



# Jurnal Legisla

Volume 13 Nomor 2 Tahun 2021

Program Studi Hukum Fakultas Hukum dan Sosial

Universitas Sunan Giri Surabaya, Sidoarjo

## **PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BELUM BERSERTIPIKAT MELALUI JUAL BELI YANG BERKEPASTIAN HUKUM**

**Sukendah**

**Univesitas Sunan Giri**

[sukendahs23@gmail.com](mailto:sukendahs23@gmail.com)

Abstract

Land registration is to obtain collateral for land, while the status of land that is registered other than ownership rights is deemed inadequate because the time period is limited and there is a need for costs to extend the rights and therefore the validity of buying and selling ownership rights to land marked with evidence of land tax receipts is determined by fulfillment material requirements for land sellers and land buyers. The material requirement for land sellers is that the seller has the right and authority to sell ownership rights to the land, while the material requirement for land buyers is that the land buyer must fulfill the requirements as the subject of ownership rights to the land which is the object of buying and selling land. the research method is a normative juridical method, the results of research on the sale and purchase of ownership rights to land marked with evidence of land tax receipts with the intention of being registered (certified) at the district/city land office, then the sale and purchase of ownership rights to the land must be proven by the deed of the official making the deed authorized landlord (PPAT), buyers of land titles marked with evidence of land tax receipts who wish to register the land they have purchased are carried out through sporadic land registration that is individual (individual) or mass. the registration of the land is carried out by confirming the conversion (recognition of rights).

Keywords: transfer of property rights, uncertified land, sale and purchase

Submit	Approve	Publish
02 Juni 2020	10 Juli 2021	27 Juli 2021

**PENDAHULUAN.**

Masyarakat banyak yang tidak memahami arti penting sertifikasi dan pendaftaran tanah, sehingga banyak timbul, permasalahan sekitar tanah, khususnya masalah jual beli tanah yang bermasalah, sehingga banyak timbul konflik di masyarakat terkait pengalihan hak milik atas tanah yang rumit. Pemerintah sendiri telah memfasilitasi masalah tanah dengan adanya undang-undang pertanahan (UUPA). Negara sebagai penguasa atas tanah ditetapkan macam-macam hak atas tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai negara yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ditentukan 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 lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain yang berasal dari warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat misalnya Perseroan Terbatas (PT), atau badan hukum publik misalnya Pemerintah Daerah.

Salah satu hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, adalah Hak Milik. Ketentuan tentang Hak Milik dijabarkan dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut tentang Hak Milik diatur dengan Undang-Undang. Sampai sekarang Undang-Undang tentang Hak Milik yang diperintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) UUPA belum terbentuk.

Pengertian Hak Milik disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang ini. Sifat Hak Milik atas tanah adalah turun temurun, terkuat, dan terpenuh. Orang yang dapat mempunyai tanah Hak Milik adalah orang dalam pengertian hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah. Dalam mempergunakan tanah Hak Milik harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih mengandung pengertian bahwa Hak Milik berpindah dari pemilikanya kepada pihak lain disebabkan oleh peristiwa hukum atau berpindah melalui pewarisan. Dialihkan mengandung pengertian bahwa Hak Milik berpindah dari pemilikanya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum, yaitu melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang. Peralihan Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dari aspek pembuktiannya, ada tanah Hak Milik yang sudah terdaftar, artinya tanah Hak Milik tersebut sudah diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Ada tanah Hak Milik yang belum terdaftar, artinya tanah Hak Milik tersebut belum diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, atau masih bertanda bukti Petuk Pajak

Bumi/*Landrente*, Girik, Pipil, Ketitirditerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, *Verponding* Indonesia, yang sekarang diganti dengan Kutipan Leter C. Kutipan Leter C tanah diterbitkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi sebagian besar berada di perdesaan, sebagian berada di perkotaan. Tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi dapat berpindah dari pemiliknya kepada pihak lain melalui pewarisan, atau melalui jual beli. Pemilik tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi berhak dan berwenang menjual tanah Hak Miliknya kepada pihak lain, atau dengan kata lain, seseorang dapat memperoleh tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi melalui pembelian. Apakah jual beli tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi harus dibuat dengan akta PPAT dan bilamana pembeli tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi agar tanah yang dibelinya dapat didaftarkan

#### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative dengan pendekatan undang-undang sebagai sumber bahan hukum utama dan literatur, teori dan berbagai sumber dari media online sebagai bahan hukum sekunder, untuk mengkaji pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin mengenai jual beli tanah bertanda bukti Kutipan Leter C dan pendaftarannya, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### HASIL DAN PEMBAHASAN

##### **Pembuktian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan macam hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan; dan macam hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Salah satu sifat hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, adalah hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari uraian dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tidak memberikan pengertian beralih dan dialihkan. Urip Santoso menyatakan bahwa peralihan hak dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu :<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Urip Santoso - I,*Op.cit.*, h. 362 – 363.

1) **Beralih** ; 2) **Dialihkan**. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pemberian dengan wasiat, dan lelang.

Boedi Harsono memberikan pengertian jual beli tanah, yaitu perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan hartanya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam Hukum Agraria atau Hukum Tanah.<sup>2</sup> Urip Santoso menyatakan bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>3</sup> Jual beli tanah bukanlah merupakan perjanjian Jual beli tanah tidak tunduk pada Buku III *Burgerlijk Wetboek* (BW), melainkan tunduk pada Hukum Tanah Nasional yang bersumber dari Hukum Adat tentang Tanah, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 5 UUPA. Objek jual beli tanah yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah.

Ketentuan jual beli tanah yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dapat dijelaskan, yaitu : a) Jual beli tanah tanpa persetujuan pihak lain ; b) Jual beli tanah dengan persetujuan pihak lain ; c) Hak atas tanah tidak dapat diperjualbelikan

Hak atas tanah yang diperjualbelikan, ada yang sudah bersertipikat dan ada yang belum bersertipikat, masih bertanda bukti Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, Girik, Pipil, Ketitir, Verponding Indonesia, Iuran Retribusi Daerah (IREDA), Iurang Pembangunan Daerah (IPEDA), yang sekarang diganti dengan Kutipan Letter C. Jual beli tanah tersebut, ada dilakukan dengan maksud didaftarkan pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan ada yang dengan maksud tidak untuk didaftarkan pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan.

Pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :

---

<sup>2</sup>Boedi Harsono, *Loc.cit.*

<sup>3</sup>Urip Santoso- II, *Op.cit.*, h. 90.

a) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;

b) Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru (pembeli) dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Sertipikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak atas tanah yang lama (penjual) menjadi atas nama pemegang hak atas tanah yang baru (pembeli) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak melalui jual beli tanah.

### **Keabsahan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi**

Salah satu hak atas tanah yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Hak Milik. Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Ketentuan tentang Hak Milik atas tanah dijabarkan dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan Undang-Undang. Sampai saat ini, Undang-Undang tentang Hak Milik Atas Tanah yang diperintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) belum dibentuk. Menurut Supriadi, Hak Milik termasuk salah satu hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.<sup>4</sup>

Dalam realita, terdapat tanah Hak Milik yang telah terdaftar, yaitu tanah Hak Milik yang telah diterbitkan sertipikat Hak Milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Adapula tanah Hak Milik yang belum terdaftar atau belum bersertipikat, yaitu tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Pipil, Ketitir, Verponding Indonesia, Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), yang sekarang diganti dengan Kutipan Leter C. Tanah Hak Milik yang bertanda bukti selain bersertipikat disebut tanah yasan atau bekas tanah milik adat.<sup>5</sup>

Dari aspek pembuktiannya, Hak Milik atas tanah dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

**a. Hak Milik atas tanah yang sudah terdaftar**

Hak Milik atas tanah yang sudah didaftarkan oleh pemiliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sehingga diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai surat tanda bukti haknya.

**b. Hak Milik atas tanah yang belum terdaftar**

---

<sup>4</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, h. 64

<sup>5</sup>Urip Santoso – III, *Op.cit.*, h. 67.

Hak Milik atas tanah ini belum didaftarkan oleh pemiliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sehingga belum diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai surat tanda bukti haknya. Hak Milik atas tanah ini sudah ada sebelum diundangkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) tanggal 24 September 1960. Hak Milik atas tanah ini menurut Penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf k Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diterbitkan Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Pipil, Ketitir, Verponding Indonesia, yang sekarang diganti dengan sebutan Kutipan Leter C yang diterbitkan oleh Kepala Desa/Kepala Kelurahan.

Dari aspek surat tanda bukti haknya, tanah Hak Milik yang diperjualbelikan ada yang bertanda bukti sertipikat dan ada yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi. Dalam jual beli tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi harus memperhatikan syarat materilnya, yaitu pemilik tanah sebagai penjual tanah berhak dan berwenang menjual Hak Milik atas tanahnya. Berhak menjual tanah adalah penjual tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam Petuk Pajak Bumi, atau seseorang tidak berhak menjual tanah milik orang lain kecuali orang tersebut diberi kuasa menjual oleh pemilik tanah. Berwenang menjual tanah adalah penjual mempunyai kecakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum berupa jual beli. Syarat materil bagi pembeli tanah adalah calon pembeli tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik yang menjadi objek jual beli tanah.

Kalau tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi merupakan tanah pertanian, maka calon pembelinya harus bertempat tinggal di kecamatan dimana tanah pertanian tersebut terletak (berada) yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku. Kalau calon pembelinya tidak bertempat tinggal di kecamatan dimana tanah pertanian tersebut terletak (berada), maka jual beli tanah pertanian tersebut akan menimbulkan tanah *absentee* (guntai) dan ini dilarang dalam Hukum Tanah Nasional.

Kalau syarat materil dipenuhi oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), maka jual beli tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi dapat dilakukan oleh penjual tanah dan pembeli tanah. Jual beli tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi dapat dibuat oleh penjual tanah dan pembeli tanah sendiri dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat, atau jual beli tanah Hak Miliknya dibuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat. Dalam jual beli tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi disertakan asli Petuk Pajak Bumi tanah yang diperjualbelikan, riwayat tanah yang diperjualbelikan, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanah yang diperjualbelikan, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual yang masih berlaku, dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli yang masih berlaku. Kalau tanah Hak Milik yang bertanda bukti Kutipan Leter C yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dalam suatu perkawinan, maka jual beli tanah tersebut harus mendapatkan persetujuan dari suami atau istri penjual.

Jual beli tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi ditandatangani oleh penjual tanah, pembeli tanah, 2 (dua) orang saksi, dan Kepala Desa/Kelurahan. Selanjutnya, Kepala Desa/Kelurahan menerbitkan Petuk Pajak Bumi yang baru sebagai pengganti Petuk Pajak Bumi yang telah diperjualbelikan dan Kepala Desa/Kelurahan

mencatat jual beli tanah tersebut dalam buku tanah desa/kelurahan yang menerangkan bahwa tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi tersebut telah dijual.

Jual beli tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi yang dibuat oleh penjual tanah dan pembeli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat, atau jual beli tanahnya dibuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat merupakan akta di bawah tangan, yaitu akta itu dibuat oleh para pihak dalam jual beli tanah (penjual dan pembeli), atau akta jual beli tanah itu tidak dibuat oleh pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Kutipan Leter C adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga menjabat sebagai notaris, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara yang dijabat oleh Kepala Kecamatan.

Dalam pembuatan akta jual beli Hak Milik atas tanah yang diserahkan oleh penjual tanah dan pembeli tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, adalah :

- a. Asli Petuk Pajak Bumi;
- b. Riwayat tanah;
- c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang menyatakan bahwa tanah yang diperjualbelikan belum terdaftar;
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);
- e. Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual yang masih berlaku;
- f. Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami atau istri yang masih berlaku apabila tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dalam perkawinan;
- g. Surat Nikah penjual apabila tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dalam perkawinan;
- h. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) apabila terkena pajak terutang;
- i. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) apabila terkena bea terutang;
- j. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli yang masih berlaku.

Akta jual beli Hak Milik atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditandatangani oleh penjual tanah, pembeli tanah, suami atau istri apabila tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dalam perkawinan, Kepala Desa/Kelurahan sebagai saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Dengan telah ditandatanganinya akta jual beli tanah, maka Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Kutipan Leter C telah berpindah dari penjual tanah kepada pembeli tanah.

Dalam jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi, Kepala Desa/Kelurahan mencatat jual beli tanah tersebut dalam buku administrasi tanah desa/kelurahan. Kemudian, Kepala Desa/Kelurahan menerbitkan Petuk Pajak Bumi yang baru atas nama pembeli tanah sebagai pengganti Petuk Pajak Bumi lama atas nama penjual tanah yang telah dijual.

Jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi setelah berlaku efektifnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997 yang dengan maksud untuk didaftarkan (disertipikatkan) oleh pembeli tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Kalau jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi tidak dengan maksud didaftarkan (disertipikatkan) ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota oleh pembeli tanah, maka jual beli tanah tersebut dibuat dengan akta di bawah tangan, yaitu aktanya dibuat oleh penjual tanah dan pembeli tanah atau aktanya dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat

### Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagai salah satu tujuan diundangkannya UUPA dilakukan kegiatan pendaftaran tanah atas bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah yang dilakukan adalah pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster* atau *legal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum, bukan pendaftaran tanah yang bersifat *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang menetapkan wajib pajak atas tanah.<sup>6</sup> Dengan pendaftaran tanah, setiap bidang tanah akan diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi Pemerintah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu :

(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 tanda bukti, 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.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang melaksanakan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, semula adalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961

---

<sup>6</sup>Urip Santoso – IV, *Op.cit.*, h. 2.

dinyatakan tidak berlaku (dicabut) oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Tujuan pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

b) Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

a. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa pendaftaran tanah diadakan oleh Pemerintah. Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya Pasal 6 ayat (1) nya menetapkan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam Pasal 6 ayat (2) nya menetapkan bahwa dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);

c. Panitia Ajudikasi;

d. Pejabat Lelang.

Ada 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

#### **Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali**

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Pendaftaran pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic yaitu pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

#### **Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*)**

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan 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 sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan atau data yuridis tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, meliputi :

- a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan;
- b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan pembuktian hak dalam pendaftaran tanah, yaitu :

**a. Pembuktian hak baru**

a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan;

2) asli akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

b) Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;

c) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

d) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

e) Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

**b. Pembuktian hak lama**

a) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat buktim mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;

b) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

1) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

2) penguasaan tersebut baik sebelum maupun pengumuman dalam pendaftaran tanah tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan

perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA ditegaskan bahwa salah satu kegiatan dalam pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah, adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah penerbitan sertipikat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa fungsi sertipikat adalah sebagai surat tanda bukti hak, sertipikat diterbitkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, dan sertipikat merupakan salinan dari buku tanah.

Sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang menandatangani sertipikat, adalah :<sup>7</sup>

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual, sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, sertipikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Esensi dari sertipikat adalah salinan buku tanah yang berisi data yuridis yang dilampiri surat ukur untuk bidang tanah yang bersangkutan yang berisi data fisik tanah.<sup>8</sup> Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis.

Sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi kepastian status hak atas tanah, kepastian subjek hak atas tanah, dan kepastian objek hak atas tanah. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertipikat dapat mempertahankan hak atas tanahnya dari gangguan atau gugatan dari pihak lain.<sup>9</sup> Seseorang yang memiliki sertipikat hak atas tanah mendapatkan jaminan kepastian, yang meliputi kepastian status hak, subjek hak, dan objek hak. Juga mendapatkan perlindungan hukum yaitu memberikan rasa aman, tenang, dan nyaman, serta tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain.

Manfaat yang diperoleh dengan diterbitkannya sertipikat dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono, yaitu : Sertipikat memberikan manfaat, memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah diperlukan oleh pihak lain untuk keperluan pembangunan, serta mempersingkat proses peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah. Bagi pemegang hak atas tanah memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih ,

---

<sup>7</sup>Urip Santoso - IV, *Op.cit.*, h. 42 – 43.

<sup>8</sup>Sumardji, “Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah”, *Majalah YURIDIKA*, Volume XVI No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Januari 2001, h. 96.

<sup>9</sup>Urip Santoso(Selanjutnya disebut Urip Santoso – V), “Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah”, *Jurnal ERA HUKUM*, Nomor 1 Tahun 15, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Jakarta, September 2007, h. 683.

sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat. Artinya, harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan.<sup>10</sup>

Manfaat yang diperoleh dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, adalah dapat mengurangi sengketa subjek hak dan objek hak dalam pendaftaran tanah, harga tanah menjadi lebih tinggi bila dibandingkan dengan tanah yang belum sertipikat, memudahkan dalam proses beralihnya hak melalui pewarisan dan dialihkan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), dan lelang, serta memudahkan apabila sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan utan yang dibebani Hak Tanggungan.

UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan sifat pembuktian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, yaitu : 1) **Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat**, 2) **Sertipikat sebagai alat pembuktian yang mutlak**

Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.<sup>11</sup> Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya serta membiarkan hak atas tanah dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat.<sup>12</sup>

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak berkaitan dengan sistem publikasi dalam pendaftaran tanah. Ada 2 (dua) macam sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu : a) **Sistem publikasi positif**, b) **Sistem publikasi negative**. Dari 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah tersebut, dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia adalah bukanlah sistem publikasi negatif murni, melainkan gabungan antara sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif, Arie S Hutagalung menyatakan bahwa UUPA menggunakan sistem campuran yaitu pada dasarnya sistem negatif tetapi diberi karakteristik positif, yaitu sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan ciri dari sistem publikasi negatif, dan Pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, yang merupakan ciri dari sistem publikasi positif.<sup>13</sup> Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah gabungan antara sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Salah satu ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem pendaftaran tanahnya menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sedangkan ciri sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut adalah sertipikat yang diterbitkan sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, negara sebagai

---

<sup>10</sup>Maria S.W. Sumardjono(Selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono – II), *Kebijakan Pertanian Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005, h. 202.

<sup>11</sup>Boedi Harsono(Selanjutnya disebut Boedi Harsono – II), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 480.

<sup>12</sup>Maria S.W. Sumardjono - II, *Op.cit.*, h. 203.

<sup>13</sup>Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, h. 85.

pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar, pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau pun mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertipikat dinyatakan batal, dan petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

### **Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi Oleh Pembeli**

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu **pertama** kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan **kedua** kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Ada 2 (dua) macam pendaftaran tanah yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah :

#### **a. Pendaftaran tanah secara sistematis**

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi 2 (dua), yaitu : a) **Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program Pemerintah;** b) **Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat**

Pada pendaftaran tanah secara sistematis terdapat tahapan berupa pengumuman data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi selama 30 (tigapuluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Pengumuman data fisik dan data yuridis dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atas tanah yang mau didaftar dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

Ada 3 (tiga) cara lahirnya hak dalam pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, yaitu :

#### **a) Penegasan Konversi**

Penegasan konversi dilakukan terhadap bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap, tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan.

#### **b) Pengakuan Hak**

Pengakuan hak dilakukan terhadap hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (duapuluh) tahun.

#### **c) Pemberian Hak**

Pemberian hak dilakukan terhadap penguasaan atas tanah negara atau tanah negara yang menjadi objek landreform. Penetapan pemberian hak atas tanah negara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kegiatan akhir dalam pendaftaran tanah secara sistematis adalah penerbitan sertifikat. Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat diserahkan kepada pemegang hak atas tanah atau orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau kuasanya.

#### **b. Pendaftaran tanah secara sporadik**

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Inisiatif pendaftaran tanah secara sporadik adalah pihak yang berkepentingan. Berdasarkan sifatnya, pendaftaran tanah secara sporadik dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

##### **a) Pendaftaran tanah secara sporadik bersifat individual**

Orang yang menguasai atau memiliki tanah secara perseorangan (individual) mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

##### **b) Pendaftaran tanah secara sporadik bersifat massal**

Sekelompok orang yang menguasai atau memiliki tanah mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang dibantu oleh Panitia A. Susunan Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik, adalah : a) Kepala Seksi atau staf senior Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, Ketua merangkap anggota; b) Kepala Seksi atau staf senior Seksi Pengukuran, sebagai Wakil Ketua merangkap anggota; c) Kepala Seksi atau staf senior Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, sebagai anggota; d) Kepala Seksi atau staf Seksi Penatagunaan Tanah, sebagai anggota; e) Kepala Seksi atau staf Seksi Pengurusan Hak-hak Atas Tanah, sebagai anggota; f) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan.

Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik, adalah sebagai berikut : a) meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap; b) melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah; c) mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya; d) membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan; e) mengisi daftar isian 201.

Kegiatan pendaftaran tanah yang termasuk pendaftaran tanah secara sporadik, adalah :<sup>14</sup> a) Penegasan konversi atau pengakuan hak; b) Pendaftaran pemberian hak atas tanah negara; c) Pendaftaran pemberian Hak Pengelolaan; d) Pendaftaran tanah wakaf; e) Pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun; f) Pendaftaran pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g) Pendaftaran Hak Tanggungan.

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu : a) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan; b) Pembuatan peta dasar pendaftaran; c) Penetapan batas bidang-bidang tanah; d) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; e) Pembuatan daftar tanah; f) Pembuatan surat ukur; g)

---

<sup>14</sup>Urip Santoso - IV, *Op.cit.*, h. 174.

Pembuktian hak baru; h) Pembuktian hak lama; i) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran; j) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis; k) Pembukuan hak; l) Penerbitan sertipikat.

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, yaitu : 1)Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik; 2)Pengukuran; 3)Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah;4) Pengumuman data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya; 5) Penegasan konversi dan pengakuan hak; 6)Pembukuan hak; 7) Penerbitan sertipikat.

Pada pendaftaran tanah secara sporadik terdapat tahapan berupa pengumuman data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Kegiatan akhir dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah penerbitan sertipikat. Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan pejabat yang menandatangani sertipikat hak atas tanah, pertama oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, kedua Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Pembeli tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi bermaksud mendaftarkan (mensertipikatkan) tanah yang dia beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan melalui penegasan konversi dalam pendaftaran tanah secara sistematis apabila tanah yang diperjualbelikan tersebut ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, atau Pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan melalui penegasan konversi dalam pendaftaran tanah secara sporadik baik secara individual (perorangan) atau massal. Pendaftaran hak atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi tidak melalui pemberian hak atas tanah negara sebab tanah bertanda bukti Petuk Pajak Bumi bukanlah tanah negara melainkan bekas tanah milik adat (tanah yasan). Pendaftaran tanah yasan ditempuh melalui penegasan konversi (perubahan status hak atas tanah).

Pada umumnya, pembeli tanah yang bertanda bukti Kutipan Leter C mendaftarkan tanahnya melalui penegasan konversi dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perorangan), sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik atas tanah yang bertanda buktiPetuk Pajak Bumi, yaitu :

#### **1) Permohonan pendaftaran tanah**

Pemohon pendaftaran tanah secara sporadik mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan mengisi permohonan (Model A). Dalam permohonan pendaftaran tanah ini dilampirkan oleh pemohon berupa dokumen, yaitu : a)Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku; a)

Foto kopi Kartu Keluarga (KK) pemohon yang masih berlaku; b) Bukti Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang dimohon untuk didaftar; c) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik); d) Asli Petuk Pajak Bumi atas tanah yang dimohon untuk didaftar; e) Asli surat keterangan riwayat tanah yang dimohon untuk didaftar; f) Asli bukti perolehan hak atas tanah, yang dapat berupa akta

jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau akta jual beli dibawah tangan yang dibuat oleh kepala desa/kelurahan.

#### **2) Pengukuran bidang tanah**

Pengukuran bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam pelaksanaannya, pengukuran bidang tanah dilakukan oleh petugas ukur pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### **Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah, dan penetapan batas**

Untuk keperluan penelitian data yuridis tersebut, Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dalam rangka penetapan batas bidang tanah kepada Panitia A. Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan batas yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis.

#### **3) Pengumuman data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya**

Data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon untuk didaftar diumumkan selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan kantor desa/kelurahan setempat. Maksud pengumuman data fisik dan data yuridis tersebut adalah memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Keberatan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, maka kepala desa/kelurahan menandatangani surat pengantar pengumuman data fisik dan data yuridis. Selanjutnya data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dimohon untuk didaftar disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.

Apabila dalam masa pengumuman, ada pihak lain yang mengajukan keberatan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menghentikan proses pendaftaran tanah sampai ada penyelesaian oleh pemohon pendaftaran tanah secara sporadik dan pihak yang mengajukan keberatan.

#### **4) Pembukuan hak**

Hak atas tanah yang didaftar dibukukan dalam Buku Tanah. Yang dimaksud Buku Tanah menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Buku tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual, sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, Buku Tanah ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### **5) Penerbitan sertipikat**

Penerbitan sertipikat merupakan tahap akhir dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Sertipikat yang diterbitkan adalah Sertipikat Hak Milik, yang diterbitkan oleh

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertipikat Hak Milik ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual, sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, sertipikat Hak Milik ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### 6) Penyerahan sertipikat

Sertipikat Hak Milik atas tanah diserahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada pemohon pendaftaran tanah secara sporadik atau kuasanya

### SIMPULAN

Keabsahan jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi ditentukan oleh dipenuhinya syarat materiil bagi penjual dan pembeli tanah. Syarat materiil bagi penjual tanah adalah penjual berhak dan berwenang menjual Hak Milik atas tanah, sedangkan syarat materiil bagi pembeli tanah adalah pembeli tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah. Kalau jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumidengan maksud untuk didaftarkan (disertipikatkan) ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual beli Hak Milik atas tanah , harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;

Pembeli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi yang ingin mendaftarkan (mensertipikasikan) tanah yang dibelinya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan) atau massal. Pendaftaran tanah tersebut dilakukan penegasan konversi (pengakuan hak). Dalam pendaftaran tanah tersebut disertakan akta jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

### DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Djakarta, 1971.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2011.
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013.
- , *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Santoso, Urip, "Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)", *Jurnal PERSPEKTIF*, Volume XVII Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya, Mei 2012.

Sumardjono, Maria S.W., “Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA”, *Jurnal MIMBAR HUKUM*, No. 18/X/93, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1993.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.