

**TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PEMBERIAN SERTIFIKAT  
TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN KEADAAN SEBENARNYA  
SERTA DAMPAK NEGATIFNYA TERHADAP UPAYA  
PEMASUKAN PAJAK BAGI NEGARA**

(Dikotamadya Ujung Pandang)



**BOJUWA**

OLBB

**ZULKIFLI ISMAIL**

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk menempuh ujian  
Sarjana Jurusan Hukum Masyarakat dan Pembangunan

Pada

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS "45" UJUNG PANDANG**

**1990/1991**

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : Tinjauan hukum berkenaan pemberian sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya serta dampak negatifnya terhadap upaya pemasukan pajak bagi negara

Nama Mahasiswa : ZULKIFLI ISMAIL

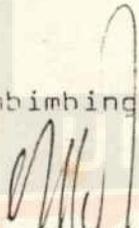
Nomor Stb/Nirm : 4586060590/P71136305

No.Pendaftaran : 135/HMP/FH/U-45/IV/1991

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

  
(Prof.Dr.H.S.R.NUR,SH.)

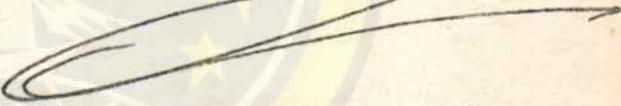
  
(ZULKIFLI,SH.)

Mengetahui

  
Dekan Fakultas Hukum  
Univ. "45" U.Pandang

Ketua Jurusan  
Hukum Masyarakat Pembangunan

  
(H.ANAND TAHIR HAMID,SH.)

  
(H.P.LAICA MARZUKI,SH.)

Tanggal Pengesahan : .....

HALAMAN PENERIMAAN

Pada hari/tanggal : Sabtu 19 Desember 1992

Skripsi atas nama : Z U L K I F L I I S M A I L

Nomor Stb/Nirm : 4586060590/871136395

Telah diterima oleh Panitia Ujian Skripsi Sarjana Negara Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Negara dalam Jurusan Hukum Masyarakat dan Pembangunan.

PANITIA UJIAN SKRIPSI

K E T U A : Prof.Dr.H.Achmad Manggau, SH (.....)

Sekretaris : Mustawa. Nur, SH (.....)

Anggota Penguji : 1. Prof.Dr.H.SR.Nur, SH (.....)

2. H.M.G. Ohorella, SH (.....)

3. H.Aminuddin Salle, SH (.....)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, karena Rahmat dan Hidayahnya dan petunjukNya sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan dalam bentuk yang sederhana sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Universitas "45" Ujung Pandang.

Lazim dalam suatu pekerjaan baru bila menemui hambatan-hambatan dalam penyelesaiannya. Kejadian yang serupa terjadi pula pada diri penulis dalam menyelesaikannya. Namun demikian penulis memberanikan diri untuk menyelesaikannya. Dengan keyakinan bahwa berangkat dari kesukaran akan berakhir dengan kemudahan. Begitu pula penulis menyadari bahwa didalam skripsi ini terdapat pula kekurangan-kekurangan baik materi maupun bentuknya. Sehubungan dengan itu, penulis menerima segala bentuk kritikan yang bersifat membangun, untuk lebih menyempurnakan materi dan skripsi ini.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, banyak bantuan yang penulis terima, baik itu berupa nasehat, pengarahan, saran dan koreksi yang sangat menunjang sehingga sampai pada penyelesaiannya.

Olehnya itu penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya terutama kepada :

1. Bapak Prof.Dr, Andi Zainal Abidin Farid, S.H Sebagai Rektor Universitas "45" Ujung Pandang.

2. Bapak Andi Tahir Hamid, S.H Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang.
3. Bapak Prof. Dr. S.R. NUR, S.H Sebagai Konsultan I yang telah meluangkan waktunya memberi petunjuk, mengoreksi dan memberi saran - saran kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Zulkifli, S.H Sebagai Konsultan II yang telah membimbing penulis dalam rangka penyusunan skripsi ini.
5. Segenap personil kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Ujung Pandang.
6. Kepada Ayahanda H.M.Akib Ismail dan Ibunda I.G.M Tangkudung, serta saudaraku yang dengan penuh Kasih Sayang mengasuh dan membiayai Studi Penulis sehingga sampai pada tingkat sekarang ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa senantiasa memberkati kita semua, Amin.

*Ujung Pandang, 4 Mei 1991*

Hormat Saya Penulis

( ZULKIFLI ISMAIL )

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PENERIMAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Batasan Masalah .....	3
1.3 Metode Penelitian .....	4
1.4 Sistematika Bahasan .....	4
<b>BAB 2 PENGERTIAN DAN TUJUAN PEMBUATAN SERTIFIKAT</b>	
2.1 Pengertian Sertifikat .....	6
2.2 Tujuan Pemberian Sertifikat .....	10
2.3 Syarat-syarat Pembuatan Sertifikat.....	14
2.4 Prosedur Pembuatan Sertifikat .....	24
<b>BAB 3 TINJAUAN MENGENAI SERTIFIKAT SEBAGAI BUKTI PEMILIKAN ATAS TANAH SERTA KAITANNYA DENGAN PAJAK</b>	
3.1 Sertifikat sebagai alat bukti .....	26
3.2 Sertifikat dan kaitannya dengan pajak .....	41
3.3 Masalah dan Penyelesaiannya.....	46
<b>BAB 4 PENUTUP</b>	
4.1 Simpulan .....	52
4.2 Saran .....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB 1

### P E N D A H U L U A N

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanggal 24 September 1960 mulai diberlakukan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yakni Undang-undang tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria lebih terkenal dengan nama undang-undang pokok agraria (UUPA).

Undang-undang ini penting sekali oleh karena meletakkan dasar-dasar pokok hukum agraria nasional yang memuat ketentuan-ketentuan baru yang penting sekali. Isi UUPA tersebut patut diketahui oleh setiap orang yang berada di negeri ini. Bukan saja para sarjana hukum, setiap pelaksana hukum, setiap pejabat pemerintah, bahkan rakyat jelata dalam kehidupannya sehari-hari selalu berhadapan dengan peraturan hukum agraria ini.

Mengingat negara Republik Indonesia merupakan suatu negara agraris, dimana kehidupan rakyatnya terbanyak (tak kurang 70 %) tergantung pada usaha pertanian maka UUPA sangat perlu diketahui dan dihayati rakyat pada umumnya.

UUPA adalah hukum yang mengatur seluk beluk yang ada hubungannya dengan pertanahan. Hukum ini dalam perkembangan dunia dewasa ini, sangat dibutuhkan karena meningkatnya pembangunan pada satu pihak dan meningkatnya populasi manusia pada pihak lain.

Masalah tanah adalah suatu masalah yang sangat peka,

sehingga diperlukan suatu ketelitian yang mendalam, antara lain dalam pembuatan surat tanda pemilikan hak atas sebidang tanah (sertifikat), oleh karena banyaknya masalah yang mungkin timbul dari suatu pemilikan/penguasaan tanah antara lain :

1. Adanya tanda bukti atas pemilikan tanah (sertifikat) yang tidak sesuai antara batas atau luas tanah yang tertulis di dalam sertifikat dengan yang sebenarnya di lapangan.
2. Adanya sertifikat yang dipegang oleh dua orang atas satu bidang tanah yang sama.

Kedua contoh di atas mengakibatkan keraguan pemegang sertifikat atas kekuatan pembuktian dari sertifikat tersebut, juga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Hukum pajak adalah suatu kumpulan peraturan-peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak. Hukum pajak mengatur siapa-siapa wajib pajak atau subjek pajak, objek apa yang dikenakan pajak atau objek pajak, kewajiban mereka terhadap pemerintah, timbul dan hapusnya hutang pajak, cara penagihan pajak dan cara mengajukan keberatan dan banding pada peradilan pajak. Dimana orang dan badan hukum sebagai subjek pajak dan tanah sebagai objek pajak bumi dan bangunan (PBB) .

Tanah sebagai objek pajak perlu diketahui status hukumnya antara lain jika tanah milik maka dapat dibuktikan dengan sertifikat, maka pemilik sertifikat beroleh

kesulitan apabila sertifikat yang dimilikinya tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, misalnya ukuran luas tanah lebih atau kurang dari yang sebenarnya. Jikalau luas tanah yang tertulis dalam sertifikat lebih besar dari luas tanah yang sebenarnya, maka pemilik tanah dirugikan dari segi pembayaran pajak sedangkan apabila luas tanah yang tertulis dalam sertifikat lebih kecil dari luas tanah yang sebenarnya, maka untuk tanah selebihnya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan pula merugikan negara dalam hal penerimaan pajak.

Dengan demikian tujuan penulisan skripsi ini mengungkapkan kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat untuk pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti tertulis. Begitu pula dapat mengingatkan kepada pejabat yang berwenang supaya meningkatkan pengawasan tentang pelayanan dan prosedur pembuatan sertifikat supaya tidak akan terjadi lagi berbagai sertifikat yang cacat hukum.

## 1.2 Batasan Masalah

Dalam skripsi ini penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah prosedur pembuatan sertifikat di lokasi penelitian yaitu di Kotamadya Ujung Pandang.
2. Mengapa sampai terjadi sertifikat yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya ?
3. Apakah akibat dari sertifikat yang tidak benar itu

### 1.3 Metode Penelitian

Dalam usaha pengumpulan data digunakan dua macam metode penelitian sebagai berikut :

#### 1. Penelitian Kepustakaan (Library research)

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan membaca dan menelaah buku-buku, diktat, undang-undang, peraturan pemerintah, majalah, surat kabar, karangan-karangan ilmiah lainnya yang pada dasarnya mengenai topik skripsi ataupun yang bertalian dengan itu. Data yang diperoleh adalah data sekunder.

#### 2. Penelitian lapang (Field research)

Penelitian lapang ini dilakukan dengan mengadakan observasi. disamping itu dilakukan pula wawancara dengan para pejabat kantor Badan Pertanahan, para pejabat Kantor Pajak Kabupaten, lurah dan mereka yang terlibat dalam masalah-masalah sertifikat yang tidak sempurna atau cacat hukum. Data yang terkumpul diseleksi menurut rehabilitasinya dan validitasnya. Data tersier dianalisis secara kualitatif dan hasilnya disajikan secara deskriptif.

### 1.4 Sistematika Bahasan

Skripsi ini terdiri atas 4 bab dan Sub-sub Bab seperti berikut :

#### Bab 1. Pendahuluan

Dalam bab ini dimuat uraian mengenai latar belakang masalah metode penelitian dan sistematika bahasan.



Bab 2. Pengertian dan tujuan pembuatan sertifikat.

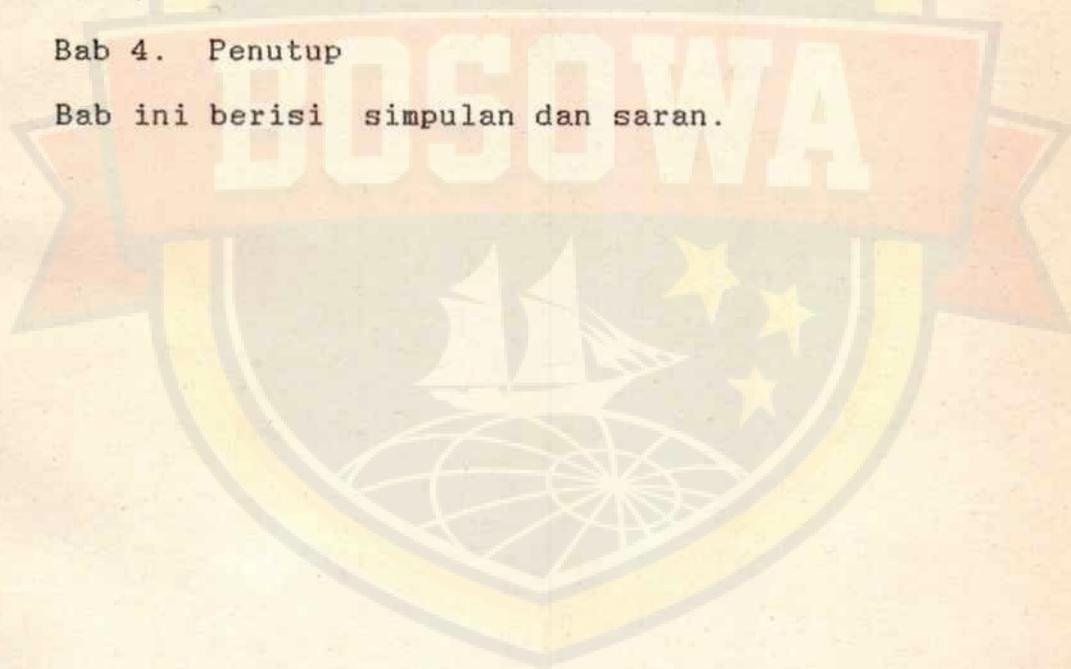
Dalam bab ini diuraikan beberapa pengertian dan tujuan daripada pembuatan sertifikat tanah, syarat-syarat pembuatan sertifikat dan prosedur pembuatan sertifikat.

Bab 3. Tinjauan mengenai sertifikat sebagai alat bukti pemilikan atas tanah dan kaitannya dengan pajak.

Dalam bab ini diuraikan tentang sertifikat sebagai alat bukti, dan kaitannya dengan pajak serta masalah dan penyelesaiannya.

Bab 4. Penutup

Bab ini berisi simpulan dan saran.



## BAB 2

### PENGERTIAN DAN TUJUAN PEMBUATAN SERTIFIKAT

#### 2.1 Pengertian Sertifikat

Sertifikat adalah : Kumpulan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit jadi satu diberi bersampul. Dalam undang-undang pokok agraria tidak dijelaskan secara terperinci tentang sertifikat kecuali disebutkan bahwa sertifikat itu sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat 2 (c) UUPA).

Sedangkan menurut R. Soehadi (1986:57) sertifikat adalah:

" Surat keputusan yang dibuatkan buku tanahnya, dalam buku tanah itu dimuat nama pemilik tanah, jenis hak atas tanah, salinan buku tanah serta surat ukur tanah, dengan dijilid menjadi satu diberi kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Peraturan Menteri "

Namun dalam PP No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang merupakan salah satu peraturan pelaksanaan dari UUPA khususnya yang terdapat dalam pasal 13 ayat 3 dan 4 dijelaskan pengertian sertifikat sebagai berikut :

Ayat 3 : "Salinan buku tanah dan surat ukur setelah di jahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak".

Ayat 4 : "Sertifikat tersebut pada ayat 3 pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud pada pasal 19 UUPA".

Dari pengertian tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa sertifikat tanah itu terdiri dari :

1. Salinan buku tanah.
2. Salinan surat ukur.

Pendaftaran tanah adalah langkah pertama di dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah yang diselenggarakan guna menjamin kepastian hukum kepada pihak yang mempunyai hak atas tanah.

Dari pendaftaran tanah ini dibuatkan buku tanah dan surat ukur. Dari pendaftaran tanah dapat diketahui macam-macam sertifikat yaitu (a) sertifikat dan (b) sertifikat sementara.

(a) Sertifikat.

Menurut Pasal 3 ayat 3 PP no 10 tahun 1961 dijelaskan pengertian akan sertifikat sebagai berikut :

" Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak".

Jadi sertifikat secara sempurna terdiri dari :

1. Salinan buku tanah
2. Salinan surat ukur (lihat lampiran 1).

Ad 1. Salinan buku tanah

Salinan buku tanah diatur dalam pasal 9 dan 10, PP No.10 tahun 1961.

Pasal 9 ayat 1 : " Daftar buku tanah terdiri atas kumpulan buku tanah yang dijilid ".

ayat 2 : " Bentuk buku tanah serta cara mengisinya ditetapkan oleh menteri agraria ".

Pasal 10 ayat 1 : " Untuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan tiap - tiap hak lainnya yang pendaftarannya diwajibkan oleh suatu Peraturan diadakan suatu buku tanah tersendiri ".

ayat 2 : " Satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah ".

ayat 3 : " Tiap-tiap buku tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan suatu hak dibubuhi tanda tangan kepala kantor pendaftaran tanah dan cap kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan ".

Buku tanah merupakan lembaran beberapa kertas yang memuat antara lain: Status tanah (dipunyai dengan hak apa), Siapa yang mempunyai (pemilikinya) Terjadi karena apa (Pemberian hak atau konversi), Luas tanah dengan menyebut surat ukurnya.

Dasar pemilikannya/ mutasi dari pada tanah tersebut misalnya : Warisan, jual beli, dan lain -lain.

Keterangan lain yang dianggap penting oleh pejabat.

ad 2 Salinan surat ukur.

Surat ukur pada dasarnya merupakan kutipan dari peta dari surat itu dapat diketahui dengan jelas keadaan letak luas tanah dan batas dari sebidang tanah, oleh karena tercantum dalam surat ukur tersebut.

Disamping surat ukur harus memuat seperti yang disebutkan di atas juga harus pula :

- a. Nomor pendaftaran.
- b. Nomor dan tahun surat ukur/buku tanah.
- c. Nomor pajak (jika mungkin).
- d. Uraian tentang letak tanah.
- e. Uraian tentang keadaan tanah.
- f. Luas tanah.
- g. Orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-

batasnya.

Dalam penjelasan umum PP. No. 10 tahun 1961 disebutkan bahwa :

" Oleh karena surat ukur merupakan bagian dari sertifikat, maka dengan sendirinya surat ukur itu merupakan pula alat pembuktian yang kuat".

Dengan demikian batas-batas yang telah ditetapkan jawatan pendaftaran tanah mempunyai kekuatan hukum, sehingga pendaftaran itu merupakan suatu recht kadaster. Hal ini berarti bahwa selama tidak ada bantahan, maka hakim harus menerima batas-batas yang telah ditetapkan oleh jawatan pendaftaran tanah sebagai batas-batas yang benar.

#### b. Sertifikat Sementara

Selain sertifikat yang telah diuraikan terdahulu dikenal pula sertifikat sementara yang mempunyai fungsi sebagai sertifikat.

Di dalam pasal 17 PP.No 10 tahun 1961 disebutkan bahwa:

Ayat 1 :." Sertifikat sementara, yaitu sertifikat tanpa surat ukur, mempunyai fungsi sebagai sertifikat.

Ayat 2. Sertifikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertifikat".

Dari hal tersebut di atas kelihatan ada perbedaan antara sertifikat dengan sertifikat sementara. Perbedaan itu antara lain :

a. Sertifikat di samping mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat mengenai macam haknya, juga luas dan batas-batas tanahnya, Sedangkan sertifikat sementara hanya mempunyai

kekuatan pembuktian yang kuat mengenai macam haknya dan yang mempunyainya (pemilikinya) saja.

b. Pada sertifikat disertai surat ukur dan gambar situasi, sedangkan pada sertifikat sementara hanya disertai gambar situasi.

c. Sertifikat diberikan oleh karena peta pendaftaran tanah yang bersangkutan dengan bidang tanahnya itu sudah dibuat bersama surat ukurnya, Sedangkan sertifikat sementara ini diberikan, karena pembuatan surat ukur tidak dapat dibuat dengan segera oleh karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang tanah itu belum dibuat.

## 2.2 Tujuan Pemberian Sertifikat

Adapun dasar yang menentukan mengenai wajib pendaftaran tanah yaitu Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah (PP) No 10 tahun 1961.

Pasal 19 UUPA menegaskan :

- (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 hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, kesatuan lalu-lintas, sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri Agraria.

Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu di bebaskan dari pembayaran-pembayaran tersebut.

Ada tiga macam pendaftaran tanah yang umum dilaksanakan yakni :

1. Pendaftaran tanah untuk keperluan perpajakan (Fiscal kadaster) yaitu pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan tujuan hanya untuk menetapkan besarnya pajak atas tanah yang harus dibayar oleh pemegang hak. Pendaftaran tanah semacam ini paling banyak dilaksanakan pada zaman penjajahan Inggris oleh letnan Gubernur Raffles.

2. Pendaftaran tanah untuk keperluan pembuktian hak atas tanah (Rechts Kadaster) yaitu pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan tujuan agar terwujudnya kepastian hukum mengenai status sebidang tanah beserta status pihak yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

3. Pendaftaran tanah untuk keperluan pencatatan dan pengumpulan data tentang tanah-tanah yang ada di suatu daerah (Aatal Kadaster).

Tujuan lain seseorang mengurus sertifikat hak atas tanah yaitu :

1. Sadar akan kegunaan sertifikat.

2. Hendak mengamankan atau memperkuat pembuktian hak atas tanahnya.

3. Supaya mungkin / mudah memindahkan atau membebani hak atas tanah.

4. Permintaan orang /pihak lain, misalnya bank, karena bank ingin (perlu) mengetahui kepastian hukum atas tanah tersebut, sehubungan pemberian kredit.

Dalam sertifikat dapat kita ketahui status tanah tersebut apakah berstatus hak milik atau hak guna usaha atau hak guna bangunan atau hak pakai atau hak pengelolaan . Dan berapa lama hak itu diberikan serta kapan berakhir (selain untuk hak milik).

Sertifikat dikeluarkan hanya untuk tanah-tanah yang berstatus hak milik , hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai (atas tanah negara) dan hak pengelolaan , yang sampai saat ini oleh peraturan perundangan wajib didaftar dan dikeluarkan sertifikatnya. Sebenarnya berdasarkan pasal 19 PP No.10/1961 juga hak gadai wajib didaftar, tetapi karena berbagai sebab, dalam praktek belum dilakukan.

Dengan membaca sertifikat dapat diketahui tentang jenis hak, pemegang hak, fisik tanah, beban hak atas tanah dan peraturan yang berhubungan dengan tanah. Jenis hak ditulis disampul dalam sertifikat dihalaman pertama bagian atas dari buku tanah. Sedangkan nama pemegang hak dapat dibaca dalam halaman kedua di atas dari buku tanah, ditulis disitu misalnya : Abdul Rahman kalau pemegang hak berganti misalnya Abdul Rahman menjual tanah itu kepada Kamil Baso, maka nama pemegang hak terdahulu dicoret oleh pejabat yang berwenang dan dalam kolom pencacatan peralihan hak ditulis

Kamil Baso sebagai pemegang hak.

Seandainya Kamil Baso meninggal dunia, maka nama Kamil Baso dicoret diganti dengan nama ahli warisnya.

Begitu juga kalau terjadi hibah atau lelang. Pokoknya nama hak lama dicoret dan nama hak baru dicantumkan sehingga dari sertifikat selalu dapat diketahui siapa yang terakhir sebagai pemegang hak atas tanah. Keterangan fisik dapat dilihat pada surat ukur, yang memberi keterangan tentang luas tanah, panjang, lebar tanah. Selain itu dalam surat ukur digambarkan pula bentuk fisik tanah, apakah berupa segi empat atau segi enam atau lonjong dan sebagainya. Letak batas-batas tanah juga dijelaskan dalam sertifikat dan bangunan-bangunan yang ada di atas tanah.

Beban hak atas tanah di catat dalam sertifikat misalnya ada hipotik atas nama bank " X ", atau ada hak sewa atas hak guna bangunan, mungkin pula dicatat disertifikat adanya sitaan atas perintah pengadilan.

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tertentu juga dicatat oleh kantor pendaftaran tanah (KPT) dalam sertifikat. Misalnya adanya jual- beli atau hibah atau lelang atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan di atas begitu pula penghapusannya. Oleh karena kelengkapan keterangan dalam sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat sehingga mampu menciptakan keamanan hak terhadap pemiliknya.

### 2.3 Syarat-syarat Pembuatan Sertifikat

Dalam hukum tata negara, peranan langsung penguasa terhadap warga dalam bidang hukum pada umumnya ada 3 (tiga) macam yakni :

1. Perizinan
2. Pengawasan ( sebagai langkah preventif )
3. Penindakan ( sebagai langkah represif )

Demikian pula halnya dengan bidang hukum agraria dan ketiga langkah tersebut nampak sebagai berikut :

1. Perizinan

Perizinan atau pemberian izin pada dasarnya dapat dikatakan sebagai langkah pembukaan suatu pelaksanaan hukum bagi warga masyarakat untuk dapat langsung turut merasakan kegunaan adanya suatu hukum dan di samping itu secara langsung juga turut ambil bagian dalam pelaksanaannya.

Dalam bidang keagrariaan, perizinan ini dapat kita lihat dari izin pemerintah kepada orang atau pribadi hukum tertentu untuk dapat menjadi pemegang hak atas tanah tertentu, dalam batas-batas tertentu baik itu berupa batas luas, batas waktu penggunaan maupun batas kegunaan dan menentukan :

1. Apa sajakah yang boleh dilakukan oleh orang atau pribadi hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

2. siapa sajakah yang dapat menerima peralihan

hak atas tanah dari si pemegang hak tersebut bila seandainya tanah itu dialihtangankan.

3. Apa pula kewajiban - kewajiban yang harus dipenuhi oleh sipemegang hak tersebut

4. Bagaimanakah langkah yang harus diambil bila jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang dizinkan untuk dipegang tersebut telah berakhir.

5. Langkah apakah yang harus dan akan diambil oleh penguasa/pemerintah dalam menentukan persyaratan perizinan yang harus dipenuhi oleh para pemohon, agar terdapat suatu jaminan bahwa para pemohon tersebut akan menggunakan haknya sebagaimana mestinya bila permohonan mereka telah dikabulkan.

6. Langkah apakah selanjutnya akan diambil oleh penguasa/pemerintah dan harus ditaati oleh warga masyarakat dalam penggunaan hak-hak mereka, agar fungsi sosial, yang disyaratkan dalam pasal 6 Undang-undang pokok agraria sebagai hal yang harus ada pada setiap hak atas tanah, benar-benar dapat terwujudkan.

7. Langkah lainnya yang harus pula diterapkan mengingat fungsinya yang baik secara langsung maupun tidak langsung menunjang keberhasilan pelaksanaan keenam langkah di atas seperti antara lain :

a. Penetapan pemerintah tentang luas tanah (maksimum) tanah pertanian yang diizinkan dapat di miliki

oleh seseorang atau suatu pihak, yang secara implisit termuat dalam peraturan pemerintah pengganti undang-undang no.56 Prp. Tahun 1960 beserta ketentuan pelaksanaannya di negara kita.

b. Penetapan pedoman pelaksanaan landreform berupa pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti kerugian yang secara implisit tertuang dalam peraturan pemerintah no. 41 Tahun 1964 yang merupakan peraturan tambahan dan penyempurnaannya.

c. Penetapan pribadi hukum yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah secara implisit tertuang dalam peraturan pemerintah no.38 tahun 1963 beserta ketentuan tentang perizinan dan sebagainya.

## 2. Pengawasan

Pengawasan merupakan langkah lanjut yang dilaksanakan sebagai salah satu jalan untuk mengetahui, memastikan dan membuktikan apakah pelaksanaan segala ketentuan hukum yang telah digariskan bersamaan dengan pengambilan langkah perizinan di atas itu telah/sedang/akan dilaksanakan selaras dengan rencana dan segala maksud tujuan atau tidak.

Bila pelaksanaan tersebut ternyata telah/masih berjalan selaras dengan segala rencana, maksud dan tujuannya, maka melalui langkah pengawasan ini diteliti pula, adakah faktor-faktor hambatan yang kiranya dapat mengganggu atau menghalangi pencapaian rencana maksud dan tujuan tersebut

selanjutnya, agar sebelum menjadi masalah dapat dicegah dan dihindarkan terlebih dahulu ( sebagai langkah preventif ).

Sebaliknya bila pelaksanaan tersebut ternyata telah menyimpang atau tidak selaras dengan rencana, maksud dan tujuannya maka melalui langkah pengawasan ini pula diteliti, apakah penyimpangan yang telah terjadi itu suatu pengecualian perlu diusut setuntas mungkin apakah latar belakangnya dan sudah tepatkah kebijaksanaan pengecualian yang ditempuh tersebut serta bagaimanakah rencana, maksud dan tujuan semula terpaksa diubah dan tidak dapat dipertahankan. Bila ternyata penyimpangan itu adalah suatu penyelewengan, maka jelas harus diusut segala seluk beluknya, mulai dari latar belakangnya sampai kepada pelakunya untuk selanjutnya dilimpahkan kelangkah berikutnya yakni, penindakan, seperti yang akan kita akan bahas nanti.

Inti pemikiran yang dijadikan pedoman bagi pelaksanaan langkah pengawasan ini ialah untuk langsung melihat, memastikan dan membuktikan apakah keadilan yang menjadi tujuan pencapaian hukum agraria itu telah/ dapat terwujud atau tidak. Keadilan yang dijadikan dasar penilaian dalam langkah pengawasan ini ialah keadilan dalam arti catur tunggal antara :

1. Keadilan dalam pertukaran (*justitia commutativa* ) dalam hal ini apakah benar-benar telah tercapai kesetaraan antara setiap pemegang hak dalam hubungan satu sama lain.

2. Keadilan dapat penyebaran (justitia distributiva) dalam hal ini dinilai apakah benar - benar telah tercapai pemerataan yang sebanding bagi warga masyarakat dalam berkesempatan untuk dapat memperoleh hak atas tanah, agar seluruh warga masyarakat dapat hidup secara layak, wajar dan serasi dalam membentuk kehidupan masyarakat yang adil dan makmur (melalui landreform).

3. Keadilan menurut undang - undang (justitia legalis) dalam hal ini dinilai apakah ketentuan undang-undang yang menjamin keadilan itu masih cocok untuk diterapkan menurut situasi dan kondisi yang tengah dihadapi, serta kesalahan, penyimpangan atau hambatan dalam penerapannya sejauh ini.

4. Keadilan sosial (justitia socialis) dalam hal ini dinilai, apakah nilai-nilai pandang hidup yang menjadi takaran atau ukuran bagi penguasa dan masyarakat dalam mewujudkan keadilan itu telah tercapai atau terjamin akan tercapai, serta adakah pula hambatan yang dapat mengganggu dalam usaha negara untuk secepat mungkin mewujudkan kesejahteraan sosial yang merata.

### 3. Penindakan

Langkah ini merupakan langkah reaksi atau tanggapan atas fakta dan gambaran kenyataan yang telah diperoleh melalui langkah pengawasan yang telah dilaksanakan.

Melalui langkah penindakan (secara represif) ini

dimaksudkan agar segala usaha yang telah ditargetkan dengan segala rencana, hasil, maksud dan tujuannya dapat benar-benar terwujud dan terlaksana sebagaimana yang diharapkan.

Sebagai langkah yang bersifat represif, penindakan ini berwujud sebagai penerapan sanksi hukum yang secara tegas telah ditekankan dalam ketentuan perundang-undangan yang sebaiknya diketahui oleh masyarakat seperti antara lain :

1. Pencabutan hak atas tanah seseorang atau suatu pihak karena yang bersangkutan menelantarkan tanah tersebut, seperti yang telah ditegaskan dalam pasal 27,34,40 UUPA .

2. Pencabutan hak atas tanah seseorang atau suatu pihak karena yang bersangkutan tidak mengerjakan atau mengusahakan tanah tersebut sendiri secara aktif, seperti yang diwajibkan dalam pasal 10 ayat 1 UUPA.

3. Pencabutan hak atas tanah seseorang atau suatu pihak karena yang bersangkutan menguasai tanah tersebut secara guntai atau absentee.

4. Pencabutan hak atas tanah seseorang atau suatu pihak karena yang bersangkutan menguasai tanah secara berlebihan atau melebihi batas luas maksimum yang diizinkan, sebagaimana telah ditegaskan dalam pasal 7 jo. pasal 17 ayat 3 UUPA.

5. Pencabutan hak atas tanah seseorang atau suatu pihak karena yang bersangkutan ternyata tidak memenuhi syarat untuk dapat menjadi pemegang hak atas tanah yang

telah terlanjur dikuasainya itu dan sebagainya, seperti telah ditegaskan dalam pasal 21 ayat 3 dan 4, pasal 30 ayat 2 dan pasal 36 ayat 2 UUPA.

Demikianlah ketiga peranan penguasa/pemerintah dalam bidang keagrariaan yang pada dasarnya merupakan suatu sistem pelaksanaan hukum yang bulat dan tuntas, yang harus dapat sepenuhnya dapat di mengerti oleh semua selaku warga masyarakat, agar dapat turut berpartisipasi dalam pembangunan bersama pemerintah, demi kesejahteraan kita sendiri dan generasi mendatang. Syarat yang harus dipenuhi jika mengajukan permohonan sertifikat sebagai berikut :

Untuk konversi tanah bekas hak adat ( yayasan dan sebagainya ) bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak syaratnya adalah :

- a. Surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding Indonesia dan segel-segel lama atau
- b. Keputusan penegasan / pemberian hak dari instansi yang berwenang.
- c. Surat asli jual beli, hibah, tukar menukar.
- d. Surat pernyataan kepala desa yang dikuatkan oleh camat setempat.
- e. Pernyataan pemilik bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang, serta sejak kapan dimiliki.

Bagi daerah yang sebelum tanggal 24 September

1960 belum dipungut pajak syaratnya adalah :

a. Keputusan penegasan/pemberian hak tanah oleh instansi yang berwenang.

b. Surat asli jual-beli, tukar menukar dan sebagainya, dibuat dan disaksikan oleh kepala desa/atau yang setingkat.

c. Surat pernyataan kepala desa yang dikuatkan oleh camat setempat.

d. pernyataan pemilik bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang serta sejak kapan dimiliki.(materai Rp.25).

Tanah bekas hak barat (eigendom) syaratnya adalah

a. Groasse Akte

b. Surat ukur

c. Turunan surat keterangan kewarganegaraan yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.

d. Kuasa konversi (kalau diperlukan)

e. Pernyataan pemilik bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dijadikan tanggungan hutang-piutang, sejak kapan dimiliki dan belum pernah dialihkan atau diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain.

Pemberian hak syaratnya adalah :

a. Asli surat keputusan pemberian hak tanah yang bersangkutan.

b. Tanda bukti lunas pembayaran sebagaimana ditentukan dalam surat keputusan pemberian hak tersebut.

Mengenai pemindahan dan peralihan hak tanah antara lain :

Jual-beli syaratnya adalah :

- a. Akte jual-beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- b. Sertifikat dari tanah yang bersangkutan (jika belum ada, sertifikat harus dipenuhi surat dalam kolom konversi ).
- c. Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
- d. Turunan surat keterangan warga negara Indonesia (suami istri yang disyahkan oleh yang berwenang).
- e. Izin peralihan hak jika disyaratkan.

Untuk pensertifikatan hibah syaratnya adalah :

- a. Akte hibah yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akte tanah (PPAT).
- b. Sertifikat dari tanah yang bersangkutan (jika belum ada sertifikat harus dipenuhi syarat dalam kolom konversi dan SKPT).
- c. Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
- d. Turunan surat keterangan warga negara Indonesia suami istri yang disahkan oleh yang berwenang.
- e. Izin peralihan hak jika disyaratkan.

Pensertifikatan tanah yang diperoleh dengan lelang, syaratnya adalah :

- a. Kutipan otentik berita acara lelang yang

dibuat oleh kantor lelang.

- b. Tanda bukti lunas pembayaran pajak tanah.
- c. Sertifikat dari tanah yang bersangkutan.
- d. Turunan surat kewarganegaraan Indonesia suami-istri yang disahkan oleh yang berwenang
- e. Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
- f. Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang diminta sebelum lelang dilaksanakan.

Pensertifikatan harta warisan syaratnya adalah :

- a. Keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
- b. Keterangan pelunasan pajak tanah sampai saat meninggalnya pewaris (pasal 23 PP. 10/1961).
- c. Sertifikat dari tanah yang bersangkutan (jika belum ada sertifikat harus dipenuhi syarat dalam kolom konversi).
- d. Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
- e. Turunan surat keterangan warga negara Indonesia yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- f. Izin peralihan hak jika di syatkan.

Ketentuan mengenai sertifikat kedua (pengganti), antara lain:

Karena hilang syaratnya adalah :

- a. Surat keterangan dari kepolisian yang menerangkan kehilangan tersebut.
- b. Mengumumkan dalam berita negara dan harian setempat.

Karena rusak syaratnya ialah dengan menyerahkan

sertifikat yang rusak.

Pensertifikatan karena dibebani crediet verband / hipotik syaratnya adalah :

- a. Sertifikat hak tanah yang bersangkutan .
- b. Akte crediet verband/ akte hipotik yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT.

#### 2.4 Prosedur pembuatan sertifikat .

Dalam hal ini penulis hanya membatasi prosedur pembuatan sertifikat yaitu prosedur pembuatan sertifikat hak milik berdasarkan pewarisan.

Pengurusan sertifikat dimulai pertama-tama pemilik tanah membeli formulir permohonan penegasan konversi dikantor Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan, permohonan penegasan konversi (lampiran 2) tersebut diisi kemudian dikuatkan oleh lurah (kepala Desa), beserta camat untuk disahkan kebenaran keterangan hak atas tanah pemohon, kemudian konversi tersebut dimasukkan beserta surat-surat lain yang menjadi persyaratan yaitu :

1. Tanda bukti hak atas tanah.
2. Surat keterangan hak waris (Fatwa Waris).
3. Surat keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh camat yang membenarkan surat tanda bukti hak atas tanah.
4. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam persengketaan.
5. Surat keterangan pendaftaran tanah.

6. Surat tanda pendaftaran dan pembayaran .
7. Segel tanah.
8. Surat Tanda lunas pajak.

Setelah surat - surat tersebut dimasukkan kemudian diadakan pengukuran atas tanah milik pemohon oleh pihak agraria (BPN). Hasil pengukuran diperlihatkan pada pemohon untuk disetujui kemudian disyahkan oleh lurah (Kepala Desa) , kemudian diadakan pengumuman selama dua bulan dikantor kelurahan dan dikantor kecamatan yang bersangkutan, setelah selang waktu dua bulan sertifikat hak milik atas tanah telah dapat dikeluarkan. Untuk lebih jelasnya lihat (lampiran 3) mengenai bagan Tata Cara memperoleh sertifikat Hak atas tanah.

## BAB 3

### TINJAUAN MENGENAI SERTIFIKAT SEBAGAI BUKTI PEMILIKAN ATAS TANAH SERTA KAITANNYA DENGAN PAJAK

#### 3.1 Sertifikat sebagai alat bukti.

Sertifikat adalah surat alat bukti hak atas tanah , dimana sertifikat ini merupakan alat bukti tertulis mengenai hak atas tanah serta ditegaskan oleh peraturan perundangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan.

Fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain.

Alat bukti lain misalnya saksi-saksi, akte jual beli, Surat keputusan pemberian hak. Bukti lain selain sertifikat hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti lain.

Bila kepada hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah maka hakim harus menerima keterangan dalam sertifikat sebagai benar, bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertifikat itu salah (palsu). Tetapi kalau kepada hakim

ditunjukkan, misalnya akte jual beli sebagai tanda bukti hak seseorang atas tanah, maka hakim harus diyakinkan oleh alat bukti lain (misalnya saksi-saksi, kuitansi ). Bahwa seseorang itu benar berhak atas tanah itu.

Sertifikat hak atas tanah adalah alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

Menurut Effendi Perangin, ( 1986:86) yaitu:

" Kalau keterangan dalam sertifikat ternyata tidak benar maka diadakan perubahan dan pembedulan seperlunya".

Pembedulan tersebut melalui permohonan pada kantor badan pertanahan nasional.

Hal-hal yang dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah yaitu :

1. Jenis hak atas tanah.
2. Pemegang hak.
3. Keterangan fisik tentang tanah.
4. Beban di atas tanah.
5. Peristiwa hukum di atas tanah.

Telah kami kemukakan lebih dahulu bahwa pendaftaran tanah yang dilaksanakan adalah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana

dicita-citakan oleh pembuat UUPA. Hal yang demikian ini dapat kita ketahui baik dalam pasal 19 tersebut . untuk mudahnya di bawah ini kami kutip selengkapnya ketentuan pasal 19 UUPA tersebut yaitu :

- ayat 1

" Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah "

ayat 2

" Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi  
 a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.  
 b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.  
 c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan melihat ketentuan pasal 19 UUPA tersebut khususnya ayat 1 dan 2 .maka akibat hukum dari pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan , yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan ataupun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada bank pemerintah atau bank swasta.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah/pendaftaran hak

atas tanah adalah suatu peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang dan bukannya hanya sebagai tindakan administratif belaka. Hak keperdataan merupakan hak asasi seorang manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam ikatan hubungan kemasyarakatan.

Ada beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu (Effendi Bachtiar, 1983:30) menyatakan bahwa ada 3 sistem pendaftaran tanah yakni sistem Torrens, positif dan negatif.

#### 1. SISTEM TORRENS

Sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens, nama salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Jadi sistem Torrens ini lebih terkenal dengan nama " The Real Property Act " atau " Torrens Act " yang dimulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1958. \

Sistem Torrens ini dipakai sekarang di Kepulauan Fiji, Canada, Negara bagian Iowa Amerika Serikat, Yamaika Trinidad, Brazilia, Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Denmark, Norwegia dan Malaysia. Dalam memakai sistem Torrens ini, negara negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari negara-negara lain jadi dalam detailnya agak menyimpang dari Sistem aslinya tetapi pada hakekat-

nya adalah sistem Torrens yang disempurnakan dengan tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing negara tersebut, tetapi tata dasarnya adalah sama yakni "The Real Property Act".

Kelebihan daripada sistem Torrens jika dibandingkan dengan sistem Negatif, menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai berikut :

1. Ketidakpastian diganti dengan kepastian.
2. Biaya-biaya peralihan berkurang dari " Pound " menjadi " Shilling" dan waktu dari "bulan" menjadi "hari".
3. Ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas .
4. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya.
5. Penipuan sangat dihalangi.
6. Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum yang hak atas tanah, telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.
7. Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Adapun sertifikat tanah menurut sistem Torrens ini merupakan alat bukti pemegangan hak atas tanah yang

paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat, ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk mengubah buku tanah adalah tidak mungkin terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan cara penipuan.

## 2. SISTEM POSITIF

Menurut sistem ini, suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah.

Ciri pokok sistem positif ini ialah : Bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.

Pejabat-pejabat balik nama dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk didaftar ataukah tidak.

Menurut sistem positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaf-

tarkan.

Kebaikan sistem positif ini adalah :

1. Adanya kepastian dari buku tanah.
2. Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah.
3. Mekanisme kerja, dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Dengan demikian, sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sistem Positif ini mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut adalah tidak benar.

Adapun kelemahan dari sistem Positif ini adalah :

1. Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu yang lama.
2. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri.
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

Sistem positif ini dilaksanakan di Jerman dan Swiss.

### 3. SISTEM NEGATIF

Menurut sistem negatif ini ialah bahwa segala apa

yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan. Adapun azas peralihan hak atas tanah menurut sistem negatif ini adalah azas Memo Plus Yuris yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.

Ciri pokok sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

Ciri pokok lainnya dari sistem negatif ini ialah bahwa pejabat balik nama tanah berperan pasif artinya yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif ini ialah adalah perlindungan pada pemegang hak sejati, sedangkan kelemahannya adalah :

1. Peranan pasif pejabat balik nama tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah.

2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Pendapat Boedi Harsono, SH oleh Bachtiar Effendi (1984:37) bahwa sesungguhnya pendaftaran tanah di negara kita menurut pasal 19 ayat 1 bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tetapi bukan maksudnya akan mempergunakan apa yang disebut sistem positif. Bahwa UUPA tidak memerintahkan dipergunakannya sistem Positif dapat kita simpulkan dari ketentuan pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA yang menyatakan bahwa surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ayat tersebut tidak menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak. Para petugas pendaftaran tanah tidaklah bersikap pasif artinya mereka tidaklah menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran. Kita telah mengetahui bahwa baik pada pembukuan tanah untuk pertama kali maupun pada pendaftaran atau pencatatan perubahan-perubahan kemudian, para petugas pelaksana diwajibkan untuk mencegah terjadinya kekeliruan. Batas-batas tanah ditetapkan dengan memakai sistem *contradictoire delimitatie* sebelum tanah dan haknya dibukukan diadakan pengumuman, perselisihan - perselisihan diajukan kepengadilan kalau tidak dapat diselesaikan sendiri oleh yang

berkepentingan. Sejauh mungkin diadakan usaha-usaha agar keterangan-keterangan yang ada pada tatusaha kantor pendaftaran tanah itu selalu sesuai dengan keadaan sebenarnya. Hal itu merupakan tuntutan daripada ketentuan UUPA dan peraturan pemerintah no 10 Tahun 1961 bahwa keterangan -keterangan yang ada pada kantor pendaftaran tanah mempunyai kekuatan hukum dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan hal tersebut di atas, sistem yang dipakai UUPA adalah sistem negatif bertendens positif. Pengertian negatif disini adalah bahwa adanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan sedangkan pengertian tendens positif ialah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut.

Hasil dari pendaftaran tanah tersebut yaitu dikeluarkanlah sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan tanah, dimana dalam sertifikat itu membuktikan mengenai hal-hal yakni:

1. Jenis hak atas tanah.
2. Pemegang hak .
3. Keterangan fisik tentang tanah.
4. Beban di atas tanah.
5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.



Karena dalam sertifikat tanah mencantumkan hal-hal di atas sehingga sertifikat tanah dikatakan sebagai tanda bukti pemilikan atas tanah yang kuat.

Pemilikan tanah merupakan suatu hal yang telah terjadi sejak dahulu dari masa sebelum penjajahan sampai jaman kemerdekaan sehingga perlulah kita ketahui asal usul pemilikan tanah.

#### 1. Masa sebelum penjajahan.

Berbicara mengenai asal usul pemilikan tanah maka perlu kita ketahui lebih dahulu tentang pengertian dari istilah pemilikan itu sendiri menurut konsep budaya masyarakat pendahulunya.

Dalam kehidupan masyarakat orang Makassar dikenal adanya ungkapan yang menunjukkan hubungan pemilikan antar manusia dengan tanahnya, antara lain seperti "inai pata anne galungnga" (milik siapakah sawah ini), "Galungna iyanu" (Sawah itu milik si itu), "iyaminne galungku" (inilah sawah milik saya), dan masih banyak ungkapan lain yang menunjukkan hubungan pemilikan seseorang atas tanah sawah.

Ungkapan-ungkapan tersebut di atas ini jelas menunjukkan adanya perbedaaan penguasaan tanah yang biasa disebut tanah ongko atau tanah jamang (areal garapan), menurut istilah jamang, maka tercakup didalamnya pengertian penguasaan baik atas tanah milik sendiri

ataupun tanah milik orang lain yang pada saat tertentu berada ditangan orang yang menguasainya.

Berdasarkan atas pengertian pemilikan tanah menurut konsep kebudayaan masyarakat orang Makassar maka asal usul pemilikan tanah dapat dikategorikan sebagai berikut:

a. Pemilikan yang bersumber dari hasil bela ataupun oka ( tanah yang dibuka baik melalui penebasan hutan maupun penggalian padang alang-alang). Pada masa sebelum penjajahan pemilikan tanah dimaksud biasa timbul dari kesaksian atau pengakuan pihak lain, bahwa suatu bidang tanah tertentu adalah milik seseorang. Dalam hal ini tanah bela maupun tanah oka memerlukan jangka waktu yang cukup panjang, biasanya dimulai sebagai tanah ongko untuk beberapa musim tanam, bahkan kadangkala perlu bukti otentik berupa tumbuhan jangka panjang yang pernah ditanam di atas areal tanah yang bersangkutan.

b. Tanah Passare, maksudnya tanah pemberian atau hadiah, Pemilikan tanah melalui passare ini berkaitan erat dengan kebiasaan orang Makassar, untuk pada waktu tertentu memberikan tanahnya, bukan saja kepada sanak famili serta keluarga dekat, melainkan kadangkala juga diberikan kepada handai taulan dan sahabat karib.

c. Pemilikan tanah dapat pula bersumber dari pewarisan orangtua terhadap anak-anaknya. Pemberian warisan termasuk harta peninggalan berupa tanah biasanya diserahkan kepada ahli waris selagi orangtuanya masih

hidup kadangkala juga dibagi setelah kedua orangtua meninggal dunia.

d. Tana niballi, ialah pemilikan tanah atas dasar pembelian.

e. Appasisambe tana, yakni pemindahan hak milik yang bersumber dari hasil tukar menukar tanah. ini berkaitan dengan kebiasaan orang Makassar untuk pada waktu-waktu tertentu dan atas dasar alasan tertentu dapat pula mengadakan saling tukar tanah menurut kesepakatan kedua belah pihak yang bersangkutan. Alasan timbulnya tukar menukar tanah ini antara lain karena lokasi tanah yang kurang strategis.

## 2. Masa pemerintah Belanda.

Hak milik atas suatu kebendaan (termasuk tanah) dapat diperoleh karena pewarisan, karena penunjukan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata, yang dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Demikian antara lain asal usul pemilikan tanah menurut pasal 570 kitab undang undang hukum perdata adapun batas pengertian istilah hak milik yang dalam bahasa Belanda " Eigendom " tidak lain adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan

undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Berdasarkan materi undang-undang hukum perdata, sebagaimana tercantum di atas ini jelaslah bahwa asal usul pemilikan harta benda termasuk tanah adalah berkaitan dengan berbagai hak antar pemilik disatu pihak dengan tanahnya dilain pihak. Hak-hak tersebut adalah :

- Tidak bertentangan dengan undang-undang ataupun peraturan umum.
- Tidak mengganggu hak-hak orang lain.
- Tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas dua hal yaitu :
  - a. Ketentuan Undang-undang dan
  - b. Pembayaran ganti rugi.

Dasar hukum menyangkut persoalan pemilikan tanah sejak kedatangan pemerintah penjajahan Belanda ialah : adanya ketentuan bagi setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Dalam hal ini permohonan, permintaan agar areal sawah atau ladang penduduk di ukur serta ditentukan batas-batasnya.

Pendaftaran atau pencatatan seperti itu dilakukan

oleh petugas agraria pemerintah penjajah (Belanda) yang kemudian mencantumkannya di dalam buku " RINCIK ". Buku rincik itu sendiri memuat uraian tentang sebidang tanah (sawah/ladang) bersama dengan gambar ( persil) yang bukan hanya menunjukkan letaknya tetapi juga batas-batas dan luas (areal) tanah yang bersangkutan.

### 3. Masa Pendudukan Jepang.

Dalam masa penjajahan Jepang pemerintah Jepang tidak menimbulkan perubahan-perubahan menyangkut penguasaan tanah di Makassar. Hal itu kemungkinan disebabkan karena masa pemerintahan penjajah Jepang relatif amat singkat hanya, berkisar tiga tahun lebih, apalagi ketika itu serdadu Jepang masih memusatkan usaha dan perhatiannya untuk memenangkan peperangannya di Asia Timur Raya.

### 4. Masa kemerdekaan

Bangsa Indonesia telah memproklamkan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945 , hal mana memungkinkan kekuasaan politik beralih dari tangan penjajah ke pihak pemerintah Republik. Namun sebagai negara baru, apalagi ketika segenap pemimpin negara beserta pejuang patriot bangsa memusatkan seluruh perhatian untuk mempertahankan kemerdekaan yang tetap mendapat ronrongan dari pihak Belanda (yang datang ke Indonesia membonceng sekutu ), maka belum ada usaha untuk secara seksama melakukan perbaikan dan penyempurnaan menyangkut aturan-aturan dan

peraturan pemilikan tanah.

Semua itu memungkinkan segenap rakyat Indonesia masih mempertahankan sistem pemilikan tanah berdasarkan atas produk hukum barat (Belanda), meskipun dalam undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia memang telah tercantum antara lain :

1. Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas azas kekeluargaan.
2. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
3. Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Materi Undang-undang Dasar 1945 seperti tertera di atas ini agaknya untuk beberapa tahun sesudah hari proklamasi kemerdekaan, tetap merupakan suatu pola ideal yang pelaksanaannya harus diperjuangkan . Demikianlah , maka pengaruh kemerdekaan dalam kaitannya dengan masalah pertanahan di Indonesia, agaknya terasa setelah diberlakukannya UUPA.

### 3.2 Sertifikat dan kaitannya dengan Pajak.

Sebagai cabang ilmu pengetahuan hukum , maka tentunya Hukum Agraria mempunyai hubungan dengan hukum

pajak . Tetapi untuk mengetahui sampai sejauh mana hubungannya maka, terlebih dahulu harus diketahui pengertian tentang Hukum Agraria.

Bachsan Mustafa, SH. (1985:69), berpendapat bahwa Hukum Agraria adalah :

" himpunan peraturan yang mengatur aktifitas-aktifitas para pejabat pemerintah yang disertai tugas bidang keagrariaan "

Dari pengertian Hukum Agraria tersebut di atas , maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan bidang keagrariaan berada dalam wewenang pihak pemerintah ( bukan pihak swasta) untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, penyediaan , pemeliharaan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah serta antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah termasuk hak-hak yang berada di atas tanah tersebut, antara lain seperti bangunan dan sebagainya.

Hukum Agraria sangat erat hubungannya dengan Hukum pajak, berhubungan karena tanah (bagian permukaan dari bumi) dan hak-hak atas tanah (bangunan dijadikan sebagai objek Pasal 1 ayat 4 juncto pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria, pasal 2 ayat 1 Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan). Disamping itu baik hukum Agraria maupun hukum pajak dimana bumi dan bangunan harus dilakukan pendaftaran ( Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, pasal 9 ayat 1 Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan).

Tetapi pendaftaran baik dalam hukum agraria maupun hukum pajak mempunyai tujuan yang berbeda . Pendaftaran dalam hukum Agraria bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada yang berhak dalam bentuk pemberian sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedang dalam hukum pajak dimana pendaftaran dilakukan bertujuan dalam rangka pendataan terhadap subjek pajak yang dimiliki, menguasai atau memperoleh manfaat atas bumi atau bangunan (objek pajak). Jika dikenakan pajak maka kepada wajib pajak tersebut diberikan tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak (penjelasan pasal 4 ayat 1 Undang-undang Pajak, Bumi dan Bangunan.

Prof. Dr.Rochmat Soemitro ( bohari, 1985:33)

memberikan definisi pajak sebagai berikut:

" Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang -undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi). Yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai penggunaan umum".

Tanah termasuk sebagai objek pajak , untuk mengetahui berapa besar jumlah pajak yang akan dikenakan terhadap wajib pajak (pemilik tanah) dapat diketahui melalui sertifikat misalnya pada luas tanah atau bangunan yang berdiri di atas tanah wajib pajak . Tanah merupakan objek pajak bumi dan bangunan, yang dimaksud bumi ialah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya,

termasuk perairan . Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, maka yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Oleh karena itu pajak ini disebut pajak yang objektif .

Unsur-unsur yang melekat pada pajak adalah sebagai berikut :

1. Pada pajak sifatnya berlaku umum artinya berlaku bagi setiap orang yang memenuhi syarat untuk dapat dikenakan pajak.
2. Pada pajak unsur paksaannya bersifat pidana dan administratif.
3. Pada pajak tegen prestasinya bersifat tidak langsung dalam arti bahwa meskipun kita bayar pajak belum tentu kita bisa menikmati jasa negara, misalnya : kita bayar pajak untuk membiayai salah satu irigasi (pengairan) yang terletak di salah satu daerah lain. Antara pembuatan irigasi dengan pembayaran pajak tadi boleh dikatakan tidak ada hubungannya karena kita selaku pembayar pajak belum tentu dapat menikmati manfaat dan kegu-



naan irigasi itu, oleh karena irigasi itu dibangun bukan ditujukan kepada mereka yang membayar pajak saja tetapi ditujukan untuk kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Pajak sifatnya berlaku umum artinya berlaku bagi setiap orang yang memenuhi syarat untuk dapat dikenakan pajak tetapi tidak setiap orang wajib pajak memiliki kemampuan membayar pajak oleh karena status sosial ekonomi seseorang yang berbeda, maka pemerintah memberikan kebijaksanaan mengenai pemungutan pajak yaitu dengan memberikan klasifikasi objek pajak, pemutihan pajak bahkan pengampunan pajak .

Pajak itu sangat penting dalam rangka pembiayaan pembangunan, bagi warga masyarakat yang telah memenuhi membayar pajak , berarti mereka telah menyumbangkan dan berpartisipasi dalam membiayai pembangunan untuk kesejahteraan rakyat.

Oleh karena adanya perbedaan status sosial ekonomi seseorang sehingga tidak semua orang wajib pajak mempunyai kemampuan membayar pajak sedangkan pajak bersifat umum bagi wajib pajak , jadi dalam hukum terdapat bentrokan yang tidak dapat dihindarkan yaitu pertikaian antara tuntutan-tuntutan keadilan dan tuntutan kepastian hukum . Makin banyak memenuhi syarat peraturan yang tetap, yang sebanyak mungkin meniadakan ketidakpastian

jadi makin tepat dan tajam peraturan hukum itu , makin terdesaklah keadilan. Sedangkan kepastian hukum dalam bentuk undang-undang haruslah tentu oleh karena adanya azas legalitas daripada hukum yaitu suatu azas yang menentukan bahwa tidak ada suatu perbuatan yang dilarang atau diancam pidana kalau tidak ada dalam peraturan perundang-undangan.

### 3.3. Masalah dan penyelesaiannya

Sejak awal, setelah Indonesia merdeka, masalah Agraria ini telah mendapat perhatian , melalui sejarah yang panjang yaitu mulai dari Panitia Agraria Yogya (1948), Panitia Jakarta (1951), Panitia Suwahjo (1956), rancangan Soenarjo (1958), dan Rancangan Sadjarwo (1960), maka diundangkanlah pada tanggal 24 september 1960 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut undang-undang Pokok Agraria disingkat UUPA-1960.

1. Sebelumnya memang sudah ada undang-undang No.2 Tahun 1960 tentang Bagi Hasil (Tanah Pertanian) yang waktu itu sudah dirasakan sebagai masalah mendesak yang perlu segera dipecahkan. Perjanjian bagi hasil ialah perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak. Yang dalam undang-undang ini disebut : Penggarap berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh

pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak .

Menurut S.R . Nur, (1986:91) yaitu :

" Di Sulawesi-Selatan terdapat 458,459,31 Ha tanah pertanian yang tidak digunakan yang terdiri dari (a) Rawa yang tidak diusahakan ..... 73.490.69 Ha (b) Tanah yang tidak diusahakan ..... 384.968.62 Ha Tanah-tanah kritis seluas 400.200 Ha yang terdapat dalam kawasan hutan 199.822 Ha dan di luar kawasan hutan 200.378 Ha jumlah seluruhnya 858.659.31 Ha (kantor statistik Sul-Sel 1982 ).Oleh karena banyak tanah terlantar dan ditelantarkan maka dalam bidang ini perlu terus kita membangun dan membina hukum yang tidak bertentangan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, sebagaimana dituntut oleh G.B.H.N dalam bidang hukum yang tertuang dalam ketetapan M.P.R.-R.I No.II/MPR/1983 dan kepada kita dituntut pula mendayagunakan tanah sebagai karunia Tuhan yang tidak boleh disia-siakan".

Undang-undang perjanjian Bagi Hasil diundangkan untuk mengawasi adat kebiasaan dalam bagi hasil, baik di sawah maupun di tanah kering. Pemilik tanah yang karena satu dan lain hal tidak dapat mengerjakan tanahnya sendiri , membuat suatu perjanjian dengan para petani, yang sebagian besar tidak memiliki tanah sendiri untuk menggarap tanahnya, dengan persyaratan sesuai adat kebiasaan bagi pembagian hasilnya.

Sedino M.P Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi

(1984:110) menyatakan :

" Perbedaan kedudukan ekonomi antara pemilik tanah dan petani yang tidak memiliki tanah sering menimbulkan apa yang dianggap pemerintah sebagai suatu perjanjian bagi hasil yang tidak seimbang".

Berdasarkan hal tersebut di atas maka pemerintah menganggap perlu mengeluarkan undang-undang perjanjian bagi hasil yang memuat pokok-pokok berikut ini:

1. Untuk menegakkan keadilan dalam hubungan antara pemilik tanah dan penggarap.

2. Untuk melindungi penggarap yang kedudukannya biasanya lemah terhadap pemilik tanah yang ekonomis lebih kuat.

3. Untuk merangsang penggarap agar berusaha lebih keras menambah produksi.

Dengan adanya perjanjian bagi hasil maka disatu pihak, pihak pengolah masih melekat penghormatan keberadaan kepada pemilik tanah dilain pihak pemilik tanah membolehkan tanahnya untuk diolah sehingga berproduksi dalam arti lain tanahnya berfungsi sosial.

2. Pokok permasalahan yaitu sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya misalnya ukuran luas tanah lebih atau kurang dari sebenarnya. Jikalau luas tanah yang tertulis dalam sertifikat lebih besar dari luas tanah yang sebenarnya maka pemilik tanah dirugikan dari segi pembayaran pajak. Sedangkan apabila luas tanah yang sebenarnya maka untuk tanah selebihnya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan pula merugikan negara dalam hal penerimaan pajak.

Sebagai contoh seperti kasus yang penulis temui dikecamatan Tallo kelurahan Tallo, seorang membeli tanah dari pemilik tanah di daerah tersebut. Sewaktu hendak diadakan pembelian seperti biasanya, pemilik tanah memperlihatkan tanda bukti hak miliknya yaitu dalam bentuk tincik kemudian pemilik tanah menunjukkan pula batas-batas tanahnya.

Setelah ada persetujuan antara kedua belah pihak diadakanlah jual beli. Pemilik tanah yang baru untuk menguatkan haknya kemudian mengsertifikatkan tanahnya. Pada pengukuran ulang diketahui bahwa luas tanah itu lebih besar dari yang tertulis dalam sertifikat atau rincik.

Ketentuan besarnya pajak berbeda-beda berdasarkan kualifikasi tanah/bangunan tersebut. Dimana penentuan besarnya pajak dapat dilihat dari letak tanah tersebut, bangunan di atas tanahnya, juga luas tanah contohnya tanah pertambakkan dikecamatan Tallo kelurahan Tallo pemilik yang luas tanahnya 35.000 M2 jumlah pajak yang harus dibayar sebanyak Rp. 701.680 per tahun berarti untuk 1 M2 dia membayar Rp. 20.- jadi kalau dalam sertifikatnya hanya tertulis 10.000 M2 maka yang dibayarnya sebanyak Rp. 200.000 per tahun maka pemilik tanah telah merugikan negara sebanyak Rp. 501.680,- per tahun.

Kemungkinan-kemungkinan sehingga terjadinya hal yang demikian antara lain :

1. Pemilik tanah pada pelaksanaan pengukuran tidak menunjukkan batas sebenarnya.
2. Pemilik tanah membeli tanah disebelahnya atau menjual di sebelahnya.
3. Kesalahan pengukuran oleh pihak agraria.

Menurut Effendi Perangin ( 1986:90), yaitu :

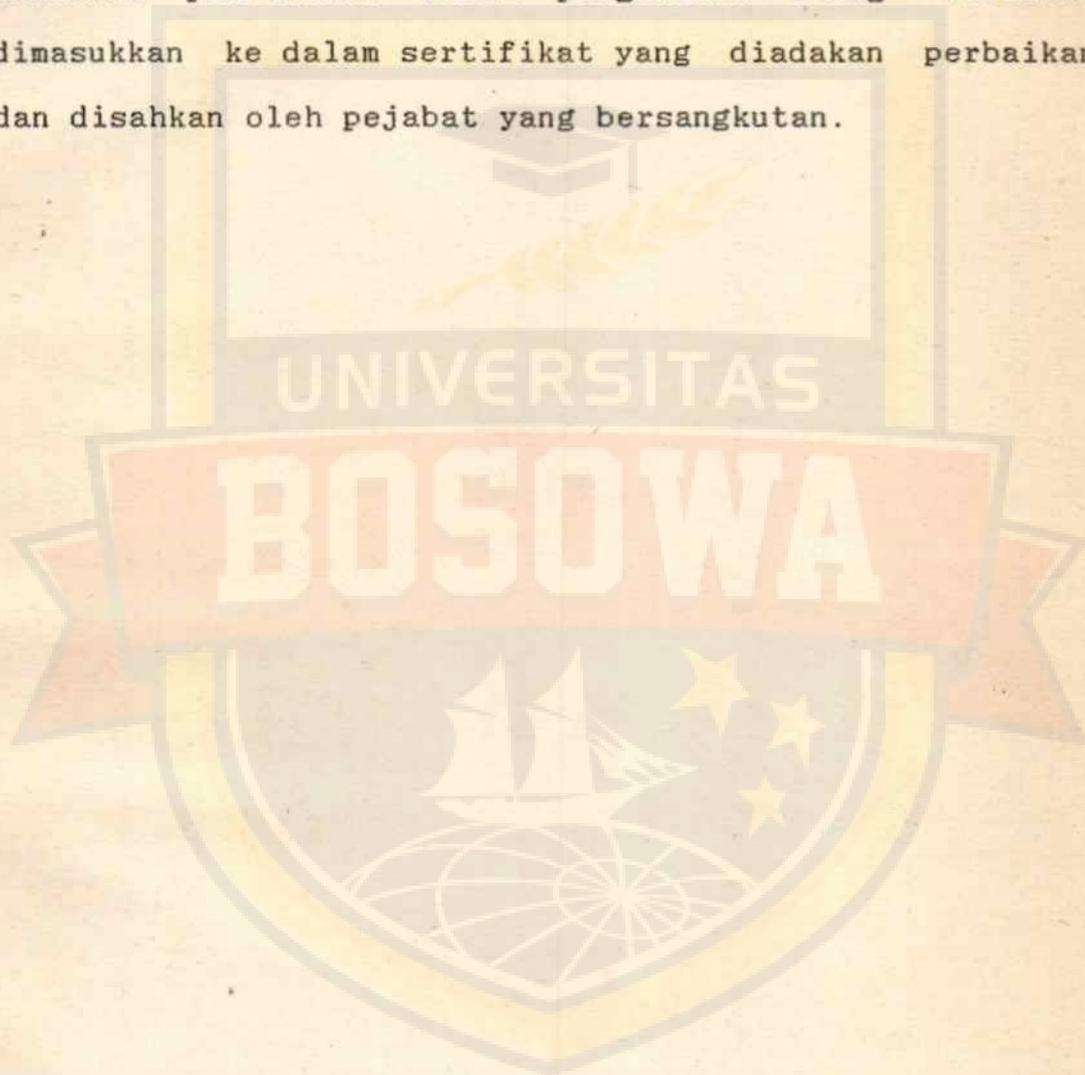
" Ada dua macam bentuk hasil dari pengukuran yaitu : berbentuk surat ukur dan gambar situasi pengukuran dalam surat ukur mempunyai nilai bukti yang kuat atas keadaan, letak luas tanah dan batas-batasnya sedangkan gambar situasi tidak mempunyai bukti yang kuat atas keadaan, letak, luas tanah dan batas-batas sebagai petunjuk (kira-kira saja)".

Sebabnya ada perbedaan itu ialah : Karena surat ukur dibuat berdasarkan peta-peta pendaftaran hasil pengukuran dan pemeriksaan yang teliti sedangkan peta situasi di buat bidang perbidang tanah, terlepas satu sama lain dan secara kasar, tidak berdasarkan pengukuran dan pemeriksaan yang teliti.

Pengukuran yang berbentuk gambar situasi merupakan pengukuran yang tidak teliti tetapi berupa kira-kira saja oleh pihak agraria sehingga memungkinkan kesalahan dalam menentukan luas tanah yang bersangkutan.

Penyelesaiannya adalah pemilik tanah mengajukan permohonan pengukuran ulang untuk perbaikan pada kantor

badan pertanahan nasional yang bersangkutan. Untuk lebih jelasnya lihat contoh surat permohonan pengukuran lihat (lampiran 4) yang disertai sertifikat yang hendak diadakan perbaikan. Hasil pengukuran ulang tersebut dimasukkan ke dalam sertifikat yang diadakan perbaikan dan disahkan oleh pejabat yang bersangkutan.



BAB 4  
P E N U T U P

4.1. Simpulan

1. Tanah adalah sangat penting untuk kehidupan umat manusia baik secara langsung maupun tidak langsung khususnya pada masa pembangunan sekarang ini maupun masa mendatang.

2. Untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka setiap bidang tanah yang dikuasai perorangan maupun badan hukum, diharuskan mempunyai legalitas hukum yang dapat dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah.

3. Pentingnya sertifikat hak atas tanah karena berfungsi membuktikan jenis hak atas tanah, pemegang hak, keterangan fisik tentang tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

4. Dengan adanya peta tanah, maka kepastian mengenai letak dan batas-batas bidang tanah dapat dijamin. Tanpa peta tanah/peta situasi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dapat mengakibatkan sengketa pemilikan maupun sengketa batas-batas tanah karenanya pensertifikatan tanah merupakan salah satu cara yang paling tepat untuk mengamankan hak milik atas tanah.

5. Melalui Pensertifikatan tanah dapat langsung diketahui besarnya jumlah pajak seseorang atas tanah yang

dimilikinya .

6. Adanya pensertifikatan tanah yang salah menuliskan besarnya jumlah luas tanah yang sebenarnya dapat mengakibatkan ketidak pastian hukum kepada pemilik tanah dan ketidak pastian besarnya jumlah pajak.

#### 4.2 S a r a n

1. Disarankan kepada pembuat peraturan perundang-undangan itu dalam memuat peraturan perundang-undangan terlebih dahulu mengadakan penelitian yang mendalam, dalam masyarakat dimana peraturan itu akan di terapkan.

2. Disarankan supaya diadakan penambahan tenaga-tenaga ahli di bidang pertanahan pada kantor badan pertanahan nasional Kotamadya/Kabupaten, sehingga dapat dihindari kesalahan dalam rangka pendaftaran tanah sampai pengeluaran/ penerbitan sertifikat.

Secara kontinyu mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran hak atas tanah didesa-desa dan tidak hanya menunggu di kantor pendaftaran tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Apeldorn Van, 1985 Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Pradya Paramita.
- Arieef, s., 1986 UUPA Dan Hukum Agraria dan hukum tanah dan beberapa masalah Hukum agraria. Hukum tanah, Surabaya : Tintab emas.
- Arinton Pudja, I.G.N., 1989 Pola Penguasaan Pemilikan dan Penggunaan Tanah Secara Tradisional Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang : Depdikbud.
- Bachsan Mustafa, 1985 Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, Bandung: Alumni.
- Bachtiar Effendi, 1983 Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan pelaksanaannya, Bandung : Alumni.
- Bohari, 1985 Pengantar Perpajakan, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Budi Harsono UUPA (Sejarah penyusunan isi pelaksanaan Bagian I, jilid I, jembatan tahun 1970,1971)
- Nur, S.R., 1986 Beberapa Masalah Agraria, Ujung Pandang: Lepas.
- Perangin Effendi, 1986 Mencegah Sengketa Tanah, Jakarta: Rajawali Pers.
- \_\_\_\_\_, 1986 401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria, Jakarta: Rajawali Pers.
- Saidi Djafar, M., 1986 Pengantar Hukum Pajak Indonesia, Ujung Pandang: Lepas.
- Sedino M.P.Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi, 1984 Dua Abad Penguasaan Tanah, Jakarta: PT Gramedia.
- Soehadi R., 1986 Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, Surabaya: Usaha Nasional.
- Sudargo Gautama, 1973 Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Bandung: Alumni.
- Wahyu Affandi, 1982 Berbagai Masalah Hukum di Indonesia, Bandung: Alumni.

SURAT KETERANGAN PENELITIAN  
No. : .

Yang bertanda tangan di bawah ini, menerangkan bahwa :

Nama : ZULKIFLI ISMAIL  
Pekerjaan : Mahasiswa UNIVERSITAS "45 " U.Pandang  
STB/NIRM : 4586060590/871136395  
Fakultas : HUKUM  
Jurusan : HUKUM MASYARAKAT & PEMBANGUNAN

Telah mengadakan penelitian di kantor kami, Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Ujung Pandang selama : (10 hari) minggu guna mengumpulkan/menghimpun data-data/buku-huku dalam rangka penyusunan Skripsi yang berjudul :

TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PEMBERIAN SERTIFIKAT TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN KEADAAN SEBENARNYA SERTA DAMPAK NEGATIFNYA TERHADAP UPAYA PEMASUKAN PAJAK BAGI NEGARA

Demikianlah Surat keterangan penelitian ini diberikan untuk dirergunakan sebagaimana mestinya

Ujung Pandang 7 Pebruari 1992

A.n Kasi Peng & Peng. Tanah  
Sis. Supriatna



(Slasim)  
No. 010.067.874.

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 168 / 070 / 92

Yang bertanda tangan di bawah ini, menerangkan bahwa :

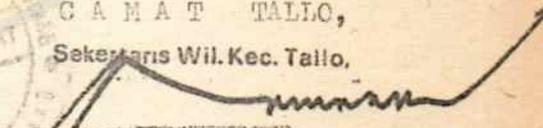
Nama : ZULKIFLI ISMAIL  
Pekerjaan : Mahasiswa Universitas "45" U.Pandang  
STB/NIRM : 4586060590/871136395  
Fakultas : HUKUM  
Jurusan : HUKUM MASYARAKAT & PEMBANGUNAN

Telah mengadakan penelitian di Kantor kami, Kantor Camat Tallo Kotamadya Ujung Pandang selama : 1 (satu) Minggu. guna mengumpulkan/menghimpun data-data/buku-buku dalam rangka penyusunan Skripsi yang berjudul :

TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PEMBERIAN SERTIFIKAT TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN KEADAAN SEBENARNYA SERTA DAMPAK NEGATIFNYA TERHADAP UPAYA PEMASUKAN PAJAK BAGI NEGARA  
Demikianlah Surat keterangan penelitian ini di berikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ujung Pandang 20 Pebruari 1992

C A M A T TALLO,  
Sekretaris Wil. Kec. Tallo.

  
Dns. HANSIAR

Penata Muda Tk. I NIP. 580009693

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



UNIVERSITAS

## SERTIFIKAT

( TANDA BUKTI HAK )

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

BITUNG

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



UNIVERSITAS  
S A L I N A N

## BUKU TANAH

HAK : ..... MILIK ..... No. 365. ....

PROPINSI : ..... DAERAH TINGKAT I SULAWESI UTARA. ....

KABUPATEN/KOTAMADYA : ..... DAERAH TINGKAT II BITUNG. ....

KECAMATAN : ..... BITUNG TENGAH. ....

D-E-S-W/KELURAHAN : ..... AERTEMBAGA. ....

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208  
No. ..... 4/6 119/92

DAFTAR ISIAN 307  
No. ..... 184 119/92

.....  
B I T U N G .  
.....

1	8	.	0	3	.	7	2	.	1	6	.	1	.	0	0	3	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



0 . 0 3 . 2 . 1 6 . 1 . 0 0 3 6 3

Nomor hak : 41363

SURAT-UKUR  
GAMBAR SITUASI

Nomor : 641 / 19.24.

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Daerah Tingkat I Sulawesi Utara.

Daerah Tingkat II Bitung.

Bitung Tengah.

Kertembaga.

Korak : Nomor Pendaftaran :

Sebidang Tanah Pertanian.

Patok-patok besi I s/d III yang berdiri di atas batas  
memenuhi yang ditentukan dalam RYA 5/1961 pasal 2 sub a  
dan tembok a-b yang berdiri diluar batas.

1980 M2 ( Seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi ).

Batas-batas ditunjukkan oleh :

Irene Gloria Matahari Tangjudung.

lain-lain : Tanah ini asalnya dari Tanah Pasini

ar Isian 302 tgl. 13 November 1991 No. 464 / 1991

ar Isian 307 tgl. 22 Januari 1992 No. 174 / 1992

UNTUK SERTIPIKAT

Bitung, Tgl. 24 Desember 1991.

Bitung, Tgl. 30 Januari 1992.

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya

Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya



td

Drs. WASKITO.

NIP : 010 048 661.

NIP : 010 157 330

hat surat-ukur gambar situasi Pemisahan Penggabungan Pengganti Nomor : /19..... Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

nya diuraikan dalam surat-ukur gambar situasi Nomor : /19..... Nomor hak

# Ketentuan-ketentuan P.P. 10 tahun 1961 yang perlu diperhatikan.

### Pasal 19.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadai tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut (Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

### Pasal 20.

1. Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.
2. Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus.

### Pasal 21.

Selambat-lambatnya 3 hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilelang dimuka umum, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta surat-keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang itu.

### Pasal 22.

(1). Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika :

- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b. tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- c. TIDAK DISERTAI SLIPAT TANDA BUKTI PEMBAYARAN BIAYA PENDAFTARAN.

### Pasal 33.

1. Sertipikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak, sebagai pengganti sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.
2. Sebelum sertipikat baru sebagai pengganti suatu sertipikat yang hilang diberikan kepada yang berhak maka hal itu harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam surat kabar setempat dan berita Negara Republik Indonesia. Biaya pengumuman tersebut ditanggung oleh pemohon.
3. Jika dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertipikat baru itu, maka barulah sertipikat tersebut diberikan kepada pemohon.
4. Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pemberian sertipikat baru itu dan mempersiapkan permohonannya untuk meminta keputusan hakim.
5. Jika Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menganggap keberatan yang diajukan tidak beralasan, maka sebelum memberikan sertipikat baru kepada pemohon, ia harus meminta terlebih dahulu pendapat Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

### Pasal 42.

1. Barang siapa dengan sengaja merusak atau memindahkan tanpa hak tanda-tanda batas yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (7) diatas dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 2 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,—
2. Perbuatan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

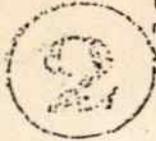
### Pasal 43.

Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,—

### Pasal 44.

1. Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat.
2. Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,—

Perihal : Permohonan Ponegason Konversi dan Pendaftaran bekas hak Indonesia atas tanah sesuai Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962. yo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 26/DDA/1970.



KEPADA  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA  
Daerah Tingkat II Bitung

Di BITUNG

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Irene .G.M. Tangkudung.  
Umur : 60 Tahun.  
Alamat : Aertembaga Lingkungan III.  
Pekerjaan : Ibu Rumah tangga.  
Warga Negara : Indonesia .

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :

mohon dengan hormat kiranya tanah bekas tanah milik adat yang :

a. LETAKNYA :

Jalan/nama persil :  
Desa / Kelurahan : Aertembaga Kecamatan : Ditung Tengah  
Kabupaten/Kotamadya : Bitung  
Propinsi : Sulawesi Utara

b. BUKTI HAKNYA :

1. Surat/Akta Jual - beli, hibah, warisan : Surat pemberian /Hibah dari orang tua .  
tukar-menukar : -  
(terlampir) : -  
2. Tidak ada atau tidak ada lagi : Ada  
3. Register Desa : 64i Folio No. : 317  
4. Luas : ± 2780. M<sup>2</sup>

c. BATAS-BATAS TANAH DIMAKSUD :

Sebelah Utara : PT Siantan  
Sebelah Timur : PT Siantan  
Sebelah Selatan : Selat lembah/PT Perikani  
Sebelah Barat : PM Tangkudung /Ny.E.Tangkudung Katuuk.

yang pada tanggal 24 September 1960 dimiliki oleh :

Nama : PM Tangkudung dan Ny.E.Tangkudung Katuuk.  
Warga Negara : Indonesia.

dapat ditegaskan Konversinya menjadi Hak Milik sesuai pasal 16 U.U No. 5 Tahun 1960, atas nama kami pemohon : Irene.G.M. Tangkudung.

Tanah tersebut adalah tanah Pekarangan/Pertanian.

Aertembaga, 14 Oktober 1991.

PEMOHON / KUASA,



IRENE .G.M. TANGKUDUNG

# SURAT KETERANGAN STATUS / PEMILIKAN TANAH

NO. : 317/SK/A-X/1991.....

Yang bertanda tangan dibawah ini : ..... Lurah Aertembaga / P.A.Lengkok  
 Kepala Desa/Kelurahan : ..... Aertembaga ..... Kecamatan : ..... Bitung Tengah  
 Kabupaten/Kotamadya : ..... Dati II Bitung ..... Propinsi Daerah Tingkat I  
 Sulawesi Utara, dengan ini menerangkan serta diperkuat oleh saksi-saksi masing-masing :

1. Nama : ..... E.J.PAAT ..... 2. Nama : ..... B.J.LUMENPOUW .....  
 Umur : ..... 53 Tahun ..... Umur : ..... 44 tahun .....  
 Pekerjaan : ..... Pegawai Negeri ..... Pekerjaan : ..... Pegawai Negeri .....  
 Alamat : ..... Aertembaga ..... Alamat : ..... Aertembaga

bahwa sebidang tanah Pekarangan/Pertanian dengan luas : ± ..... 2780 ..... M<sup>2</sup>/Ha.  
 (..... Dua ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi .....)  
 yang terletak di Desa/Kelurahan : ..... Aertembaga

Kecamatan : ..... Bitung Tengah ..... Kabupaten/Kotamadya : ..... Dati II Bitung  
 Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara, dengan batas-batasnya sbb. :  
 Utara : ..... PT Siantan ..... Timur : ..... PT Siantan  
 Selatan : ..... Selat lembeh/PT Perikani ..... Barat : ..... PM Tangkudung / Ny/Tangkudng.K.  
 Aertembaga

berdasarkan data-data dalam register Desa/Kelurahan : .....  
 Folio No. : ..... adalah sebagai tanah hak adat (Pasini) dan pada tanggal 24 Sep-  
 tember 1960 tercatat atas nama : ..... PM Tangkudung /

Tanah dimaksud terakhir berada dalam penguasaan pemohon didasarkan pada Riwayat tanah  
 sebagai berikut :

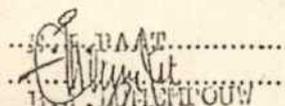
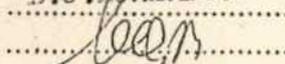
..... Tahun 1928 tanah tersebut dibeli oleh PM Tangkudung  
 Ayah pemohon dan tahun 1974 dihibahkan /diberikan pada pemohon -  
 dan sampai sekarang masih dikuasai oleh pemohon.....

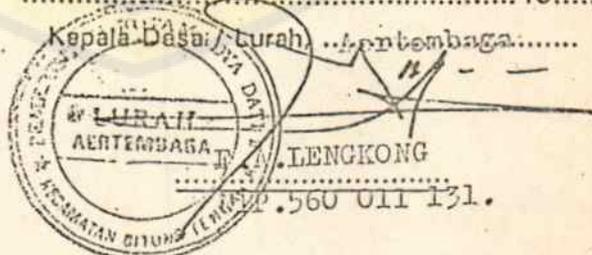
Jebih jelas lagi setelah Ayah saya meninggal, maka ditanda tangani lagi  
 dan disetujui oleh Ibu saya dan saudara-saudara kandung saya.....

Surat Keterangan ini dibuat untuk memenuhi ketentuan pasal 7 Peraturan Menteri Perta-  
 nian dan Agraria No. 2 Tahun 1962.

Aertembaga, 14 Oktober 1991.

SAKSI - SAKSI :

1. Nama : ..... E.J.PAAT .....  
 Tanda Tangan:   
 2. Nama : ..... B.J.LUMENPOUW .....  
 Tanda tangan: 

Kepala Desa / Lurah ..... Aertembaga.....  
  
 No. 560 011 131.

MENGETAHUI :  
 KEPALA WILAYAH KECAMATAN ..... BITUNG TENGAH .....  
  
 A.J. UMENKOL  
 No. 870 888 145

**SURAT - KETERANGAN**

No. : 317/SK/A-X/91.....

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Kepala Desa/Kelurahan : .....Aertembaga..... Kecamatan : ...Bitung...tengah.  
Kabupaten/Kotamadya : .....Dati II Bitung..... Propinsi Daerah Tingkat I  
Sulawesi Utara., dengan ini menerangkan bahwa :

1. Bekas Tanah Hak Adat yang berupa tanah Pekarangan/Pertanian yang terletak di :  
 Jalan>Nama Tempat : .....Aertembaga lingkungan VII.....  
 Desa / Kelurahan : .....Aertembaga..... Kecamatan : ...Bitung...tengah.....  
 Kabupaten/Kodya : .....Bitung..... Propinsi Dati I Sulawesi Utara  
 dan berbatasan dengan tanah-tanah miliknya pada :  
 Sebelah Utara : .....PT Siantan.....  
 Sebelah Timur : .....PT Siantan.....  
 Sebelah Selatan : .....Selak Lembah/PT Perikani.....  
 Sebelah Barat : .....PE Tangkudung /Ny/E.Tangkudung Katuuk.....  
 dan dengan luas : ± .....2780..... M<sup>2</sup>, adalah sungguh<sup>2</sup> miliknya :  
 N a m a : .....Irene GM Tangkudung.....  
 Warga Negara : .....Indonesia..... Umur : .....60.Tahun.....  
 A l a m a t : .....Aertembaga lingkungan III.....  
 Pekerjaan : .....Ibu rumah tangga.....

2. Pemilikan/penguasaan tanah dimaksud oleh yang bersangkutan didasarkan pada data-data sebagai berikut :

- a. Register Desa ..... No. 64i ..... Persil No. .... Folio No. 40i .....
- b. Surat/Akta hibah, jual-beli, warisan, pembagian, tukar-menukar \*) :  
 Pemberian/Hibah.....
- c. Surat Keterangan Status/Pemilikan Tanah No. : ...../SK/A-X/1991.....  
 tanggal .....14..Oktober...1991.. dari Lurah/Kepala Desa .....Aertembaga.....  
 (terlampir) disebabkan tidak ada/tidak ada lagi surat bukti haknya.

3. Bangunan/tenaman yang terdapat diatas tanah tersebut berupa : .....tanah kosong.....  
.....  
adalah milik dari : .....Irene GM Tangkudung.....

4. PBB atas tanah dimaksud telah dilunasi sampai dengan tahun 19.91....

Demikianlah Surat Keterangan ini telah dibuat memenuhi ketentuan pasal 3 Peraturan Menteri Per-  
tanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 yo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 26/DDA/1970.

Reg. No. 89/Pem/ptg/91.  
Madiiri, 19 Oktober 1991.

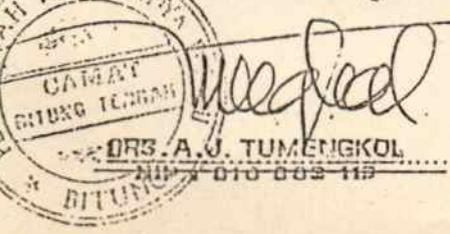
Aertembaga, 14 Oktober 19.91.  
Kepala Desa/Kelurahan Aertembaga

Mengetahui/Membenarkan  
Keterangan tersebut diatas

Kepala Kecamatan Bitung Tengah



A. LENGKONG  
IP.560 011 131.



\*) Coret yang tidak perlu.

SURAT KETERANGAN PEKILIKAN TANAH .-

NO. 317 /JMP/A-X /1991.

Darah kerubaga Wilayah Kecamatan Bitung Tengah, dengan ini menerangkan kepada :

Nama : ERNEST.M. TANGKUDUNG.  
Kelamin : Wanita .  
Umur : 60 Tahun .  
Pekerjaan : Ibu rumah tangga.  
Alamat : Aertembaga Lingkungan III.

- Bahwa oknum tersebut diatas benar memiliki / mempunyai sebidang tanah /buaja ditopi pantai kelurahan Aertembaga lingkungan VII yang telah terdaftar dalam buku induk register tanah No. 641 Folio. dengan luas 2700 m<sup>2</sup>, dengan batas batas sbb ;

Utara dengan : PT Siantan .  
Tenggara dengan : PT Siantan.  
Barat dengan : PT Tangkudung /Ny.B.Tangkudung K.  
Selatan dengan : selat lembek/PT Perikani

Demikian surat keterangan ini telah kami buat dengan benar untuk digunakan pada pengurusan pembuatan sertifikat tanah .

Aertembaga, 14 Oktober 1991.



LENGKONG .  
P.560 011 131.

Saksi saksi :

1. B. J. ...

Melihat :  
Surat Keterangan Lurah Aertembaga.

2. B. J. ...



HP 010 083 115

PEMERINTAH KOTAMADYA DATI II BITUNG  
KECAMATAN BITUNG TENGAH  
KELURAHAN AERTEMBAGA  
JALAN BALAI KEMURAHAN No.105, TELP...  
B I T U N G .

SURAT KETERANGAN TIDAK ADA SENGKETA .-

NO. 318 /SK/A- X/ 1991.

Lurah Aertembaga Wilayah Kecamatan Bitung Tengah , dengan ini -  
menerangkan kepada ;

N o m o : IRENE.G.M.TANGKUDUNG .  
Kelamin : Wanita .  
U m u r : 60 Tahun.  
Pekerjaan : Ibu rumah tangga .  
Alamat : Aertembaga Lingkungan III.

- Bahwa oknum tersebut diatas benar memiliki/mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Aertembaga lingkungan VII dengan luas 2760 M2, Register tanah No. 641 dan Folio. No. 401 dengan batas batas sbb ;

Utara : PT Siantan  
Timur : PT Siantan  
Selatan : Laut/PT Perikani  
Barat : PH. Tangkudung /Ny.E.Tangkudung.K.

- Sepanjang kami ketahui tanah dimaksud tidak ada sengketa ,  
kalakeran , maupun sengketa batas .

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan benar dan  
dapat digunakan pada pengurusan sertifikat tanah.

Melihat ;  
Surat Keterangan Lurah Aertembaga.

CAMAT BITUNG TENGAH

DRS. A. J. TUMENKOL

NIP 010 083 115

Aertembaga, 14 Oktober 1991.

Lurah

A. JENGGONG

NIP.560.011.131.



SURAT - PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama lengkap : IRENE G.M. TANGKUDUNG sebagai kuasa dari :  
Umur : 60 Tahun  
Pekerjaan : Ibu rumah tangga.  
Kewarga Negara\* : Indonesia  
Alamat : Aertembaga  
K.T.P. : No. Dalam penyelesaian.

Dengan ini memberikan pernyataan yang bahwa Tanah Negara/Tanah Milik Adat yang berupa Tanah  
Pekarangan/Pertanian/Sawah/Perkebunan tersebut dalam register desa ..... Aertembaga.  
No. 641 Persil No. .... terletak di desa Aertembaga  
Kec. Bitung Tengah Kabupaten Daerah Tingkat II Minahasa Propinsi Daerah  
Tingkat I Sulawesi Utara, luas tanah ± ..... 2780 M<sup>2</sup>, sebagai berikut :

1. Berdasarkan Surat/Akta Jual Beli, Hibah, Warisan, Pembahagian, Tukar Menukar \*; tanggal  
14 Agustus 1991, No. .... sesuai yang terlampir adalah sungguh-  
sungguh miliknya/penguasaan dari IRENE G.M. TANGKUDUNG  
Nama : .....  
Umur : 60 Tahun  
Kewarga Negara : Indonesia  
Pekerjaan : Ibu rumah tangga
2. Bahwa atas tanah tersebut sampai dengan tanggal pernyataan ini tidak dikenakan *sitaan*, tidak  
tersangkut sebagai tanggungan sesuatu piutang atau tidak diberati dengan beban-beban lainnya.
3. Bahwa Tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak lain, baik sengketa terhadap subyek  
pemegang hak maupun obyek hak, tanda-tanda batas dan atau tanaman/bangunan yang ada  
diatas tanah tersebut.
4. Bahwa apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar maka saya dianggap  
memberikan keterangan *Pa/su* kepada pemerintah sesuai pasal 242 KUHP-Pidana Ayat 1,2 dan  
3 dan oleh karena itu saya bertanggung jawab serta bersedia ditindak sesuai ketentuan perun-  
dangan yang berlaku.
5. Bahwa sehubungan dengan point ke 4 diatas maka saya menyatakan melepaskan hak atas tanah  
tersebut dan surat keputusan haknya/sertifikatnya dinyatakan *batal karena hukum*.

Demikian pernyataan ini sudah saya buat dan tanda tangani sebenar-benarnya tanpa dipaksa  
oleh siapapun dan oleh pihak manapun dalam rangkap 3 (tiga) untuk dipergunakan seperlunya.-

Aertembaga , 14 Oktober ..... 19.. 91..

Yang Menyatakan,



Meterai  
Rp 1000  
IRENE G.M. TANGKUDUNG  
(.....)



- CATATAN :  
\* Nomor telepon : 560 011 131.  
• Lampirkan bukti Kewarganegaraan  
bagi W.N.I. Keturunan asing.  
• Coret yang tidak perlu.  
diisi rangkap 3(tiga)  
( satu bermeterai ).-

1 TATA CARA MENPEROLEH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH:

	Jenis Perumahan - Berdikar - Berdikar - Berdikar	Syarat-syarat secara terperinci dimuat dalam Undang-Undang	Kantor pertanahan kabupaten/kotamadya	Pembuatan surat ukur/gambar situasi buku tanah dan pemberian sertifikat.
Penerima hak	<p>1 Surat keputusan pemberian hak atas tanah</p> <p>2 Bukti pembayaran uang pemukiman</p>	<p>Surat-surat yang diserahkan</p> <p>-Surat keputusan pemberian hak tanah.</p> <p>-Surat keterangan pendaftaran tanah.</p> <p>-Surat tanda pembayaran dan pendaftaran.</p> <p>-Surat tanda lunas pa lak tanah (bagi SK, pemberian hak yang bersifat peningkatan hak.</p>	<p>1 Pengumuman selama dua bulan di Kantor kelurahan.</p> <p>-Kantor kecamatan.</p> <p>2 Pengumuman tanda lunas/pemenuhan pemilik tanah yang bersangkutan.</p> <p>3 Pengukuran batas tanah hak secara langsung.</p> <p>4 Pembuatan</p> <p>-Surat ukur/gambar situasi.</p>	<p>1 Pengumuman selama dua bulan di Kantor kelurahan.</p> <p>-Kantor kecamatan.</p> <p>2 Pengumuman tanda lunas/pemenuhan pemilik tanah yang bersangkutan.</p> <p>3 Pengukuran batas tanah hak secara langsung.</p> <p>4 Pembuatan</p> <p>-Surat ukur/gambar situasi.</p>
Ahi/urris	<p>1 Tanda bukti hak atas tanah</p> <p>2 Surat keterangan hak urris (fatus urris) para instansi yang berkenan</p> <p>3 Surat keterangan kepala desa yang dibenarkan</p> <p>4 Surat pernyataan pemilik hak tanah dibulan bersangkutan</p>	<p>-Surat hak urris (fatus urris).</p> <p>-Tanda bukti hak atas tanah.</p> <p>-Surat keterangan pendaftaran tanah.</p> <p>-Surat tanda pembayaran dan pendaftaran.</p> <p>-Segel tanah.</p> <p>-Surat tanda lunas pajak.</p> <p>-Akte jual beli akte tanah.</p> <p>-Tanda bukti hak atas tanah.</p> <p>-Surat keterangan pendaftaran tanah.</p> <p>-Surat keterangan kepala desa.</p> <p>-Surat pernyataan pemilikan tanah pembelian dan keluarannya.</p> <p>-Pelunasan biaya pendaftaran.</p> <p>-Tanda bukti keuangannya.</p> <p>-Segel lain.</p> <p>-Segel tanah.</p>	<p>1 Pengumuman selama dua bulan di Kantor kelurahan.</p> <p>-Kantor kecamatan.</p> <p>2 Pengumuman tanda lunas/pemenuhan pemilik tanah yang bersangkutan.</p> <p>3 Pengukuran batas tanah hak secara langsung.</p> <p>4 Pembuatan</p> <p>-Surat ukur/gambar situasi.</p>	<p>1 Pengumuman selama dua bulan di Kantor kelurahan.</p> <p>-Kantor kecamatan.</p> <p>2 Pengumuman tanda lunas/pemenuhan pemilik tanah yang bersangkutan.</p> <p>3 Pengukuran batas tanah hak secara langsung.</p> <p>4 Pembuatan</p> <p>-Surat ukur/gambar situasi.</p>
Pemilik sertifikat tanah hilang	<p>Pengantian sertifikat</p> <p>Berdasarkan pernyataan hilangnya suatu sertifikat hak-hak atas tanah</p>	<p>Surat pernyataan dari kepolisian tentang hilangnya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan</p>	<p>1 Pengumuman I dengan tangkap waktu satu bulan di surat kabar,berita negara.</p> <p>2 Pengumuman II dengan tangkap waktu satu bulan di surat kabar setempat, Berita negara.</p> <p>3 Pembuatan salinan surat ukur/gambar situasi.</p> <p>4 Pendaftaran di buku tanah.</p>	<p>1 Pengumuman I dengan tangkap waktu satu bulan di surat kabar,berita negara.</p> <p>2 Pengumuman II dengan tangkap waktu satu bulan di surat kabar setempat, Berita negara.</p> <p>3 Pembuatan salinan surat ukur/gambar situasi.</p> <p>4 Pendaftaran di buku tanah.</p>

Sertifikat hak atas tanah.

sertifikat pengganti.

Hal : PERMOHONAN PENGUKURAN TANAH/  
SURAT UKUR, SURAT UKUR SEM.  
DAN SALINAN.

K e p a d a

Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan  
Kotamadya Ujung Pandang  
di-

UJUNG PANDANG

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : \_\_\_\_\_ umur : \_\_\_\_\_ tahun.

Pekerjaan : \_\_\_\_\_

Kewargaan Negara : I N D O N E S I A

A l e m a t : \_\_\_\_\_

Mohon kiranya diukurken tanah yang bertanda, dikuatkan Surat Ukur, Su-  
rat Ukur Sem. dan Salinan atas sebidang tanah Kohir No. \_\_\_\_\_ CI/PI.  
Porsil No. \_\_\_\_\_ Luas ± \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>/Ha.

yang terletak di :

J a l a n : \_\_\_\_\_

Kelurahan : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kodya Dati II \_\_\_\_\_

dengan batasnya :

U t a r a : \_\_\_\_\_

T i m u r : \_\_\_\_\_

Selatan : \_\_\_\_\_

B a r a t : \_\_\_\_\_

Untuk keperluan :

Tanah yang bertanda mohon untuk diukur adalah milik/kepunyaan yang bertanda  
(pemohon), dan dengan ini pula menyatakan bahwa tanah dan bangunan serta ta-  
nam-tanaman yang ada diatasnya adalah milik kami dan tidak mempunyai sengketa  
dengan pihak lain serta tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut -  
sebagai tanggungan dengan beban lainnya.

Demikian permohonan dan pernyataan ini kami buat dan segala sesuatunya yang  
berhubungan dengan pengukuran ini ditanggung oleh kami pemohon.

Tanggal, \_\_\_\_\_

Yang bertanda (Pemohon),

PEKERJAAN LAIN - LAIN

Berdasarkan S.K.48/DDA/1969 juncto PMDN No.2/1978.

No. /19



Dasar tanah terletak di :

Jalan :  
 Kelurahan :  
 Kecamatan :  
 Hak :  
 Luas :

OPERASIONAL

1. Upah Lapangan Juru Ukur :	x	x Rp.	= Rp.
2. Upah Pembantu Ukur :	x	x Rp.	= Rp.
3. Patok Polygon :		Rp.	= Rp.
4. Transportasi (p.p.) :		Rp.	= Rp.
5. Lain <sup>2</sup> (alat tulis, gambar, cat, paku dan perlengkapan lapangan).		Rp.	= Rp.

PEKERJAAN KANTOR/PEMERIKSA

1. Uang leleh Juru Hitung :		x Rp.	= Rp.
2. Uang leleh Juru Gambar :		x Rp.	= Rp.
3. Uang leleh Pemeriksa :		x Rp.	= Rp.

FORMULIR, BLANKO HITUNGAN

( PMPN No. 7/1977 )

PEMASUKAN NEGARA (10%)

10% x ( I + II )

BIAYA TOTAL = Rp.

Angka huruf : \_\_\_\_\_

UJUNG PANDANG, tgl. \_\_\_\_\_

Disetujui oleh PEMOHON,

KEPALA SEKSI PENGUKURAN DAN PENDAFTARAN  
 TANAH,

\_\_\_\_\_  
 NIP.

Mengetahui :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KEMP,

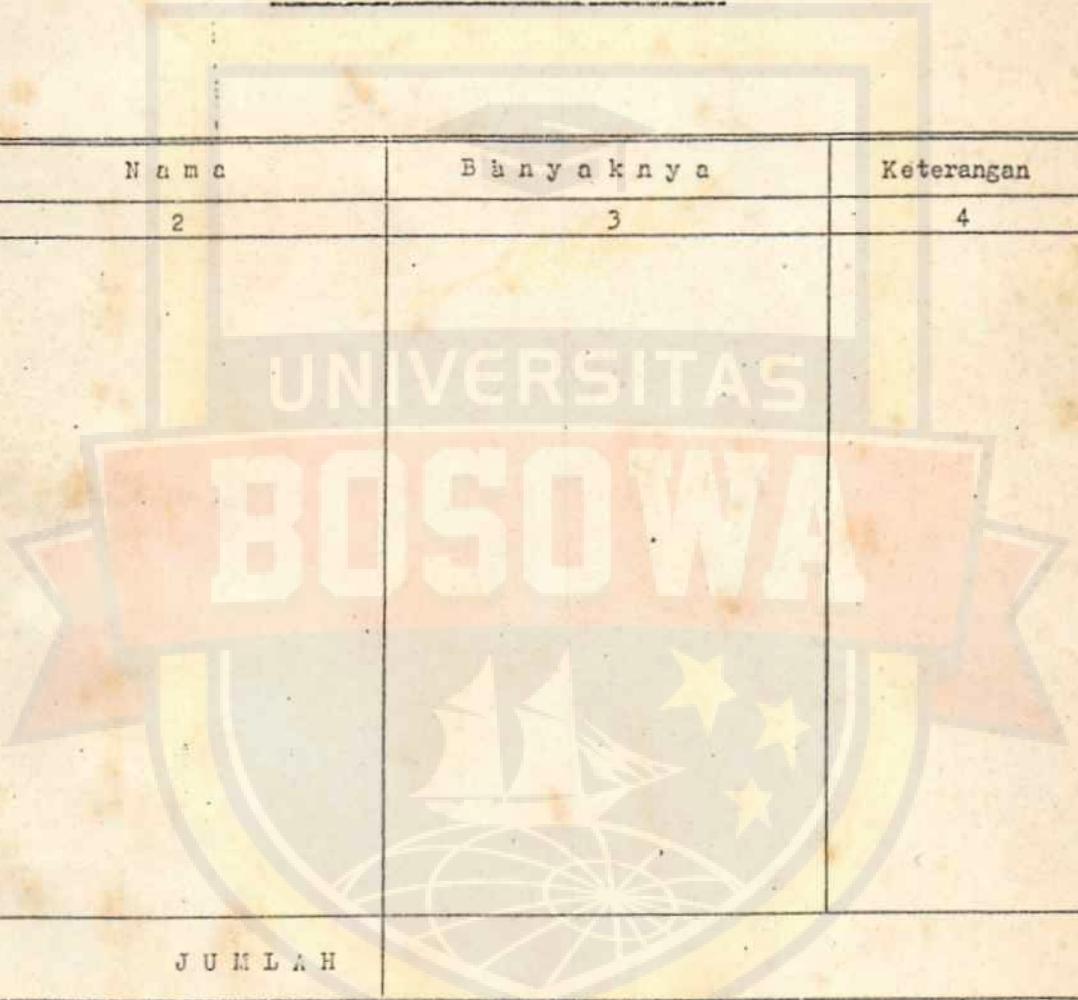
\_\_\_\_\_  
 NIP.





BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 PROPINSI SULAWESI SELATAN  
 KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA UJUNG PANDANG  
 Jalan Andi Pangerang Petta Rani No. Tlp.316037-317430  
 U J U N G P A N D A N G

TANDA TERIMA UANG PEMBANTU UKUR

No.	N a m a	B a n y a k n y a	Keterangan
1	2	3	4
			
J U M L A H			

Daftar Isian 302/19	No.
Daftar Isian 305/19	No.

Telah dibayarkan pada Tgl. \_\_\_\_\_  
 BENDAHARAWAN KIRIUS,

UJUNG PANDANG,

\_\_\_\_\_  
 NIP.

\_\_\_\_\_  
 NIP.