

BAB II

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

1. Pendaftaran Tanah

Tanah menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, di mana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat, akan memerlukan tanah sebagai wadah kegiatannya. Untuk tercapainya kepastian hukum dan hak atas tanah, maka penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya akan disebut sebagai PP No.10/1961) dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman dan perlu diadakan perubahannya. Oleh karena itu pada tanggal 8 Juli 1997 Pemerintah menetapkan dan mengundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut dengan PP No.24/1997) untuk menggantikan PP No.10/1961 tersebut. Menurut Pasal 66, PP ini berlaku tiga bulan sejak tanggal diundangkannya, yang berarti bahwa secara resmi mulai berlaku di seluruh wilayah Indonesia sejak tanggal 8 Oktober 1997 dengan peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya akan disebut sebagai PMNA/KBPN No.3/1997). Sementara semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari PP No.10/1961 yang telah ada masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan PP No.24/1997 ini (Pasal 64 ayat (1)).

PP No.24/1997 yang menggantikan PP No.10/1961 ini merupakan peraturan pelaksanaan dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA) yang mengatur : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

PMNA/KBPN No.3/1997 memberikan penegasan dan pengembangan dari perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah, yaitu :

1. Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
2. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik bagi pemerintah dalam merencanakan pembangunan Negara, maupun bagi masyarakat, informasi itu penting dalam memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada dapat diberikan apabila diperlukan.
3. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

Proses dan prosedur pendaftaran pertama kali merupakan salah satu kegiatan dalam pendaftaran tanah untuk penerbitan Sertifikat Hak milik menurut PP No 24/1997 inilah yang akan menjadi pembahasan utama dalam

skripsi ini berkaitan dengan adanya perbuatan hukum yang dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan.

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah dapat ditemukan pada Pasal 1 angka 1 PP No.24/1997, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar isian, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah dapat dijelaskan lebih lanjut, yaitu pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya adalah data yuridis mengenai haknya yakni haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sementara terus-menerus artinya setiap ada pengurangan, perubahan, atau penambahan maka harus dilakukan pendaftaran ulang, yang akan membuat sertifikat tersebut mengalami perubahan, misalnya perubahan tipe rumah, pemilikan, dan sebagainya.

Dari uraian diatas maka pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) kegiatan yaitu Pendaftaran Pertama Kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 9 PP No.24/1997 memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah Pertama Kali Yaitu “Kegiatan pendaftaran tanah yang

dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan pemerintah ini.

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pendaftaran Tanah Pertama kali diatur dalam Pasal 13 PP 24/1997, yaitu :

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik;
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;
- (3) Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik;

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar menurut peraturan terdahulu (PP No.10/1961) dan PP No.24/1997.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a) pengumpulan dan pengelolaan data fisik, yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan; pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas bidang-bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur.
- b) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya, yang meliputi kegiatan pembuktian hak baru; pembuktian hak lama; pembukuan hak
- c) Penerbitan sertipikat

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

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis ini didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan menteri.

Dalam hal suatu wilayah belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini tentunya dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, tanpa adanya suatu penetapan terlebih dahulu dari menteri atas tanah tersebut.

Menurut Boedi Harsono¹, pengertian pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerit Djambatan, Jakarta, 2008, hal.474-475

wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.” Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Penyelenggaraannya atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Perbedaan dari kedua sistem tersebut adalah pada *inisiatif pendaftar*. Apabila yang berinisiatif untuk mendaftarkannya adalah pemerintah, di mana dalam suatu wilayah tertentu, secara serentak semua tanah dibuatkan sertifikatnya, maka hal tersebut disebut pendaftaran secara sistematis. Hal ini yang oleh orang awam sering diistilahkan sebagai “pemutihan”. Jika inisiatif untuk mendaftarkan tanah berasal dari pemilik tanah tersebut sedangkan setelah menunggu beberapa waktu tidak ada program pemerintah untuk mensertifikatkan tanah di wilayah tersebut, maka pemilik tanah dapat berinisiatif untuk mengajukan pendaftaran/pensertifikatan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Hal inilah yang disebut pendaftaran tanah secara sporadik.

Dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, baik sistematis maupun sporadis dalam rangka pengumpulan dan pengelolaan data fisik, maka dilakukan kegiatan sebagai berikut :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran

Pada proses ini, dilakukan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional. Dari Peta dasar inilah dibuatkan peta pendaftaran

2. Penetapan batas bidang-bidang tanah

Agar tidak terjadi sengketa mengenai batas kepemilikan tanah di suatu tempat, antara pemilik dengan pemilik lain yang bersebelahan, setiap diwajibkan untuk dibuatkan batas-batas pemilikan tanah (berupa patok² dari besi atau kayu). Dalam penetapan batas-batas tersebut, biasanya selalu harus ada kesepakatan mengenai batas² tersebut dengan pemilik tanah yang bersebelahan, yang dalam bahasa hukumnya dikenal dengan istilah *contradictio limitative*.

3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Dari batas-batas tersebut, dilakukan pengukuran untuk diketahui luas pastinya. Apabila terdapat perbedaan luas antara luas tanah yang tertera pada surat girik/surat kepemilikan lainnya dengan hasil pengukuran Kantor Pertanahan, maka pemilik tanah bisa mengambil 2 alternatif :

- a. Setuju dengan hasil pengukuran kantor pertanahan

Jika setuju, maka pemilik tanah tinggal menanda-tangani pernyataan mengenai luas tanah yang dimilikinya dan yang akan diajukan sebagai dasar pensertifikatan.

- b. Mengajukan keberatan dan meminta dilakukannya pengukuran ulang tanah-tanah yang berada di sebelah tanah miliknya.

Untuk mencegah terjadinya sengketa mengenai batas-batas tersebut, maka pada waktu dilakukannya pengukuran oleh kantor pertanahan, biasanya pihak kantor pertanahan mewajibkan pemilik tanah (atau kuasanya) hadir dan menyaksikan pengukuran tersebut, dengan dihadiri pula oleh RT/RW atau wakil dari kelurahan setempat.

4. Pembuatan daftar tanah

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah

5. Pembuatan surat ukur

Pembuatan Surat Ukur merupakan produk akhir dari kegiatan pengumpulan dan pendaftaran tanah, yang nantinya akan digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan sertifikat tanah.

Kegiatan selanjutnya setelah pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis. Kegiatan ini meliputi :

1. Pembuktian hak lama

Hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum

didaftar menurut PP No.10/1961. Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang haknya dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Menurut PP 24/1997, rangkaian kegiatan tersebut dikelompokkan dalam kegiatan pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan kegiatan tersebut, ditetapkan juga mengenai persyaratan dan prosedur dalam pendaftaran tanah. Persyaratan tersebut memungkinkan segala macam perjanjian yang telah dilakukan sebelum terbitnya PP tersebut dalam bentuk perjanjian bukan notariil (misal di atas kertas segel ataupun di atas meterai) yang bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain, digunakan sebagai dasar penguasaannya. Bahkan bentuk kwitansi pun diakomodasikan dapat menjadi alat bukti beralihnya hak kepada orang lain. Hal tersebut diatur dalam pasal 24, yaitu :

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam penjelasan pasal tersebut disebutkan, bahwa bukti pemilikan itu pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, maka bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan.

Diselenggarakannya pendaftaran tanah membuat para pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada diatasnya.²

PMNA/KBPN No. 3/1997 sebagai ketentuan pelaksanaan dari PP 24/1997, menggariskan dalam Pasal 60 ayat (3) dan ayat (4), mengenai kepemilikan ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu :

1. Apabila bukti tertulisnya lengkap, maka tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
2. Apabila bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi, maka diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;

² Eddy Ruchiyat, Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUAP, Penerbit Armico, Bandung, hal. 37

3. Apabila bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, maka diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Alat bukti tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti pemilikan adalah :

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang ber-wenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau

- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Selanjutnya Pasal 24 ayat (2) mengatur, bahwa pembukuan hak dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan yang bersangkutan, sebagai yang disebut dalam ayat (1). Dalam hal demikian pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut.

Untuk memenuhi pembukuan hak, maka atas bukti penguasaan fisik tanahnya dipersyaratkan sebagai berikut :

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;

- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

2. Pembuktian hak baru

Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No.24/1997. Untuk keperluan pendaftaran ditentukan, bahwa :

- a. hak atas tanah baru data yuridisnya dibuktikan dengan :
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

3. Pembukuan hak

Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan hak tersebut dilakukan berdasarkan alat bukti yang

b. Kegiatan Pendaftaran Tanah Pemeliharaan Data

Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 36 UUPA sebagai berikut :

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;
- 2) Pemegang hak yang bersangkuta wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini harus dilakukan ketika pihak yang memiliki tanah tersebut ingin memindahkan haknya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang

hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

2. Perjanjian Di Bawah Tangan

a. Substansi Perjanjian Di Bawah Tangan

Isi atau substansi dari perjanjian dibawah tangan (sebagaimana contoh pada lampiran) memuat mengenai suatu perbuatan hukum yang mengalihkan suatu hak atas tanah (dalam hal ini hak lama, karena tanah tersebut belum terdaftar menurut PP No.10/1961 maupun PP No.24/1997) dari pihak satu kepada pihak lainnya. Dari bentuknya, perbuatan mengalihkan tersebut, biasanya disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/kelurahan.

Para pihak disebut bahwa Pihak Pertama adalah sebagai pihak yang mengalihkan hak atas tanah. Sedangkan pihak yang lain disebut sebagai pihak kedua sebagai pihak yang menerima pengalihan tersebut dari pihak pertama. Dalam hal ini terjadi hubungan hukum antara para pihak.

Hubungan hukum yang terjadi dan dituangkan dalam pernyataan para pihak tersebut dapat terjadikarena jual beli, hibah, tukar menukar, dan pembagian waris. Hubungan hukum tersebut secara yuridis telah membuat perjanjian untuk mengalihkan/mengoperkan dari pihak pertama kepada pihak kedua. Dalam contoh pada lampiran perbuatan hukum tersebut adalah berupa penghibahan atau pemberian secara cuma-cuma.

Kelengkapan lain dari isi perjanjian tersebut adalah mengenai tempat dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut dan waktu terjadinya. Hal tersebut dapat dilihat pada baris tempat dan tanggal, yang perlu dicermati bahwa perjanjian dibawah tangan ini, tempat/domisili terjadinya perbuatan hukum adalah letak obyek perjanjian, biasanya disebut nama desa/kelurahan.

b. Tinjauan Hukum Perdata Bagi Perjanjian Di Bawah Tangan

Menyikapi bentuk dari hubungan hukum yang timbul dengan adanya Perjanjian Dibawah Tangan (missal seperti contoh lampiran), maka perlu dibahas selanjutnya adalah mengenai bentuk dari perjanjian itu sendiri. Oleh karena itu maka pembahasan selanjutnya adalah meninjau secara hukum substansi perjanjian tersebut dengan mendasarkan pada hukum substansi perjanjian tersebut mendasarkan pada hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

1. **Sepakat** untuk mengikatkan diri. Sepakat maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat dan tanpa ada paksaan dari pihak lain.
2. **Cakap** untuk membuat suatu perjanjian. Cakap maksudnya para pihak dalam membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Cakap yaitu Dewasa dan tidak dibawah pengampuan
3. **Suatu hal tertentu** sebagai pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338

KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.

4. **Sebab yang diperbolehkan.** Sebab ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUHPerdata, sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika ia dilarang oleh Undang Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

Dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan yang disebut syarat-syarat subyektif. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Berdasarkan Pasal 1320 jo 1338 ayat (1) BW/KUHPerdata dikenal adanya asas konsensual, yang dimaksud adalah bahwa perjanjian/kontrak lahir pada saat terjadinya konsensus/sepakat dari para pihak pembuat kontrak terhadap obyek yang diperjanjikan.

Pada umumnya perjanjian yang diatur dalam BW bersifat konsensual. Sedang yang dimaksud konsensus/sepakat adalah pertemuan kehendak atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam kontrak. Seorang dikatakan memberikan persetujuannya/kesepakatannya (*toestemming*), jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.

Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi

(acceptatie). Jadi pertemuan kehendak dari pihak yang menawarkan dan kehendak dari pihak yang akeptasi itulah yang disebut sepakat dan itu yang menimbulkan/melahirkan kontrak/perjanjian.

Ada beberapa teori yang bisa digunakan untuk menentukan saat lahirnya kontrak³yaitu:

a. Teori Pernyataan (Uitings Theorie)

Menurut teori ini, kontrak telah ada/lahir pada saat atas suatu penawaran telah ditulissuratjawaban penerimaan. Dengan kata lain kontrak itu ada pada saat pihak lain menyatakan penerimaan/akseptasinya.

b. Teori Pengiriman (Verzending Theori).

Menurut teori ini saat pengiriman jawaban akseptasi adalah saat lahirnya kontrak. Tanggal cap pos dapat dipakai sebagai patokan tanggal lahirnya kontrak.

c. Teori Pengetahuan (Vernemingstheorie).

Menurut teori ini saat lahirnya kontrak adalah pada saat jawaban akseptasi diketahui isinya oleh pihak yang menawarkan.

Teori penerimaan (Ontvangtheorie).

Menurut teori ini saat lahirnya kontrak adalah pada saat diterimanya jawaban, tak peduli apakah surat tersebut dibuka atau dibiarkan tidak dibuka. Yang pokok adalah saat surat tersebut sampai pada alamat si penerima surat itulah yang dipakai sebagai patokan saat lahirnya kontrak.

³ Munir Fuady, *Hukum kontrak*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

Pelaksanaan Perjanjian Itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara merupakan ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, artinya pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Salah satunya untuk memperoleh hak milik ialah jual beli. Pelaksanaan perjanjian ialah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja.

Pembatalan suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang membuat perjanjian ataupun batal demi hukum. Perjanjian yang dibatalkan oleh salah satu pihak biasanya terjadi karena;

1. Adanya suatu pelanggaran dan pelanggaran tersebut tidak diperbaiki dalam jangka waktu yang ditentukan atau tidak dapat diperbaiki.
2. Pihak pertama melihat adanya kemungkinan pihak kedua mengalami kebangkrutan atau secara financial tidak dapat memenuhi kewajibannya.
3. Terkait resolusi atau perintah pengadilan
4. Terlibat hukum
5. Tidak lagi memiliki lisensi, kecakapan, atau wewenang dalam melaksanakan perjanjian

3. Perjanjian Di Bawah Tangan Sebagai Alat Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan menjadi bukti perolehan tanah, melalui perbuatan hukum dua orang atau lebih, sehingga dengan demikian berhak untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut. Bukti perolehan tanah tersebut menjadi penting, karena akan menjadi dasar dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Untuk menilai perjanjian di bawah tangan sebagai alat bukti, maka kita membahas hal tersebut mengenai pembuktian. Dalam hukum kita mengenal **Pembuktian**. Pembahasan mengenai pembuktian lebih banyak dalam Hukum Acara. Akan tetapi dalam teori hukum, inti dari pembuktian dalam hukum perdata yaitu hukum pembuktian formil.

Pembuktian menurut Sudikno Mertokusumo⁴ mengandung beberapa pengertian, yaitu :

a) Membuktikan dalam arti logis atau ilmiah

Membuktikan berarti memberikan kepastian mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan

b) Membuktikan dalam arti konvensional

Membuktikan berarti memberikan kepastian yang nisbi/relatif sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan :

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993

- kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka/bersifat intuitif (conviction intime)
- kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (conviction raisonnee)

c) Membuktikan dalam hukum acara mempunyai arti yuridis.

Di dalam ilmu hukum tidak dimungkinkan adanya pembuktian yang logis dan mutlak yang berlaku bagi setiap orang serta menutup segala kemungkinan adanya bukti lawan.

Akan tetapi merupakan pembuktian konvensional yang bersifat khusus. Pembuktian dalam arti yuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka. Dengan demikian pembuktian dalam arti yuridis tidak menuju kepada kebenaran mutlak.

Ada kemungkinan bahwa pengakuan, kesaksian atau surat-surat itu tidak benar atau palsu atau dipalsukan. Maka hal ini dimungkinkan adanya bukti lawan. Pembuktian secara yuridis tidak lain adalah pembuktian "historis" yang mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara *concreto*. Baik pembuktian yang yuridis maupun yang ilmiah, maka membuktikan pada hakekatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar.

Membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan. Berbeda dengan azas yang terdapat pada hukum acara pidana, dimana

seseorang tidak boleh dipersalahkan telah melakukan tindak pidana, kecuali apabila berdasarkan bukti-bukti yang sah hakim memperoleh keyakinan tentang kesalahan terdakwa, dalam hukum acara perdata untuk memenangkan seseorang, tidak perlu adanya keyakinan hakim. Yang penting adalah adanya alat-alat bukti yang sah, dan berdasarkan alat-alat bukti tersebut hakim akan mengambil keputusan tentang siapa yang menang dan siapa yang kalah. Dengan perkataan lain, dalam hukum acara perdata, cukup dengan kebenaran formil saja.

Untuk mendukung pembuktian, maka kita mengenal adanya alat-alat bukti. Menurut Pasal 1866 KUHPerdata, ada 5 (lima) macam alat pembuktian yang sah, yaitu :

1. Surat-surat
2. Kesaksian
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Dari bentuknya, perjanjian di bawah tangan termasuk dalam kategori alat bukti yang berupa surat. Menurut undang-undang, surat-surat dapat dibagi dalam surat-surat akta dan surat-surat lain. Surat akta ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani.

Surat-surat akta dapat dibagi lagi atas akta resmi (*authentiek*) dan surat-surat akta di bawah tangan (*onderhands*). Suatu akta resmi (*authentiek*) ialah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, jurusita pada suatu pengadilan, Pegawai Pencatatan Sipil (*Ambtenaar Burgelijke Stand*), dsb.

Menurut undang-undang suatu akta resmi (*authentiek*) mempunyai suatu kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akta itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Suatu akta di bawah tangan (*onderhands*) ialah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum. Misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tandatangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi.

4. Perjanjian Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penguasaan Atas Tanah

Untuk mengajukan permohonan sertifikat tanah, maka persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

1. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya
2. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain)
3. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya notaries) dan atau kuasanya :
 - a. untuk perorangan: foto copy KTP dan KK sedangkan untuk
 - b. badan hukum (dalam hal ini PT/Yayasan/Koperasi): anggaran dasar berikut seluruh perubahan-perubahannya dan pengesahannya dari Menteri yang berwenang
4. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:
 - a. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan
 - b. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9/1959
 - c. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya.
 - d. Petok pajak bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961
 - e. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 10/1961 dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - g. Akta ikrar wakaf/akta pengganti ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum di bukukan dengan disertai alas hak yang di alihkan, atau
 - h. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
 - i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - j. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, atau
 - k. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA, atau
 - l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA (dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang – dalam hal ini biasanya Lurah setempat), atau
5. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan

surat keterangan Kepala Desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat/penduduk setempat

6. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas
7. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan
8. Foto copy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum).

Dari pembahasan di atas, terdapat kesesuaian antara pendaftaran hak atas tanah yang diatur oleh PP No.24 Tahun 1997 jo.Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 dengan terjadinya perjanjian di bawah tangan. Perjanjian tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti penguasaan atas tanah, yang menjadi syarat untuk mendaftarkan sertifikat hak atas tanah.