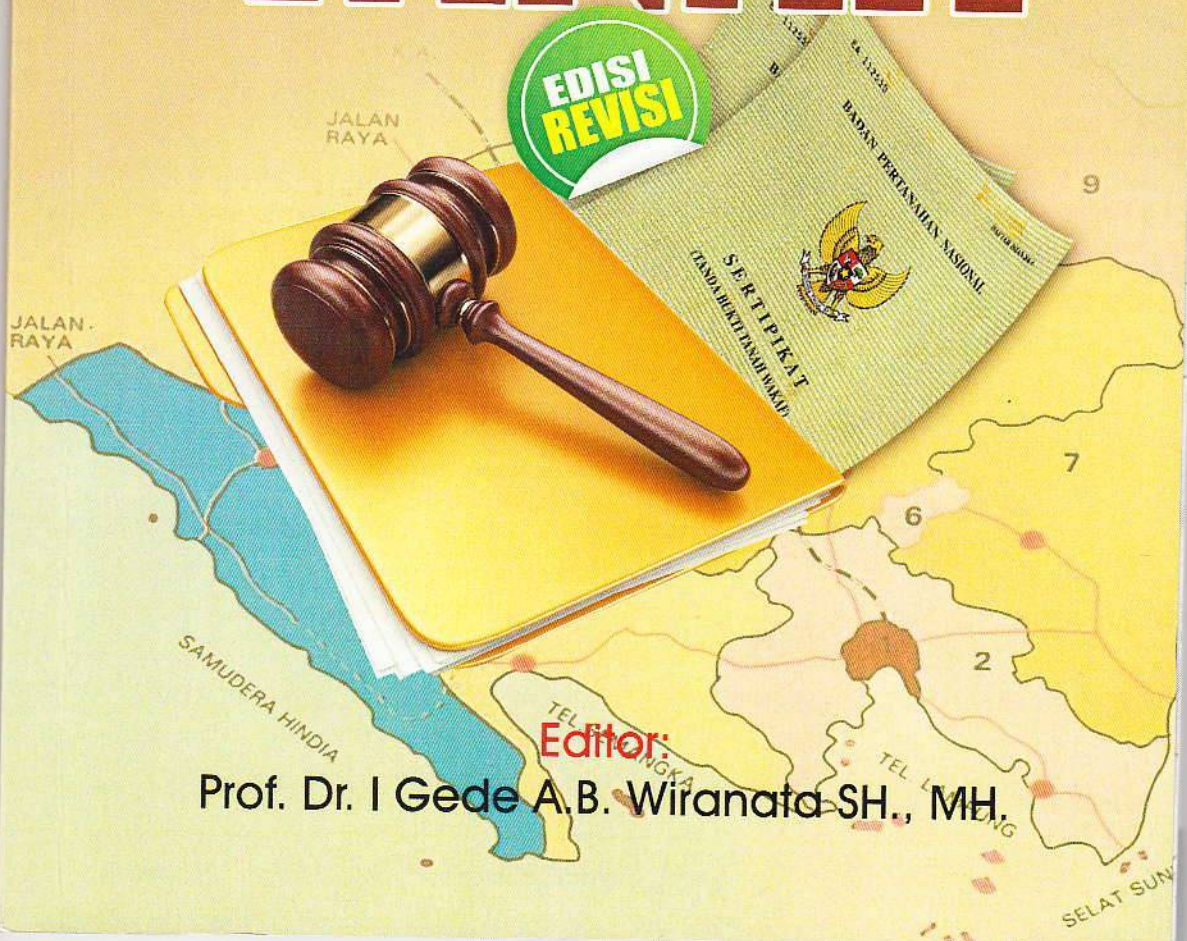


Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum

# HUKUM PENDAFTARAN TANAH

EDISI  
REVISI



Editor:  
Prof. Dr. I Gede A.B. Wiranata SH., MH.



Dr. FX. Sumarja, S.H.,M.Hum

# HUKUM PENDAFTARAN TANAH



Hak cipta pada penulis  
Hak penerbitan pada penerbit  
Tidak boleh diproduksi sebagian atau seluruhnya dalam bentuk apapun  
Tanpa izin tertulis dari pengarang dan/atau penerbit

**Kutipan Pasal 72 :**

Sanksi pelanggaran Undang-undang Hak Cipta (UU No. 10 Tahun 2012)

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal (49) ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau hasil barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

Editor:

Prof. Dr. I Gede A.B. Wiranata SH., MH.

Penerbit

UNIVERSITAS LAMPUNG



# PENGANTAR EDISI REVISI

Mengingat perkembangan hukum tanah nasional yang begitu dinamis, maka mahasiswa juga dituntut untuk dapat mengikuti perkembangan hukum tersebut dengan baik. Buku pegangan mahasiswa yang akan mengikuti mata kuliah Hukum Pendaftaran Tanah maupun Hukum Administrasi Pertanahan sudah seharusnya juga direvisi sejalan dengan perkembangan hukum yang terjadi. Perkembangan hukum tanah yang terkait dengan pendaftaran tanah adalah persoalan biaya pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional telah terjadi perubahan yang cukup signifikan yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002.

Buku pegangan hukum pendaftaran tanah yang pernah terbit tahun 2009 dilakukan revisi khususnya pada bab V. Pada bab V khusus uraian tentang biaya pendaftaran tanah disesuaikan dengan isi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Sementara untuk materi yang lain tidak mengalami perubahan, hanya perbaikan salah ketik di sana-sini.

Bandar Lampung, Okt 2015  
Penyusun,  
Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>BAB I PENDAFTARAN TANAH SEBELUM LAHIRNYA UUPA</b> .....	1
A. Perkembangan Kadaster di Indonesia .....	3
1. Pengertian Kadaster.....	4
2. Tujuan kadaster .....	5
3. Periode pra-kadaster ( Tahun 1620-1837).....	7
4. Periode Kadaster lama (tahun 1837-1875) .....	9
5. Periode Kadaster baru (setelah tahun 1875).....	10
B. Perkembangan Pendaftaran hak di Indonesia .....	14
6. Periode sebelum Ordonansi Balik Nama.....	14
7. Periode Ordonansi Balik Nama .....	15
<b>BAB II PENDAFTARAN TANAH SETELAH LAHIRNYA UUPA</b> .....	17
A. Landasan Hukum dan Pengertian Pendaftaran Tanah .....	17
1. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah.....	17
2. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	19
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	20
B. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	22
1. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	22
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	23
C. Obyek dan Sistem Pendaftaran Tanah .....	25
1. Obyek Pendaftaran Tanah.....	25
2. Sistem Pendaftaran tanah.....	26
3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	27
D. Kekuatan Pembuktian Sertifikat dan Satuan Wilayah Pendaftaran Tanah.....	28
1. Kekuatan Pembuktian Sertifikat.....	28
2. Satuan Wilayah Pendaftaran Tanah. ....	32
E. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	32
1. Penyelenggara Pendaftaran Tanah.....	32



# BAB I

## PENDAFTARAN TANAH SEBELUM LAHIRNYA UUPA

---

Hukum yang berlaku di Indonesia pada zaman penjajahan Belanda bersifat dualisme, bahkan menurut Supomo bersifat pluralisme. Dualisme tersebut menyangkut pula hukum agraria yang membagi hak-hak atas tanah dalam dua golongan, yaitu hak-hak barat dan hak-hak adat.

- a. Hak-hak barat tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Eropa yang disebut hukum Eropa. Sebagai contoh hak-hak atas tanah barat adalah hak eigendom, hak erfpacht dan hak opstal. Tanah-tanah barat dikenal dengan tanah-tanah Eropa;
- b. Hak-hak adat tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Indonesia yang disebut hukum adat. Sebagai contoh hak-hak atas tanah adat adalah hak milik, hak yasan, hak andarbeni yang lebih dikenal dengan tanah-tanah Indonesia.

Dualisme hukum agraria baru dapat hapus pada tahun 1960 dengan lahirnya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah pada zaman penjajahan itu hanya mengenai tanah-tanah Eropa saja, yang jumlah serta luasnya jauh lebih kecil dari pada jumlah dan luas tanah Indonesia. Salah satu sebab utama pemerintah saat itu tidak menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi tanah-tanah Indonesia adalah besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk penyelenggaraan kadasternya. Usaha menyelenggarakan kadaster bagi tanah-tanah Indonesia selalu gagal karena persoalan biaya. Persoalan penyelenggaraan kadaster Indonesia (tanah-tanah Indonesia) yang oleh Rudolf Hermanses dikenal sebagai suatu "*Millioenen kwestie*"/persoalan yang memerlukan biaya jutaan.



belum diatur. Dalam Periode ketiga tatacara penyelenggaraan kadaster diatur secara terperinci.

Perkembangan Pendaftaran hak di Indonesia di bedakan menjadi dua;

- a. Periode sebelum Ordonansi Balik Nama;
- b. Periode Ordonansi Balik Nama.

### 1. Pengertian Kadaster

Sebelum membicarakan sejarah kadaster Indonesia, akan dibicarakan pengertian kadaster. Menurut Soutenijk Mulder istilah kadaster (*cadastro*-Perancis, *catastro*-Italia, *kataster*-Jerman) berasal dari bahasa Latin *capitastrum* yang berarti suatu daftar umum dimana nilai serta sifat-sifat dari benda-benda tetap diuraikan. Dengan kata lain suatu daftar umum yang memuat keterangan-keterangan dari suatu benda tetap. Pengertian ini sudah tidak sesuai dengan perkembangan jaman.

Pengertian modern "istilah kadaster" disampaikan oleh Soutenijk Mulder, yaitu suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, meberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah sesuatu Negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah.

Jaarsma mengatakan kadaster adalah suatu badan dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu Negara.

Van Steein merumuskan kadaster adalah suatu badan pemerintah untuk meregristrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu.

Van Huls merumuskan kadaster adalah sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.

Dari definisi di atas tampak berbeda namun telah menyebutkan unsur yang harus dipenuhi oleh suatu kadaster modern, yaitu:

- a. Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di sesuatu daerah/Negara dalam daftar-daftar. Dalam daftar diuraikan letak, batas dan luas dari tiap bidang tanah serta hak-hak yang terdapat di atasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang haknya;
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah;
- c. Adanya lembaga yang melakukan pendaftaran.

Sebelum abad 19 pengukuran dan pemetaan bidang tanah belum dilaksanakan secara seksama. Andaikan dalam daftar tanah telah ada peta-peta dari bidang tanah, namun itu sebenarnya hanya peta kasar. Dengan demikian hal itu dikategorikan sebagai kadaster kuno. Kadaster modern adalah kadaster yang dilaksanakan setelah abad 19 yang telah dilakukan pengukuran dan pemetaan secara seksama.

Kadaster modern dapat dirumuskan sebagai pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang tanah. Secara singkat kadaster adalah sebagai pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah (Pasal 19 ayat (2) sub a UUPA).

### 2. Tujuan kadaster

Tujuan kadaster ada dua, yaitu untuk menjamin kepastian obyek hak-hak atas tanah dan untuk keperluan pemungutan pajak yang adil dan merata. Di Perancis atas perintah Napoleon dan di Nederland pada awal mulanya kadaster adalah untuk kepentingan pemungutan pajak. Oleh sebab itu dikaitkan dengan tujuannya, maka kadaster dapat dibedakan menjadi dua yaitu kadaster pajak dan kadaster hak.

- a. Kadaster pajak (Bld: *Belasting kadaster/fiscale kadaster*, Jerman: *Stouerkataster*). Kadaster pajak adalah suatu kadaster yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yang adil dan merata. Untuk dapat memungut pajak tanah dengan adil, maka harus diketahui luas tanah dan penggunaan tanahnya. Jenis penggunaan tanah menentukan harga tanah. Maka yang menjadi obyek dari kadaster pajak adalah bidang tanah menurut jenis penggunaannya,



Penyelenggaraan pendaftaran pengalihan tanah untuk daerah luar Jakarta tetap dipegang Baljuw dan Dewan Scheepen.

Dewan ini harus segera melakukan pembuatan suatu peta umum dari tanah-tanah yang berada di wilayah kerjanya. Pada peta harus:

- a. didata dengan teliti semua tanah dan jalan-jalan yang telah ada atau yang sedang direncanakan, jembatan-jembatan, selokan;
- b. dicatat luas tiap-tiap bidang serta nama pemilikny.

Tujuan dari peta itu adalah untuk:

- a. menetapkan masing-masing pemilik tanah serta pajaknya;
- b. menyelesaikan perkara batas tanah yang timbul antara pemilik tanah dengan VOC.

Dalam pembuatan peta Dewan dapat mengangkat beberapa ahli ukur. Artinya Kadaster disini mempunyai dua tujuan yaitu untuk menjamin kepastian hukum batas-batas tanah dan pemungutan pajak. Namun demikian pajak tanah baru ditetapkan tanggal 8 Juli Tahun 1685 sebesar ¼% dari harga tanah untuk masa pajak 3 tahun. Menurut Spaarwater pajak tanah ini merupakan asal mula pajak perponding.

Pada Tahun 1752 kembali VOC mengeluarkan Plakaat (17 -2-1752) yang isinya menugaskan sekali lagi kepada Dewan Scheepen dan Dewan Heemsraden dalam daerah kerja masing-masing, untuk:

- a. membuat peta-peta dari semua tanah yang terletak di kota Jakarta dan sekitar;
- b. membentuk dan memelihara daftar tanah sesuai keadaan yang sebenarnya.

Namun menurut van Huls penyelenggaraan kadaster ini tidak terlaksana dengan baik, karena para petugas tidak mempunyai pengetahuan dan pengalaman sama sekali dan tidak mentaati kewajiban mereka.

Tanggal 31 Maret 1778 dikeluarkan Plakaat bahwa penyelenggaraan kadaster diserahkan kepada para ahli ukur (*landmeter*), sehingga para

ahli ukur itu tidak lagi merupakan tenaga-tenaga yang dipekerjakan pada instansi lain tetapi merupakan suatu instansi tersendiri yang menyelenggarakan kadaster.

Pada tahun 1809 kantor ahli ukur di Jakarta dihapuskan atas usul Gubernur Jenderal Daendeles, dengan alasan:

- a. pekerjaan ahli ukur hahekatnya adalah untuk kepentingan pemilik tanah, sehingga tidak pantas ahli ukur digaji Negara;
- b. terjadi penyelewengan-penyelewengan di kantor.

Sebagai gantinya diangkat seorang ahli ukur disumpah (*gezweren landmeter*) yang tidak menerima gaji dari pemerintah tapi dari para pemilik tanah yang membutuhkan jasanya menurut tarif yang ditetapkan.

Kesimpulan:

- a. Periode ini pengertian kadaster telah berkembang dari pengertian kuno ke modern;
- b. Peraturan tentang penyelenggaraan kadaster telah sistematis dan terperinci;
- c. Penyelenggaraan kadaster mengalami kegagalan karena kurangnya pengetahuan dan pengalaman serta kurang disiplin dari para penyelenggara.

#### 4. Periode kadaster lama (tahun 1837-1875)

Gubernur Jenderal pada tanggal 18 Januari 1837 mengeluarkan keputusan yang menetapkan bagi para ahli ukur pemerintah (*Gouvernement Landmeter*) di Jakarta, Semarang dan Surabaya untuk:

- a. menyimpan dan memelihara peta-peta tanah (*blikkaarten*) yang telah ada (peta yang dibuat oleh para ahli ukur sebelumnya) dan membuat peta-peta tanah dari blok-blok yang telah diukur dan yang belum diukur serta dipeta. Dalam pembuatan peta digunakan skala yang telah ditetapkan. Dalam peta tanah dicantumkan nomor



Untuk tiap bidang tanah kadaster itu diberi nomor tersendiri pada peta-peta kadaster. Dari pasal tersebut dapat dikatakan bahwa:

- a. Bidang tanah hak dijadikan obyek pengukuran dan pemetaan dari kadaster baru, sehingga yang dilakukan adalah kadaster hak;
- b. Bidang tanah yang didasarkan pada penggunaan tanahnya sebagai obyek pengukuran dan pemetaan, sehingga sebidang tanah hak mendapatkan beberapa nomor pada peta kadaster sebanyak jenis penggunaan tanahnya.

Ketentuan tersebut telah menjadikan sebab utama kegagalan penyelenggaraan kadaster baru sebagai kadaster hak.

Setelah peta-peta kadaster dari suatu daerah kadaster selesai dibuat, maka harus disusun tata usaha kadaster (*kadastrale boekhouding*) menurut contoh-contoh formulir dalam Bd.3308. Daftar yang harus dibuat menurut Bd 3308 adalah:

- a. Daftar tanah yaitu daftar yang memuat bidang-bidang tanah kadaster yang telah dipeta pada peta-peta kadaster dan diuraikan secara lengkap menurut seksi dan nomor kadaster yang diberikan pada tiap bidang tanah;
- b. Daftar nama yang memuat nama para pemegang hak dan hak-hak yang mereka punyai.

(kedua daftar tersebut nantinya pada penyelenggaraan tanah menurut PP 10/1961 Jo PP 24/1997 juga merupakan daftar yang harus diselenggarakan dalam tata usaha pendaftaran tanah).

Dengan ketentuan S. 1879 No. 164 penyelenggaraan kadaster sebagaimana diatur dalam S. 1875 No 183 jis Bd 3308 di atas, ditugaskan kepada "Kadaster" (*Kadastrale Dienst/Jawatan Pendaftaran Tanah*). Selain menyelenggarakan kadaster hak, kepada Kadaster ditugaskan juga untuk:

- a. membuat peta-peta dari ibukota-ibukota propinsi (*gewest*) dan karisidenan (*afdeling*) di Jawa dan Madura;

- b. membuat peta-peta dari pulau Jawa dan Madura (kecuali karisidenan Yogyakarta, Surakarta, Kabupaten Madura dan Sumenep). Dengan ketentuan batas-batas bidang tanah hak hanya dipeta pada peta-peta jika hak itu hak Eropa atau hak agrarisch Eigendom;
- c. melaksanakan tugas-tugas yang diberikan kepada para ahli ukur pemerintah (S.1837 No 3). Dengan maksud agar semua pekerjaan kadaster diselenggarakan seluruhnya oleh Kadaster/*Jawatan Pendaftaran tanah/ Kadastrale Dienst*;
- d. Memelihara peta-peta yang telah dibuat dalam rangka "*statistiek opname*". Peta dimaksud adalah peta tanah yang dibuat guna keperluan pemungutan pajak hasil bumi oleh *Kadastraal Statistiek Bureau* di tiap karisidenan berdasar S 1864 No 166

Pengalihan tugas para ahli ukur pemerintah kepada Kadaster (*Jawatan Pendaftaran Tanah*) ditetapkan oleh Gubernur General (GG) secara tersendiri untuk masing-masing karesidenan. Dengan pengalihan tersebut maka penyelenggaraan kadaster harus dilakukan Kadaster menurut:

- a. S. 1875 No. 183 dan Bd. 3308 di daerah daerah kadaster;
- b. S. 1837 No. 3 di luar daerah kadaster.

Pembentukan Kantor Kadaster dan wilayah kerjanya ditetapkan G.G apabila pekerjaan pengukuran dan pemetaan telah mencapai kemajuan. Tiap kantor Kadaster dikepalai oleh "*Bewaarder*" atau oleh seorang pejabat Kadaster yang menjalankan fungsi seorang "*bewaarder*". Tugas *bewaarder* adalah:

- a. meletakan hubungan antara uraian bidang-bidang tanah kadaster yang baru dan yang lama;
- b. Menyusun tata usaha pendaftaran tanah;
- c. Memelihara kadaster;



tersendiri, sehingga sejak saat itu ordonansi balik nama hanya mengatur pendaftaran hak saja.

Pokok-pokok dari pendaftaran hak yang diatur dalam ordonansi balik nama adalah:

- a) Setiap peralihan hak harus didaftar pada pejabat balik nama;
- b) Untuk pendaftaran sesuatu peralihan hak oleh pejabat balik nama dibuat akte pendaftaran peralihan hak atau akte balik nama;
- c) Asli dari akte-akte balik nama disimpan oleh pejabat pembantu dalam 2 bundel yang terpisah, dan kepada yang bersangkutan diberikan salinan sah dari akte balik nama;
- d) Pejabat balik nama dan pejabat pembantu bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang timbul akibat kelalaian mereka;
- e) Dalam Pasal 12 sampai 18 ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai surat keterangan pendaftaran tanah dan surat ukur pemisahan.

Dalam pembuatan akte balik nama karena jual beli, pembeli harus hadir untuk menerangkan bahwa ia menerima penyerahan yang bersangkutan kepadanya. Dengan demikian maka peralihan hak karena jual beli dari penjual kepada pembeli terjadi setelah akte balik nama dibuat, hal itu berarti bahwa pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak karena jual beli. Disinilah letak perbedaan penting antara sistem pendaftaran hak yang diatur dalam ordonansi balik nama dan sistem pendaftra hak sebelum berlakunya ordonansi balik nama. Sebelum berlakunya ordonansi, peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadi sebelum peralihan hak itu didaftar pada 2 orang *scheepen*, pendaftaran itu hanya merupakan syarat bagi berlakunya suatu peralihan hak yang telah terjadi terhadap pihak ketiga.

## BAB II PENDAFTARAN TANAH SETELAH LAHIRNYA UUPA

---

### A. Landasan Hukum dan Pengertian Pendaftaran Tanah

#### 1. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

a. Pasal 19, UUPA. Pasal ini mengatur bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan: a) pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan perlihan hak-hak tersebut, c) pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri;
- 4) Biaya pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerin-tah dengan ketentuan bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya.

Pasal 19 ini ditujukan kepada Pemerintah, sedangkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA.



3. Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

## BAB IV 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 bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Peristiwa-peristiwa hukum yang 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/peralihan hak tanggungan;
5. hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
6. pembagian hak bersama;
7. perdasarkan putusan pengadilan/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. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
3. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.



## B. Biaya pendaftaran tanah

Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri, demikian pasal 61 PP 24/1997. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, yang telah diubah dengan PP No. 13 Tahun 2010.

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:

### 1. Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

- a. Pelayanan Pendaftaran Penegasan Konversi atau Pengakuan Hak
- b. Pelayanan Pendaftaran Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah untuk:
  - 1) Perorangan
  - 2) Badan Hukum
- c. Pelayanan Pendaftaran Keputusan perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan
- d. Pelayanan Pendaftaran Keputusan pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan

### e. Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

- 1) Bersubsidi (berdasarkan penetapan Kementerian Negara Perumahan Rakyat)
- 2) Non Subsidi

### f. Pelayanan Pendaftaran Hak Guna Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, dan Ruang Perairan

### g. Pendaftaran Perubahan Hak:

- 1) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik
- 2) Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai
- 4) Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai

### 2. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

- a. Pelayanan pendaftaran pemindahan/peralihan Hak Atas Tanah untuk Instansi Pemerintah dan badan hukum keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, Panti Asuhan dan Panti Jompo
- b. Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- c. Pemindahan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d. Pelayanan Pendaftaran Pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Milik
- e. Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan [Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)] dengan Nilai Hak Tanggungan:
  - 1) sampai dengan Rp250 juta
  - 2) di atas Rp250 juta sampai dengan Rp1 Milyar
  - 3) di atas Rp1 Milyar sampai dengan Rp10 Milyar
  - 4) di atas Rp10 Milyar sampai dengan Rp1 Trilyun
  - 5) di atas Rp1 Trilyun
- f. Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan (Cessie, Subrogasi, Merger)
- g. Pelayanan Pendaftaran Hapusnya Hak atas Tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun karena Pelepasan Hak



Biaya Kegiatan Pendaftaran Tanah	Satuan	Biaya
Susun karena Pelepasan Hak		
h. Pelayanan Pendaftaran Pembagian Hak Bersama (tanpa ada pemecahan/ pemisahan maupun memerlukan pemecahan/ pemisahan)	Per bidang	Rp 50.000,00
i. Pelayanan Pendaftaran Perubahan Data Berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Pengadilan	Per bidang	Rp 50.000,00
j. Pelayanan Pendaftaran Pemisahan, Pemecahan, dan Penggabungan	Per bidang	Rp 50.000,00
k. Pelayanan Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan/Roya (termasuk roya parsial yang memerlukan pemisahan atau tidak)	Per bidang	Rp 50.000,00
l. Pelayanan Pendaftaran Perubahan Nama	Per bidang	Rp 50.000,00
m. Pelayanan Penggantian Blanko Sertifikat (karena hilang/rusak atau penggantian blanko sertifikat model lama ke model baru)	Per bidang	Rp 50.000,00
n. Pelayanan Pencatatan Pemblokiran	Per bidang	Rp 50.000,00
o. Pelayanan Pencatatan Lain sesuai ketentuan yang berlaku.	Per bidang	Rp 50.000,00

## DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni. Bandung.
- Boedi Harsono. 1996. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembuatan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- H. Ali Achmad Chomzah, 2003. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*. Penerbit Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Karunia Universitas Terbuka. Jakarta
- R. Hermanses. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Yayasan Karya Dharma Institut Ilmu Pemerintahan. Jakarta.