

Pertemuan_12

Kegiatan Pendaftaran Tanah

FX. Sumarja

1. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali;
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali;
3. Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan;
4. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

- ❖ Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui:
 1. pendaftaran secara sistematis, prakarsa pemerintah.
 2. pendaftaran secara sporadik, prakarsa masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan pada desa/kelurahan yang:

1. sebagian wilayah sudah didaftar secara sistematis;
2. jumlah bidang tanah yang terdaftar relative kecil sekitar 30 %;
3. merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pem-bangunannya tinggi;
4. merupakan daerah pertanian yang produktif;
5. tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi kegiatan:

- A. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- B. pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- C. penerbitan sertipikat;
- D. penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- E. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

A. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

- Dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, meliputi:
 - 1) pembuatan peta dasar pendaftaran
 - 2) penetapan batas bidang-bidang tanah
 - 3) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 - 4) pembuatan daftar tanah
 - 5) pembuatan surat ukur.

Penetapan batas-batas tanah

- Penetapan batas tanah diupayakan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan / secara “*Contradictoire delimitatie*”.
- Para pemegang hak atas tanah berkewajiban memasang tanda-tanda batas tanah pada sudut-sudut bidang tanah yang dipunyainya dan memeliharanya.

- ❖ Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum menghancurkan, memindahkan, membuang atau membikin tak dapat dipakai sesuatu yang digunakan untuk menentukan batas pekarangan diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan (Pasal 389 KUHP).

B. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis

a. Pengumpulan data yuridis hak baru

1. hak atas tanah baru dibuktikan dengan: penetapan pemberian hak dari Pejabat dan asli akta PPAT yg memuat pemberian hak
2. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak
3. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
4. Hak Milk Atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan yang dibuat dihadapan PPAT
5. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan

b. Pengumpulan data yuridis hak-hak lama

Untuk pembuktian hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa:

- 1) bukti tertulis,*
- 2) keterangan saksi, dan/atau*
- 3) pernyataan yang bersangkutan*

PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

- Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar

Perubahan data yuridis karena:

- peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dll;
- karena pewarisan;
- karena penggabungan atau peleburan perseroan/koperasi;
- pembebanan/peralihan hak tanggungan;
- hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
- pembagian hak bersama;
- berdasarkan putusan pengadilan/penetapan ketua pengadilan;
- pemegang hak ganti nama;
- perpanjangan jangka waktu.

Peristiwa hukum penyebab perubahan data fisik:

- pemecahan bidang tanah;
- pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Pemeliharaan data karena pemindahan hak

- Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang buat oleh PPAT.

Pembuatan akta

- Pembuatan akta PPAT wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta:

- Diserahkan sertifikatnya yang asli kepada PPAT yang berwenang membuatnya.
- Bagi yang belum terdaftar diserahkan dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran tanah untuk pertama kali.

PPAT wajib menolak membuat akta, jika:

- tanah sudah terdaftar tidak disampaikan sertifikat asli
- mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya disampaikan:
 - surat bukti hak (pasal 24 ayat (1) PP 24/1997) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah lebih dari 20 tahun; atau

- surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan, dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- salah satu pihak atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat bertindak.; atau
- salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, dan menurut rumusan isinya pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang;; atau
- obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan. Misalnya larangan pemecahan tanah dalam Pasal 9 UU 56/prp/1960. Larangan membuat akta sebelum diserahkan kepadanya fotokopi surat setoran Pajak Penghasilan atau fotokopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

- Sebelum akta ditandatangani PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

- *Sekian Terima Kasih*