

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian pendaftaran tanah tersebut ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang meliputi:

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

Ditegaskan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, harus meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah dan surat ukur serta luas tanah yang bersangkutan
(*asas spesialitas*)

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak lain serta beban-beban terhadap tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah ini memberi keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut (*Asas Open Baarheit*). Pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (Sertifikat) (Maria S.W Sumardjono, 1997:23).

Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, meliputi:

- a. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali (*initial registration*)
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Pendaftaran tanah dapat diartikan pula sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur mengenai 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 tertentu yang membebaninya (FX. Sumarja, 2006:20).

Pendaftaran tanah untuk pertamakali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar, baik menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan seporadik.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali menurut Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis;
- c. Penerbitan sertifikat;

- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah UUPA, yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) merupakan ketentuan yang ditujukan pada pemerintah untuk menyelenggarakan tugas pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Disamping itu diatur pula ketentuan-ketentuan di dalam Pasal 23 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) UUPA, yang ditujukan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, agar mereka memperoleh kepastian akan haknya.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) UUPA, masing-masing mengenai hak guna usaha dan hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang di maksud dalam Pasal 19 UUPA.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 19 UUPA, telah di keluarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Dengan

demikian penyelenggaraan tugas pendaftaran tanah harus dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah tersebut.

Selain ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA, juga telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksana lainnya, yaitu ketentuan mengenai konversi hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor: 2 Tahun 1962 jo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah secara sistematis juga diatur dalam peraturan pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) yang menyebutkan "Pendaftar tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan".

Pendaftaran tanah secara sporadis menurut PP Nomor: 24 Tahun 1997 tidak ditegaskan dalam satu pasal dari peraturan pemerintah tersebut, tetapi dapat diketahui dari ketentuan dalam BAB III bagian I sub b yang mengatur pendaftaran tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap.

2.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (suatu "*Rechtskadaster*" atau "*Legalcadaster*"). Rincian

tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor: 24 Tahun 1997 adalah :

- a. 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 itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak dari pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana di maksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik, atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten atau Kota. 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 tentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar kantor di Kantor Pertanahan. Data tersebut diberi sifat terbuka untuk umum. Hal ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam Pasal 2 karena untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan sendiri. Bagi PPAT hal tersebut merupakan satu kewajiban sebelum membuat akta.

Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukaan tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran. Dalam PP No. 10/1961 surat ukur merupakan petikan dari peta pendaftaran. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta bahan-bahan lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Daftar nama adalah dokumen dalam

bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh perseorangan atau badan hukum tertentu.

Data yang tercantum daftar nama tidak terbuka untuk umum. Hanya diperlukan bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan hanya memuat keterangan mengenai perseorangan atau badan hukum dalam hubungannya dengan tanah yang dimilikinya, karena ada kemungkinan disalahgunakan, maka data yang dimuat di dalamnya tidak terbuka untuk umum.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah, dipertegas dengan dimungkinkannya pembentukan bidang-bidang tanah yang data fisiknya atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Persyaratan dan tatacara untuk memperoleh keterangan tersebut di atas ditetapkan oleh Menteri dalam Peraturan Nomor: 3/1997 tentang Aturan Pelaksana PP No. 24 tahun 1997.

- c. Terselenggaranya tata tertib administrasi pertahanan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA adalah menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Kepastian hukum tersebut meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak
- b. Kepastian mengenai letak, batas, serta luas bidang tanah.
- c. Jenis macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dan dengan orang atau badan hukum.

Kepastian mengenai tiga hal tersebut merupakan unsur yang sangat penting untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, oleh karena itu ketiga unsur tersebut harus didukung oleh fakta yang sebenarnya.

2.4 Objek Pendaftaran Tanah

UUPA mengharuskan pendaftaran semua hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), dan Pasal 38 ayat (1), maka menjadikan semua hak atas tanah menjadi obyek pendaftaran tanah. Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 10 PP Nomor: 10 Tahun 1961, maupun peraturan pengganti dalam Pasal 9 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.

Selain hak-hak atas tanah yang telah disebutkan di atas, hak-hak lain tidak termasuk dalam obyek pendaftara tanah. Sebagaimana disebutkan macam-macam hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, seperti hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, bukankah hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah seperti disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, hak-hak tersebut merupakan bentuk “Pengejawantahan” hak ulayat dalam hubungan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya. Sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Pasal 46 UUPA yang mengatur hak membuka tanah dan memungut hasil hutan. Hak-hak tersebut adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah, bukan hak atas tanah. Dalam hal tanah negara pendaftaran tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar buku tanah, dan untuk tanah negara tidak diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

2.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah pada umumnya dikenal dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran tanah negatif dan sistem pendaftaran positif.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menggunakan :

- a. Sistem pendaftaran tanah positif yaitu sistem pendaftaran tanah di mana surat tanda bukti hak (sertifikat) yang diberikan kepada seseorang adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, artinya terdaptarnya seseorang dalam daftar buku tanah itu tidak dapat dibantah lagi, meskipun ternyata bukan pemegang hak yang berhak atas tanah tersebut.
- b. Sistem pendaftaran tanah negatif yaitu sistem pendaftaran tanah di mana segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah atas nama seseorang dianggap benar, sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya, artinya seseorang yang terdaftar dalam daftar buku tanah masih dapat dibantah jika yang terdaftar bukan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya (Effendi Perangin, 1986:83).

Untuk mengetahui sistem yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dapat diketahui dari ketentuan-ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu peraturan pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti yang dikeluarkan (sertifikat), berlaku sebagai alat bukti yang kuat, ini berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya, inilah yang disebut sistem negatif.

Berdasarkan uraian di atas, jelaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor: 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan dari pasal 19 UUPA menganut sistem negatif.

Dalam PP Nomor: 24 Tahun 1997 mengenal dua sistem pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta, akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT). Dalam sistem ini PPAT bersikap pasif. Ia

tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

b. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru atau pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Menurut PP Nomor: 24 Tahun 1997 Pasal 29, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Pembukaan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan menurut PP Nomor: 24 Tahun 1997.

Tercantum dalam PP Nomor: 24 Tahun 1997 Pasal 2, pendaftaran tanah dilaksanakan menurut asas :

a. Asas Sederhana

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam asas ini adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur dapat dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan yang terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Pendaftaran tanah harus mampu menjamin dari hak tersebut sehingga akan terjamin keamanan dari status hak atas tanah.

c. Asas Terjangkau

Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

d. Asas Mutakhir

Yang dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan data, maka data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diperlukan adanya kewajiban mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan yang terjadi dari hak atas tanah dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka memuat dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang disampaikan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Dalam PP Nomor: 24 Tahun 1997 sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Asas ini mengandung arti bahwa jika keterangan-keterangan yang terdapat dalam buku tanah tidak benar maka hal tersebut dapat dirubah dan dibenarkan, sedangkan positif adalah adanya peran aktif dari tugas pelaksana.

Pendaftaran tanah secara sistematis menurut Pasal 1 angka 60 PP Nomor: 24 Tahun 1997 yaitu :

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan”.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Bagian Pertahanan Nasional. Melalui pendaftaran tanah secara sistematis akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang didaftar dibandingkan melalui pendaftaran tanah secara seporadik. Akan tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah akan diperlukan waktu dalam pemenuhan dari tenaga dan peralatan yang diperlukan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis memerlukan bantuan panitia adjudikasi, karena pada umumnya pendaftaran tanah secara sistematis bersifat masal dan besar-besaran, sehingga dengan demikian tidak akan mengganggu rutinitas kantor pertanahan. Panitia adjudikasi terdiri dari seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai BPN dan tiga atau empat anggota, yaitu pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah. Seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah. Tiga atau empat anggota tersebut adalah kepala desa atau kelurahan yang bersangkutan dan atau pamong desa atau kelurahan yang ditunjuk. Keanggotaan panitia tersebut dapat ditambah dengan

seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa atau kota yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya, sebelum dimulai kegiatan proyek diadakan penyuluhan hukum oleh panitia adjudikasi bersama-sama dengan kepala kantor pertanahan, pejabat BPN dan petugas kecamatan, pemerintah desa atau kelurahan. Penyuluhan ini dimaksudkan untuk memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah bahwa di desa tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis.

Pendaftaran tanah secara seporadik inisiatif berasal dari masing-masing pemilik tanah, maka pemilik tanah sebagai pemohon dituntut lebih aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri oleh pemohon. Pemohon harus melengkapi syarat-syarat guna keperluan permohonan sertifikat atas tanahnya.

Pendaftaran secara sporadik atau perorangan dibagi menjadi dua yaitu :

a. Sukarela (*Voluntary Initial Registration*)

Belum ada kewajiban untuk mendaftarkan tanah apabila yang bersangkutan tidak terlibat dalam perbuatan hukum, sehingga dimungkinkan seseorang mengajukan pendaftaran tanah karena menyadari pentingnya kegunaan sertifikat untuk memperkuat pembuktian hak atas tanahnya, sehingga apabila sewaktu-waktu diperlukan dapat dengan mudah melakukan pemindahan hak atau pembebanannya.

b. Wajib (*Compulsory Initial Registration*)

Pendaftaran tanah menjadi wajib dan harus dilakukan bila seseorang melakukan perbuatan hukum atas tanahnya. Pada dasarnya tata cara

perolehan sertifikat hak atas tanah melalui pendaftaran tanah massal ataupun perorangan tidak berbeda, karena penyelenggaraan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia didasarkan pada ketentuan yang sama. Hanya saja pendaftaran tanah secara sistematis terdapat peningkatan pelayanan dan kemudahan-kemudahan yang diberikan kepada masyarakat, bahwa petugas ikut aktif melengkapi persyaratan-persyaratan hingga penerbitan sertifikat tanah. Untuk pendaftaran tanah secara seperiodik pemohon harus mengajukan sendiri permohonan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan. Cepat atau lambatnya proses pensertifikatan tergantung pada pemohon dalam melengkapi syarat-syaratnya.

2.6 Biaya Pendaftaran Tanah

Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri, demikian Pasal 61 PP No. 24/1997. Dimaksud dengan “Peraturan pemerintah tersendiri” adalah peraturan pemerintah pelaksanaan Undang-Undang Nomor: 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya pendaftaran, jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya

pendaftaran. Biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, meliputi biaya untuk :

- a. Pelayanan Pendaftaran Tanah.
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah.
- c. Pelayanan Informasi Pertanahan.
- d. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya.
- e. Pelayanan Redistribusi Tanah Secara Swadaya.
- f. Penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral.
- g. Pelayanan Penetapan Hak Atas Tanah.
- a. Pelayanan Pendaftaran Tanah.

Biaya pelayanan pendaftaran tanah terdiri dari biaya :

- 1) Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah.
- 2) Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.
- 3) Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Biaya-biaya pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terdiri dari biaya untuk pelayanan :

- 1) Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Seporadik.
- 2) Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Secara Sistematis.
- 3) Pengambilan Batas.
- 4) Pembuatan Peta Situasi Lengkap (*Topografi*).

Besaran masing-masing biaya terkait dengan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam PP Nomor: 46 Tahun 2002.

Biaya pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah masing-masing sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)

b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah

Pelayanan pemeriksaan tanah terdiri dari :

- 1) Pelayanan Pemeriksaan Tanah Oleh Panitia A.
- 2) Pelayanan Pemeriksaan Tanah Oleh Panitia B.
- 3) Pelayanan Pemeriksaan Tanah Oleh Tim Peneliti Tanah.
- 4) Pelayanan Pemeriksaan Tanah Dalam Bentuk Laporan Konstatasi.

c. Pelayanan Konsolidasi dan Redistribusi Tanah Secara Swadaya

Besarnya biaya kegiatan pelayanan konsolidasi dan redistribusi tanah secara swadaya ditentukan dengan menggunakan rumus tertentu yang diatur dalam PP Nomor: 46 Tahun 2002. Biaya pelayanan tersebut tidak termasuk biaya transportasi ke lokasi tanah yang dimohon. Biaya transportasi dibebankan kepada pemohon yang besarnya ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di kabupaten/kota yang bersangkutan.

d. Pelayanan Penetapan Hak Atas Tanah

Dalam kegiatan pelayanan penetapan hak atas tanah di kenakan uang pemasukan yang besarnya didasarkan pada jenis hak atas tanahnya, yaitu terdiri :

- 1) Uang pemasukan dalam rangka pemberian hak milik.
- 2) Uang pemasukan dalam rangka pemberian hak guna usaha.
- 3) Uang pemasukan dalam rangka pemberian hak guna bangunan.
- 4) Uang pemasukan dalam rangka pemberian hak pakai.
- 5) Uang pemasukan dalam rangka pemberian hak pengelolaan.

Besarnya masing-masing biaya terkait dengan pelayanan penetapan hak atas tanah ditentukan dengan rumus tertentu yang diatur dalam PP Nomor: 46 Tahun 2002.

2.7 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

a. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- 1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik.
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
- 3) Penerbitan sertifikat.
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis, pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa BPN atau pemerintah yang

didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang berkesinambungan, pelaksanaannya berdasarkan wilayah yang ditunjuk oleh menteri atas usul kakanwil BPN provinsi. Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah desa/kelurahan. Usulan lokasi tersebut diutamakan desa kelurahan yang sebagian besar wilayahnya sudah didaftar secara sistematis, jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil sekitar 30 % merupakan daerah pembangunan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi, merupakan daerah pertanian yang produktif, serta tersedia titik kerangka dasar teknik nasional biaya pendaftaran tanah dari anggaran pusat, daerah, atau secara swadaya masyarakat atas persetujuan menteri. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan dari pemegang hak atas tanah.

b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang ada kepada kantor pertanahan. Peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi menyebabkan perubahan data yuridis adalah :

- 1) Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- 2) Peralihan hak karena pewarisan.
- 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- 4) Pembebanan atau peralihan hak tanggungan.

- 5) Hapusnya hak atas tanah, pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan.
- 6) Pembagian hak bersama.
- 7) Berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan.
- 8) Pemegang hak ganti nama.
- 9) Perpanjangan jangka waktu.

Peristiwa-peristiwa hukum yang menyebabkan perubahan data fisik adalah :

- 1) Pemecahan bidang tanah.
- 2) Pemecahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah serta.
- 3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

2.8 Subyek Hak atau Pemohon

Subyek hak atau pemohon adalah perorangan dan badan hukum yang berdirinya sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.