsr dan pokok UUPA memuat 5 (lima) buku, 3 bab, 58 pasal, 9 (sembilan) pasal romawi ketentuan-ketentuan konversi, sebagai berikut.

1. Buku Pertama memuat :

- a. Bab. I tentang dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok memuat sebanyak 15 pasal, mulai Pasal 1 sampai dengan Pasal 15.
 - b. Bab. II tentang hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, terbagi dalam XII bagian.
 - 1) Bagian I tentang ketentuan-ketentuan umum memuat 3 pasal, mulai Pasal 16 sampai dengan Pasal 18,
 - 2) Bagian II tentang Pendaftaran tanah memuat 1 pasal, Pasal 19.
 - 3) Bagian III tentang Hak Milik, memuat 8 pasal, mulai Pasal 20 sampai dengan Pasal 27.
 - 4) Bagian IV tentang Hak Guna Usaha, memuat 7 pasal, mulai Pasal 28 sampai dengan Pasal 34.
 - 5) Bagian V tentang Hak Guna Bangunan memuat 6 pasal, mulai Pasal 35 sampai dengan Pasal 40.
 - 6) Bagian VI tentang Hak Pakai memuat 3 pasal, mulai Pasal 41 sampai dengan Pasal 43.
 - 7) Bagian VII tentang Hak Sewa Untuk bangunan memuat 2 pasal, mulai Pasal 44 sampai dengan Pasal 45.
 - 8) Bagian VIII tentang Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, memuat 1 pasal, Pasal 46.
 - 9) Bagian IX tentang Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, memuat 1 pasal, Pasal 47.
 - 10) Bagian X tentang Hak Guna Ruang Angkasa, memuat 1 pasal, Pasal 48.
 - 11) Bagian XI tentang Hak-hak Tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial, memuat 1 pasal, Pasal 49.
 - 12) Bagian XII tentang Ketentuan-ketentuan lain, memuat 2 pasal, mulai Pasal 50 sampai dengan Pasal 51.
 - c. Bab III tentang Ketentuan Pidana, memuat 1 pasal, Pasal 52.
 - d. Bab IV tentang Ketentuan-ketentuan Peralihan, memuat 6 pasal, mulai Pasal 53 sampai dengan Pasal 58.
2. Buku Kedua Tentang Ketentuan-ketentuan Konversi, memuat 9 pasal Rumawi, mulai Pasal I sampai dengan Pasal IX.

3. **Buku Ketiga Tentang Perubahan susunan Pemerintah Desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut undang-undang ini akan diatur tersendiri.**
4. **Buku Keempat Tentang :**
 - a. **Hak-hak dan wewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.**
 - b. **Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.**
5. **Buku Kelima Tentang Undang-undang ini dapat disebut Undang-undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.**

UUPA mrpkn slh satu uu yg di dlmnya mmuat dan mengatur kaidah2 hk bersumber dari kaidah2 hk yg hdp tumbuh dan berkembang dari jwa bangsa Indonesia (Volkgeist) yg ada pd msyrkt Indonesia, sbgmn dikemukkn oleh Friedrich Carl von Savigny tokoh dari mazhab sejarah dengan doktrin pokok dari ajarannya, sebagai berikut :

1. Hukum itu ditemukan bukan dibuat. Pandangan mengenai kekuatan karya manusia adalah pesimis. Pertumbuhan Hukum adalah pada hakekatnya suatu proses yang tidak disadari dan organik; maka dari itu perundang-undangan adalah tidak begitu penting dibanding dengan kebiasaan (custom).
2. Hukum yang mulai tumbuh sebagai hubungan Hukum yang sudah dipahami dalam masyarakat-masyarakat primitif ke arah Hukum yang lebih kompleks dalam peradaban modern, menyebabkan kesadaran Hukum rakyat tak dapat lagi menjelma secara langsung, tetapi diwakili oleh Sarjana Hukum yang merumuskan prinsip-prinsip Hukum secara teknis. Tetapi Sarjana Hukum tetap merupakan suatu alat kesadaran rakyat, yang bertugas untuk memberikan bentuk dari bahan-bahan mentah yang didapatnya. Pembentukan undang-undang adalah taraf yang terakhir, oleh karena para sarjana Hukum secara relatif merupakan sarana pembentuk Hukum yang lebih penting/berperan dari pada pembuat undang-undang.
3. Hukum-Hukum tidaklah mempunyai daya laku atau penerapan yang universal. Tiap bangsa memperkembangkan kebiasaan Hukumnya sendiri sebagaimana yang mereka lakukan dalam bidang bahasa, tingkah laku dan konstitusinya sendiri-sendiri. Savigny menekankan kepada kesejajaran antara bahasa dan Hukum. Namun keduanya tidak dapat diterapkan pada bangsa-bangsa dan negeri-negeri lain. Volkgeist (jiwa bangsa) menjelmakan dirinya pada Hukum rakyat; karena itu perlu mengikuti perkembangan Volkgeist melalui penelitian sejarah Hukum. (Purnadi Purbacaraka, S.H. dan Chidir Ali, S.H., **Disiplin Hukum**, Bandung, Alumni, 1981, cetakan Kedua, h.21.)

Sbg kaidah2 hk yg bersumber dari hk yg hdp tumbuh dan berkembang ditengah2 masyktnya, shg kaidah2 hk yg dittpkn dan diaturnyapun tdk berbeda spt di dlm kepmlkkn hm atas tanah di dlm hk adat tdk mmbdkn antara permpuan dan lk2 sama bisa memlki hm ats tnh dan sama2 ckp utk bertndk dihdpn hk. Dlm kaidah2 hk yg dittpkn dn diatur dlm pasal-pasal yg dimuat UUPA dapat diketahui merupakan undang-undang yang tidak membedakan antara laki-laki dan perempuan di dalam pemilikan tanah, meskipun di dalam KUH Perdata perempuan masih dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri.

Searah dengan namanya peraturan dasar dan pokok-pokok, maksudnya UUPA hanya memuat kaidah-kaidah hukum dasar dan pokok saja, sedangkan kaidah hukum pelaksanaannya dimuat dalam peraturan-peraturan lainnya baik dalam bentuk undang-undang maupun Peraturan Pemerintah dan peraturan lebih rendah lainnya spt Peraturan Menteri, Peraturan Kepala BPN dan lainnya.

Peraturan Pemerintah sbgmn dimksd dan pertn plksna dari UUPA, pada ms skrg telh disahkan dan diundangkn 2 (dua) prtrn pemrnth yg memuat dan mengtr yg sama perihal Pndftrn tnh. Hal dmkn disebbkn Prtrn Pmrnth yg baru memperbaharui Prtn Pmrnth yg lama, sbb.

1. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disahkan dan diundangkan pada tanggal yang sama 23 Maret 1961 oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno, Sekretaris Negara Moch. Ichsan, dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 28 Tahun 1961 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171. (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca PP Pendaftaran Tanah).
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disahkan dan diundangkan pada tanggal yang sama 9 Juli 1997 oleh Presiden Republik Indonesia Soeharto, Menteri Sekretaris Negara Moerdiono, dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696. (untuk selanjutnya ditulis dengan PP Pendaftaran Tanah).

Sejak diberlakukannya UUPA dalam hukum pertanahan atau agraria terjadi perubahan yang cukup mendasar, sebagai berikut :

1. Pada mulanya hak-hak atas tanah dibedakan ke dalam 2 (dua) macam, hak-hak barat dan hak-hak adat. Hak-hak barat tunduk pada hukum barat (KUH Perdata Barat dan Prtn2 lainnya), sedangkan hak-hak adat tunduk pada hukum adat.

2. Setelah diberlakukannya UUPA hak-hak atas tanah, hanya mengenal satu hak-hak atas tanah yang ditetapkan dan diatur dalam UUPA.
3. Pada mulanya hak milik atas tanah merupakan hak yang absolut, menjadi hak yang memiliki fungsi sosial.
- 4. Tidak dibedakan antara laki-laki dan perempuan di dalam kepemilikan hak milik atas tanah. Dlm KUH Perdata, dg berlakunya asas marital macht, mk Prmpun yg tlh kawin tdk ckp utk bernubuat hk sendiri melainkan hrs**
5. Tidak membedakan golongan penduduk dalam kepemilikan hak milik atas tanah.
6. Di dalam kepemilikan hak milik atas tanah, hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah.

Sebagai suatu Peraturan Perundang-undangan dalam bentuk undang-undang, supaya dapat berlaku efektif diperlukan adanya Peraturan Pelaksanaannya berupa Peraturan Pemerintah yang di dalam tata urutan Peraturan Perundang-undangan ditempatkan pada nomor urut 4 (empat) setelah Undang-undang.

Di dalam salah satu pasal yang ditetapkan dan diatur UUPA, memuat kaidah-kaidah hukum perihal pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA, menetapkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.**
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :**
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;**
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;**
 - c. pemberian surat-surat alat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.**
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.**

Tampak dg jls dlm uraian di ats,

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam kaidah-kaidah hukum UUPA sampai dengan sekarang telah dirumuskan, disusun dan undangkan 2 (dua) Peraturan Pemerintah. Keduanya sama-sama memuat dan mengatur perihal kaidah-kaidah hukum Pendaftaran Tanah. Hal demikian terjadi disebabkan peraturan yang baru merupakan perubahan dari peraturan sebelumnya, sebagai berikut.

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan dan diundangkan pada tanggal yang sama 23 Maret 1961, oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan Sekretaris Negara Mohd. Ichsan. (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca PP Pendaftaran Tanah 1961).
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan dan diundangkan pada tanggal yang sama 8 Juli 1997, oleh Presiden Republik Indonesia Soeharto dan diundangkan oleh Menteri Negara Sekretaris Negara Republik Indonesia Moerdiono, dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 59, (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca PP Pendaftaran Tanah 1977).

Meskipun kaidah-kaidah hukum pendaftaran tanah ditetapkan dan diatur dalam UUPA yang telah berusia 59 (lima puluh sembilan tahun) tahun relatif masih cukup banyak hak-hak yang telah membebani di atas tanah-tanah perorangan belum didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tempat tanah-tanah yang dibebani dengan hak-hak di atasnya berada, termasuk hak milik yang dibebankan di atas tanah perorangan. sehingga cukup menarik untuk dilakukan sosialisasi pendaftaran tanah.

A. Pendaftaran Tanah.

Perihal pendaftaran tanah telah diamanatkan dalam kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur Pasal 19 UUPA, menetapkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat alat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.:

Sedangkan Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal di atas, hingga sekarang telah dirumuskan dan diundangkan 2 (dua) Peraturan Pemerintah yakni PP Pendaftaran Tanah Tahun 1961 dan PP Pendaftaran Tahun 1997.

Dari 2 (dua) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tersebut, yang masih berlaku sampai dengan sekarang tahun 2019 PP Pendaftaran Tanah Tahun 1997. Di antara pasal-pasal diatur dan dimuatnya ditentukan dengan jelas, sebagai berikut.

1. Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah 1997 menetapkan Pendaftaran tanah bertujuan:
 - a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 - b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
2. Pasal 4 PP Pendaftaran Tanah 1997, menetapkan :

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
 - (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
 - (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.
3. Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah 1997 menentukan :
- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.
4. Pasal 38 PP Pendaftaran Tanah 1997 menetapkan :
- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
 - (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur oleh Menteri.

5. Pasal 1 angka 4 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Mendasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam pasal-pasal Peraturan Perundang-undangan Pertanahan atau Agraria di atas, dapat diketahui dan dikemukakan dimaksud dengan pendaftaran tanah, sebagai ditetapkan dan diatur dalam Pasal 19 ayat (2b), mencakup 2 (dua) hal, pendaftaran hak-hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak-hak atas tanah.

1. Pendaftaran hak-hak atas tanah.

- a. Tanah-tanah yang di atasnya telah dibebani dengan hak-hak, yang ditetapkan dan diatur dalam Pasal 16 UUPA, menentukan :

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
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.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah : a. hak guna-air, b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, c. hak guna ruang angkasa.

- b. Sedangkan obyek pendaftaran tanah telah ditetapkan dan diatur dalam Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah, menentukan :

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
b. tanah hak pengelolaan;
c. tanah wakaf;
d. hak milik atas satuan rumah susun;
e. hak tanggungan;

f. tanah Negara.

- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.
- c. Hak-hak yang dibebankan di atas tanah, termasuk tanah perorangan, belum pernah didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tempat hak yang dibebankan di atas tanah berada.
- d. Hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang dibebani di atas tanah perorangan telah didaftarkan dan terdaftar baik pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kantor Pajak dan Bangunan, di Kantor Kelurahan/Desa tempat tanah yang dibebani dengan hak-hak berada. Untuk tanah seperti demikian alat bukti yang dimiliki warga berupa Akta-akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja pada Kabupaten/Kota tempat tanah yang dibebani dengan hak-hak berada, Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Terhutang atau belum dibayarkan. Girik dan Letter C.
- e. Tidak sebagaimana yang ada dalam persepsi warga di tengah-tengah masyarakat sehari-hari, pendaftaran tanah dimaksudkan pada bentuk perbuatan hukum pendaftaran untuk tanah-tanah yang belum dibebani dengan hak-hak di atasnya atau tanah-tanah yang baru pertama kali didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, untuk dibebani atau diberi beban hak milik di atas tanah-tanah yang telah lama kelola, diolah dan diambil manfaatnya secara perorangan oleh warga. Berasal dari Keputusan musyawarah Panitia yang dibentuk oleh Pemerintah untuk pembebanan hak milik perorangan atas tanah dari tanah dikuasai oleh negara, peralihan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan tersebut, baru dapat dilakukan dan terjadi setelah rentang waktu larangan utk dialihkan telah dilwati dan dipenuhinya syarat-syarat lain yang ditetapkan dan diberikan.

- f. Pendaftaran hak-hak yang membebani di atas tanah-tanah, termasuk tanah perorangan yang di atasnya dibebani dengan hak milik untuk pertama kalinya.
- g. Pendaftaran kepemilikan hak-hak yang membebani di atas tanah-tanah, termasuk hak milik yang membebani di atas tanah perorangan, untuk pertama kalinya.

Hak-hak yang membebani di atas tanah-tanah, termasuk hak milik yang membebani di atas tanah perorangan yang telah didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tempat tanah-tanah yang di atasnya dibebani hak-hak, termasuk hak milik dibebankan di atas tanah perorangan berada, sebagaimana ditetapkan dan diatur dalam Pasal 19 ayat (2c) diberi surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Surat-surat yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2c), sebagaimana ditegaskan dalam kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam Pasal 4 ayat (4) PP Pendaftaran Tanah 1997, menentukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

2. Pendaftaran Peralihan hak.

Dimaksud dengan pendaftaran peralihan hak adalah pendaftaran peralihan hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang dibebankan atas tanah perorangan. Pendaftaran peralihan hak, ditujukan dan diperuntukkan hak-hak atas tanah, termasuk hak milik yang dibebankan di atas tanah perorangan terjadi pengalihan sebagai akibat dilakukan dan terjadinya perbuatan hukum yang diperbolehkan untuk mengalihkan kepemilikan hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang dibebankan di atas tanah perorangan.

Bentuk-bentuk perbuatan hukum yang diperbolehkan dilakukan dan terjadi untuk mengalihkan kepemilikan hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang dibebankan di atas tanah milik perorangan telah dimuat dalam Kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam

Peraturan Perundang-undangan Pertanahan atau Agraria dalam pasal-pasal sebagai berikut :

a. Pasal 23 menyatakan :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

b. Pasal 26 UUPA menetapkan :

- (1) 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.
- (2) 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 warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya 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 tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c. Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, menentukan :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Merujuk pada uraian di atas, dapat diketahui dan dikemukakan, sebagai berikut :

- a. Pendaftaran peralihan kepemilikan hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang membebani di atas tanah perorangan terjadi dan dilakukan untuk hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang membebani di atas tanah perorangan telah didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tempat hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang membebani di atas tanah perorangan berada.
- b. Alat bukti kepemilikan hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang membebani di atas tanah perorangan berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota), tempat hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik yang membebani di atas tanah perorangan berada.
- c. Bentuk-bentuk perbuatan hukum yang diperbolehkan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan atau Agraria untuk mengalihkan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan, sebagaimana ditetapkan dalam pasal-pasal, sebagai berikut :
 - 1) 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 (Pasal 26 UUPA).
 - 2) 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah).

- d. Pendaftaran peralihan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan baru bisa diajukan pendaftaran peralihan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan dengan berlandaskan pada bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja pada Kabupaten/Kota tempat tanah perorangan yang dibebani hak milik berada.
- e. Selama belum dilakukan pendaftaran peralihan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan belum dilakukan pendaftaran peralihan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tempat tanah perorangan yang dibebani dengan hak milik berada, tidak akan terjadi peralihan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan.
- f. Kewenangan untuk mengalihkan kepemilikan hak milik yang mebebani di atas tanah perorangan berada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tempat tanah perorangan yang dibebani dengan hak milik berada, dengan berdasarkan pada akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan wilayah kerja pada Kabupaten/Kota tempat tanah perorangan yang dibebani hak milik berada.
- g. Terjadinya peralihan kepemilikan hak milik yang mebebani di atas tanah perorangan, ditandai dengan dicoretnya pemilik asal kemudian dimunculkan pemilik hak milik yang membebani di atas tanah perorangan yang baru.

Tampak dapat dibaca dan diketahui dengan jelas untuk kepemilikan hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik perorangan yang membebani di atas tanah perorangan, yang telah didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tempat hak milik perorangan yang dibebankan di atas tanah berada.

Dalam kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Pertanahan atau Agraria ditentukan memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk hak milik perorangan yang membebani di atas tanah yang didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan kepada pemiliknya diberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berupa sertipikat hak atas tanah. Termasuk hak milik yang dibebankan di atas tanah perorangan.

Kepastian hukum yang diberikan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan atau Agraria terhadap pemilik yang telah mendaftarkan dan terdaftarnya kepemilikan hak-hak yang membebani di atas tanah, termasuk pemilik hak milik di atas tanah perorangan, sebagai yang ditetapkan dan diatur dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 3, Pasal 4 PP Pendaftaran Tanah 1997.

1. Kepastian hukum institusi penerbit sertipikat merupakan lembaga yang memiliki kewenangan dan kekuasaan untuk itu, menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
2. Kepastian hukum kepemilikan hak milik yang membebani atas tanah perorangan telah didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tempat tanah yang dibebani dengan hak milik berada.
3. Kepastian hukum hak yang membebani di atas tanah perorangan, berupa hak milik, bukan selain hak milik.
4. Kepastian hukum Pemilik hak milik yang membebani atas tanah perorangan sebagai satu-satunya orang yang berwenang untuk menjual dan mengalihkan kepemilikan hak milik yang membebani atas tanah perorangan.
5. Kepastian hukum lokasi tanah, luas tanah, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), Nomor Obyek Pajak (NOP) atas tanah perorangan yang dibebani dengan hak milik.
6. Kepastian hukum peralihan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan setelah dilakukan pendaftaran dan terdaftarnya peralihan kepemilikan hak milik perorangan atas tanah, didasarkan pada perbuatan hukum jual beli dengan dibuat dan ditandatangani oleh para pihak terikat,

pihak-pihak terkait di hadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah, tempat tanah yang dibebani dengan hak milik berada, pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

7. Selain itu, sebagai alat bukti kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan, membuktikan, sebagai berikut.
 - a. Hak milik yang membebani tanah perorangan, luas tanah yang dibebani hak milik, Nomor Identifikasi Bidang Tanah dan Bangunan (NIB), Nomor Obyek Pajak (NOP), lokasi tanah atau alamat tanah ditulis secara lengkap.
 - b. Nama pemilik hak milik yang membebani tanah perorangan.
 - c. Perbuatan hukum yang menjadi alas dilakukan dan terjadinya peralihan kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah.
 - d. Perbuatan hukum pendaftaran peralihan kepemilikan hak milik yang membebani atas tanah perorangan.

Alat bukti kepemilikan hak milik yang dibebankan di atas tanah perorangan, yang dimiliki oleh warga masyarakat untuk tanah yang telah didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tempat tanah perorangan yang dibebani dengan hak milik di atasnya, dengan alat bukti kepemilikan hak milik berupa sertipikat, sebagai berikut.

1. Sesuai dengan kaidah-kaidah yang ditetapkan, diatur dan dimuat dalam Pasal 19 UUPA, Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah, Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah, Pasal 31 PP Pendaftaran Tanah dan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah.
2. Sesuai dengan kaidah-kaidah yang ditetapkan, diatur dan dimuat dalam Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah.
3. Alat bukti kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan berupa sertipikat. Membuktikan dan memberikan kepastian hukum mengenai :
 - a. Kepemilikan hak milik atas tanah perorangan yang dijadikan obyek jual beli.
 - b. Pemilik tanah hak milik perorangan yang dijadikan obyek jual beli.
 - c. Letak tanah hak milik perorangan atau alamat tanah, Rukun Tetangga, Rukun Warga dan Nomor yang dijadikan obyek jual beli.

- d. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (sering disingkat dengan NIB) tanah hak milik perorangan yang dijadikan obyek jual beli.
 - e. Luas tanah hak milik perorangan yang dijadikan obyek jual beli sudah pasti di depan angka yang menunjukkan luas tanah tidak terdapat tanda \pm (lebih, kurang).
 - f. Surat Ukur, Nomor Surat Ukur, tanggal, bulan dan tahun diterbitkannya Surat Ukur.
 - g. Nomor Obyek Pajak tanah hak milik perorangan yang dijadikan obyek jual beli.
 - h. Perbuatan hukum yang menjadi dasar Pihak Penjual memperoleh tanah hak milik perorangan yang dijadikan obyek jual beli dan kepastian hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli.
 - i. Kepastian hukum pejabat yang mengalihkan kepemilikan hak milik atas tanah perorangan.
 - j. Kepastian hukum tanggal, bulan dan tahun beralihnya kepemilikan hak milik atas tanah perorangan yang dijadikan obyek jual beli.
4. Alat bukti kepemilikan hak milik yang membebani di atas tanah perorangan berupa sertipikat. Memberi perlindungan hukum.
 - a. Pemilik tanah hak milik perorangan yang dijadikan obyek jual beli, sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
 - b. Letak tanah hak milik perorangan atau alamat tanah, Rukun Tetangga, Rukun Warga dan Nomor yang dijadikan obyek jual beli, sebagai yang tercantum dalam sertipikat.
 - c. Luas tanah hak milik perorangan yang dijadikan obyek jual beli sudah pasti di depan angka yang menunjukkan luas tanah tidak terdapat tanda \pm (lebih, kurang).
 - d. Surat Ukur, Nomor Surat Ukur, tanggal, bulan dan tahun diterbitkannya Surat Ukur.
 - e. Nomor Obyek Pajak tanah hak milik perorangan yang dijadikan obyek jual beli.