



DEPARTEMEN AGAMA  
KANTOR URUSAN AGAMA KECAMATAN GUNUNGPATI  
JL. RAYA GUNUNGPATI SEMARANG 50225

SURAT KETERANGAN

NO. Mk.01/K.13/KS.00/93/ 2003

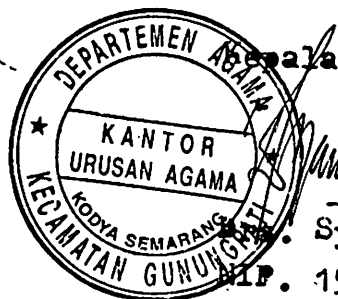
Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Kantor  
Urusan Agama Kecamatan Gunungpati Kota Semarang, menen-  
rangkan bahwa :

**N a m a** : ATIK SETIYOWATI  
**T.Tgl. L.** : SEMARANG, 24 AGUSTUS 1981  
**Pekerjaan** : Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas  
Islam Sultan Agung  
**Alamat** : Kuwasen reje Blok B-4, Pengangan,  
Kec. Gunungpati, Kota Semarang

Adalah benar benar telah melaksanakan penelitian  
(Observasi) tentang perwakafan tanah milik di Kantor Uru-  
san Agama Kecamatan Gunungpati Kota Semarang guna pembu-  
atan skripsi, mualai tgl. 1 April 2003 - 31 Juli 2003

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat di-  
pergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 24 September 2003



Syamsuri  
NIP. 150266714

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 28 TAHUN 1977  
TENTANG  
PERWAKAFAN TANAH MILIK.

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang :
- a. bahwa wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan keagamaan, khususnya bagi ummat yang beragama Islam, dalam rangka mencapai kesejahteraan spirituil dan materiel menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.
  - b. bahwa peraturan perundang-undangan yang ada sekarang ini yang mengatur tentang perwakapan tanah milik, selain belum memenuhi kebutuhan akan cara-cara perwakafan, juga membuka keinginan timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan disebabkan tidak adanya data-data yang nyata dan lengkap mengenai tanah-tanah yang diwakafkan.
  - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat 1 huruf b dan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, maka dipandang perlu untuk mengatur tatacara dan pendaftaran perwakafan tanah milik dengan Peraturan Pemerintah.
- Mengingat :
1. Fasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945.
  2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan RAKyat No.IV/MPR/1973 tentang Garis-Garis Besar Haluar Negara;
  3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 2043);
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERWAKAFAN TANAH MILIK.

### B A B I

#### KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini dengan :

1. Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.
2. Wakif adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan tanah miliknya;
3. Ikrar adalah pernyataan kehendak dari Wakif untuk mewakafkan tanah miliknya.
4. Nadzir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.

### B A B II

#### FUNGSI WAKAF

##### Bagian Pertama

##### Pasal 2

Fungsi Wakaf adalah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.

##### Bagian Kedua

#### Unsur-Unsur dan Syarat-syarat wakaf.

##### Pasal 3

1. Badan-badan hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak ter-

halang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak-pihak, dapat mewakafkan tanah miliknya dengan memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Dalam hal Badan-badan hukum, maka yang bertindak atas namanya adalah pengurusnya yang syah menurut hukum.

#### Pasal 4

Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 3, harus merupakan tanah hak milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara.

#### Pasal 5

1. Pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada Nadzir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat 2 yang kemudian menuangkannya dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
2. Dalam keadaan tertentu, penyimpangan dari ketentuan dimaksud dalam ayat (1) dapat dilaksanakan setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Agama.

#### Pasal 6.

1. Nadzir sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) Pasal 1 yang terdiri dari perorangan harus memenuhi syarat-syarat berikut :
  - a. Warganegara Republik Indonesia.
  - b. Beragama Islam.
  - c. Sudah Dewasa.
  - d. Sehat jasmaniah dan rohaniyah.
  - e. Tidak berada dibawah pengampuan.
  - f. Bertempat tinggal di-Kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.
2. Jika berbentuk badan hukum, Nadzir harus memenuhi persyaratan berikut .
  - a. badan hukum Indonesia dan berkedudukan di-Indonesia.
  - b. mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.
3. Nadzir dimaksud dalam ayat (1) dan (2) harus didaftar pada Kan-

tor Urusan Agama Kecamatan setempat untuk mendapat penge-  
sahan.

4. Jumlah Nadzir yang diperbolehkan untuk sesuatu daerah seperti dimaksud dalam ayat (3) ditetapkan oleh Menteri Agama berdasarkan kebutuhan.

### Bagian Ketiga

#### Kewajiban Dan Hak-Hak Nadzir

##### Pasal 7

1. Nadzir berkewajiban untuk mengurus dan mengawasi kekayaan wakaf serta hasilnya menurut ketentuan-ketentuan yang diatur lebih lanjut oleh Menteri Agama sesuai dengan tujuan wakaf.
2. Nadzir diwajibkan membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menyangkut kekayaan wakaf sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
3. Tatacara pembuatan laporan seperti dimaksud dalam ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri Agama.

##### Pasal 8

Nadzir berhak mendapatkan penghasilan dan fasilitas yang bersarnya dan macamnya ditentukan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

### B A B III

## TATACARA MEWAKAFKAN DAN PENDAFTARANNYA

### Bagian Pertama

#### Tatacara Perwakafan Tanah Milik

##### Pasal 9

1. Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf seperti dimaksud dalam ayat (1) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.
3. Isi dan bentuk Ikrar Wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama.

4. Pelaksanaan Ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf dianggap syah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
5. Dalam melaksanakan Ikrar seperti dimaksud ayat (1) pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada Pejabat tersebut dalam ayat (2) surat-surat berikut :
  - a. Sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya.
  - b. Surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa.
  - c. Surat keterangan pendaftaran tanah.
  - d. Izin dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat.

## Bagian Kedua

### Pendaftaran Wakaf Tanah Milik

#### Pasal 10

1. Setelah Akta Ikrar Wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ayat (4) dan (5) Pasal 9, maka Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atas nama Nadzir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat untuk mendaftarkan tanah milik yang bersangkutan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
2. Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1) mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.
3. Jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat maka pencatatan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dilakukan setelah untuk tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya.
4. Oleh Menteri Dalam Negeri diatur tatacara pencatatan perwakafan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dan (3).
5. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya seperti dimaksudkan dalam ayat (2) dan (3), maka Nadzir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agama.

## B A B IV

### PERUBAHAN, PENYELESAIAN PERSELISIHAN, DAN PENGAWASAN PERWAKAFAN TANAH MILIK

#### Bagian Pertama

#### Perubahan Perwakafan Tanah milik

#### Pasal 11

1. Pada dasarnya terhadap tanah milik yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam Ikrar Wakaf.
2. penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama, yakni :
  - a). karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakaf.
  - b). karena kepentingan umum.
3. Perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya sebagai akibat ketentuan tersebut dalam ayat (2) harus dilaporkan oleh Nadzir kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah cq. Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat untuk mendapatkan penyelesaian lebih lanjut.

#### Bagian Kedua

#### Penyelesaian Perselisihan Perwakafan Tanah Milik.

#### Pasal 12

Penyelesaian Perselisihan sepanjang yang menyangkut persoalan perwakafan tanah, disalurkan melalui Pengadilan Agama setempat, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Bagian Ketiga

#### Pengawasan Perwakafan Tanah Milik

#### Pasal 13

Pengawasan perwakafan tanah milik dan tatacaranya diberbagai tingkat wilayah ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

## B A B V

### KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 14

Barang siapa melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 5, Pasal 6 ayat (3), Pasal 7 Ayat (1) dan ayat (2), Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11, dihukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

#### Pasal 15

Apabila perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan oleh atau atas nama Badan Hukum maka tuntutan pidana dilakukan dan pidana serta tindakan tata tertib dijatuhkan, baik terhadap badan hukum maupun terhadap mereka yang memberi perintah melakukan perbuatan tersebut atau yang bertindak sebagai pemimpin atau penanggung jawab perbuatan atau kelalaian itu atau terhadap kedua-keduanya.

## B A B VI

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 16

1. Perwakafan tanah milik demikian pula pengurusannya yang terjadi sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah ini oleh Nadzir yang bersangkutan harus didaftarkan kepada kantor Urusan Agama Kecamatan setempat, untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.
2. Cara-cara dan pelaksanaan ketentuan tersebut dalam ayat 1 ditentukan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

#### Pasal 17

1. Peraturan dan atau ketentuan-ketentuan tentang perwakafan tanah milik sebagaimana tercantum dalam Bijblad-Bijblad Nomor 6196 Tahun 1905, Nomor 12573 Tahun 1931, Nomor 13390 Tahun 1934, dan Nomor 13480 Tahun 1935 beserta ketentuannya, sepanjang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dinyatakan tidak berlaku lagi.



2. Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Pemerintah ini, diatur lebih lanjut oleh Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri sesuai dengan bidangnya masing-masing.

B A B VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 18

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 17 Mei 1977

PRESIDEN REPUBLIK  
INDONESIA

ttd.

Diundangkan di Jakarta  
Pada tanggal 17 Mei 1977.

S O E H A R T O

MENTERI SEKRETARIS NEGARA

ttd.

SUDHARMONO, SH.

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1977.  
NOMOR 38.

**P E N J E L A S A N**  
**ATAS**  
**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 28 TAHUN 1977**  
**T E N T A N G**  
**PERWAKAFAN TANAH MILIK**

**I. U M U M.**

Salah satu masalah dibidang keagamaan yang menyangkut pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan adalah perwakafan tanah milik. Begitu pentingnya masalah perwakafan tanah milik tersebut ditinjau dari sudut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pada waktu yang lampau pengaturan tentang perwakafan suatu peraturan perundang-undangan, sehingga memudahkan terjadinya penyimpangan dari khakekat dan tujuan wakaf itu sendiri terutama sekali disebabkan terdapatnya beraneka ragam bentuk perwakafan (wakaf keluarga, wakaf umum, dan lain-lain) dan tidak adanya keharusan untuk didaftarkannya benda-benda yang diwakafkan, sehingga banyaklah benda-benda wakaf yang tidak diketahui lagi keadaannya. Malahan dapat terjadi, benda-benda yang diwakafkan itu seolah-olah sudah menjadi milik dari ahli waris pengurus (Nadzir).

Kejadian-kejadian tersebut diatas menimbulkan keresahan dikalangan ummat beragama, khususnya mereka yang menganut Agama Islam dan menjurus kearah antipati. Dilain pihak banyak terdapat persengketaan-persengketaan tanah disebabkan tidak jelasnya status tanahnya sehingga apabila tidak segera diadakan pengaturan, maka tidak saja akan mengurangi kesadaran beragama dari mereka yang menganut agama Islam, bahkan lebih jauh akan menghambat usaha-usaha pemerintah untuk menggalakkan semangat dan bimbingan kewajiban kearah beragama, sebagaimana terkandung dalam ajaran Pancasila dan digariskan dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IV/MPR/1973.

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang diatur hanyalah wakaf sosial (untuk umum) atas tanah milik. Bentuk-bentuk perwakafan lainnya seperti perwakafan keluarga tidak termasuk yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini. Pembatasan ini perlu diadakan

untuk menghindari kekaburan masalah perwakafan. Demikian pula mengenai bendanya dibatasi hanya kepada tanah milik. Hal ini juga dimaksudkan untuk menghindari kekacauan kemudian hari.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria hanya hak milik yang mempunyai sifat yang penuh dan bulat, sedangkan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, hanyalah mempunyai jangka waktu yang terbatas, sehingga oleh karenanya pemegang hak-hak tersebut tidak mempunyai hak dan kewenangan seperti halnya pemegang hak milik.

Berhubung dengan masalah perwakafan tersebut bersifat untuk selama-lamanya (abadi), maka hak atas tanah yang jangka waktunya terbatas tidak dapat diwakafkan.

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini diatur juga mengenai kepengurusan dari Wakif (Nadzir), tatacara perwakafan, tatacara pemberian hak dan tatacara untuk mendapatkan kepastian hak atas tanah yang diwakafkan.

## II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1.

Ayat (1) sampai dengan ayat (3).

Cukup jelas.

Ayat (4).

Yang dimaksud dengan kelompok orang dalam ayat ini ialah kelompok orang yang merupakan satu kesatuan atau merupakan suatu pengurus.

Pasal 2.

Cukup jelas.

Pasal 3.

Dalam pasal ini dijelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi seseorang yang mewakafkan.

Pencantuman secara terperinci syarat-syarat ini dimaksudkan untuk menghindari tidak syahnya perbuatan mewakafkan baik karena adanya faktor intern (cacat atau kurang sempurna cara berpikir) maupun faktor ekstern karena merasa dipaksa orang lain. Ketentuan-ketentuan ini berlaku juga bagi Yayasan Indonesia yang bergerak dibidang keagamaan dengan penyesuaian persyaratan

seperlunya sesuai dengan persyaratan subyek hukum tersebut menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 4.

Sebagaimana telah dikemukakan, perbuatan mewakafkan adalah suatu perbuatan yang suci, mulia dan terpuji sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Berhubung dengan itu maka tanah-tanah yang hendak di wakafkan itu betul-betul merupakan milik bersih dan tidak ada cacatnya dari sudut pemilikan. Selain dari pada itu persyaratan ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya atau terbawa-bawa lembaga perwakafan ini untuk sering berhadapan dengan Pengadilan yang dapat memerosotkan wibawa dan syari'at agama Islam. Berdasarkan pandangan tersebut diatas, maka tanah yang mengandung pembebanan seperti hipotik, creditverband, tanah dalam proses perkara dan sengketa tidak dapat diwakafkan sebelum masalahnya, diselesaikan terlebih dahulu.

Pasal 5.

Cukup jelas.

Pasal 6.

Dalam pasal ini diatur tentang persyaratan Nadzir (pengurus) dari wakaf, sehingga pengurus baik yang terdiri dari kelompok orang-orang maupun suatu badan hukum dapat menjalankan fungsinya dengan baik.

Jumlah Nadzir untuk suatu daerah perlu dibatasi dan di daftar dengan maksud untuk mengurangi benih-benih perselisihan disebabkan banyak orang yang mengurus sesuatu hal atas benda yang sama.

Pendaftaran dimaksudkan untuk menghindari perbuatan perwakafan yang menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dan juga untuk memudahkan pengawasan.

Pasal 7.

Dalam rangka memudahkan pengawasan perwakafan tanah, maka Nadzir yang telah diangkat diharuskan memberikan laporan secara berkala terhadap keadaan perwakafan tanah yang diurusnya dan penggunaan dari hasil-hasil dari wakaf itu.

Pelaporan ini dimaksudkan juga untuk memudahkan pengawasan.

Pasal 8.

Pasal ini memberikan dasar bagi penetapan suatu penghasilan dan pemberian fasilitas kepada Nadzir. Dengan telah diberinya imbalan yang pantas terhadap kebutuhan Nadzir ini, maka diharapkan dapat dihindari penyimpangan dari penggunaan wakaf.

Pasal 9.

Pasal ini mengharuskan adanya perwakafan dilakukan secara tertulis, tidak cukup hanya dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti yang otentik yang dapat dipergunakan untuk berbagai persoalan seperti untuk bahan pendaftaran pada Kantor Sub. Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya dan untuk keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari tentang tanah yang diwakafkan.

Untuk keperluan itu seseorang yang hendak mewakafkan tanah harus membawa serta tanda-tanda bukti pemilikan (sertifikat/kekitir tanah) dan surat-surat lain yang menjelaskan tidak adanya halangan untuk melakukan perwakafan atas tanah milik tersebut. Untuk keperluan tersebut maka diperlukan pejabat-pejabat yang khusus melaksanakan pembuatan aktanya. Demikian pula mengenai bentuk dan isi Ikrar Wakaf perlu diseragamkan:

Pasal 10.

Salah satu hal yang selama ini belum pernah diatur dan dilaksanakan secara seksama adalah pendaftaran tanah-tanah yang diwakafkan menurut ketentuan-ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya.

Pendaftaran tanah perwakafan ini sangat penting artinya baik ditinjau dari segi tertib hukum maupun dari segi administrasi penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria.

Pasal 11.

Pada waktu yang lampau, perubahan status tanah yang diwakafkan dapat dilakukan begitu saja oleh Nadzirnya tanpa alasan-alasan yang meyakinkan. Hal-hal yang demi-

kian ini sudah barang tentu akan menimbulkan reaksi dalam masyarakat terutama dari mereka yang langsung berkepentingan dengan perwakafan tanah tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah ini diadakan pembatasan-pembatasan yang ketat dan disamping itu maksud perubahan status harus terlebih dahulu mendapat izin dari Menteri Agama atau pejabat yang ditunjuknya. Dengan cara pembatasan-pembatasan yang demikian yang merugikan perwakafan. Untuk kepentingan administrasi-administrasi pertanahan, perubahan status wakaf diharuskan untuk didaftarkan pada pejabat yang berwenang.

Penyimpangan-penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam Pasal 11 ayat (2) disamping terkena sanksi seperti dimaksud dalam Pasal 15, juga perbuatan ini batal dengan sendirinya, menurut hukum.

**Pasal 12.**

Penyelesaian perselisihan yang dimaksud dalam pasal ini yang termasuk yurisdiksi Pengadilan Agama adalah masalah sah atau tidaknya perbuatan mewakafkan seperti dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini dan lain-lain masalah yang menyangkut masalah wakaf berdasarkan syari'at Islam.

Dengan demikian jelaslah bahwa masalah-masalah lainnya yang secara nyata menyangkut Hukum Perdata dan Hukum Pidana diselesaikan melalui hukum acara dalam Pengadilan Negeri.

**Pasal 13.**

Pada umumnya perwakafan tanah terjadi di Daerah-daerah tingkat Kecamatan. Untuk memudahkan pengawasan diperlukan adanya administrasi yang tertib baik ditingkat kecamatan, Kabupaten, Propinsi dan Pusat. Mengenai cara pengawasan menurut jalur timbal balik akan ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

**Pasal 14.**

Cukup jelas.

**Pasal 15.**

Cukup jelas.

**Pasal 16.**

Pasal ini merupakan pasal peralihan perwakafan tanah

yang terjadi sebelum Peraturan ini dikeluarkan.

Kewajiban menyesuaikan perwakafan yang telah ada dengan Peraturan Pemerintah ini yang harus dilakukan oleh Nadzir yang bersangkutan tidak hanya cukup dengan mendaftarkan pada Kantor Urusan Agama setempat, melainkan juga harus dengan menyelesaikan status tanah dan pendaftaran haknya, melalui acara yang diperlukan pada perwakafan tanah milik seperti dimaksud dalam Pasal 10.

Berhubung masalah penyesuaian perwakafan yang telah ada dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini diperlukan waktu dan kebijaksanaan khusus, maka tatacara jangka waktu penyesuaian demikian pula kemudian perpanjangannya akan diatur lebih lanjut oleh Menteri Agama.

Pasal 17.

Cukup jelas.

Pasal 18.

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 3107.







**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

**INSTRUKSI PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 1991**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

**Menimbang :**

- a. Bahwa para Alim Ulama Indonesia dalam Loka Karya yang diadakan di Jakarta pada tanggal 2 sampai 5 Februari 1988 telah menerima baik tiga rancangan buku Kompilasi Hukum Islam, yaitu Buku I tentang Hukum Perkawinan, Buku II tentang Hukum Kewarisan, dan Buku III tentang Hukum Perwakafan;
- b. Bahwa Kompilasi Hukum Islam tersebut dalam huruf a oleh instansi Pemerintah dan oleh masyarakat yang memerlukannya dapat digunakan sebagai pedoman dan menyelesaikan masalah-masalah di bidang tersebut.
- c. Bahwa oleh karena itu Kompilasi Hukum Islam tersebut dalam huruf a perlu disebarluaskan.

**Mengingat :**

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.

## MENGINSTRUKSIKAN :

- Kepada** : Menteri Agama  
**Untuk** :
- Pertama** : Menyebarluaskan Kompilasi Hukum Islam yang terdiri dari:
- a. Buku I tentang Hukum Perkawinan;
  - b. Buku II tentang Hukum Kewarisan;
  - c. Buku III tentang Hukum Perwakafan.
- Indonesia dalam Loka Karya di Jakarta pada tanggal 2 sampai 5 Februari 1988, untuk digunakan oleh instansi Pemerintah dan oleh masyarakat yang memerlukannya.
- Kedua** : Melaksanakan Instruksi ini dengan sebaik-baiknya dan dengan penuh tanggung jawab.

Dikeluarkan di Jakarta  
pada tanggal 10 Juni 1991

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

ttd

**SOEHARTO**

Salinan sesuai dengan aslinya  
**SEKRETARIS KABINET RI**  
Kepala Biro Hukum  
dan Perundang-undangan

**Bambang Kesowo, S.H., LL.M.**

**KEPUTUSAN MENTERI AGAMA  
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 154 TAHUN 1991  
TENTANG  
PELAKSANAAN INSTRUKSI  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 1991 TANGGAL 10 JUNI 1991**

**MENTERI AGAMA REPUBLIK INDONESIA**

**Menimbang :**

- a. Bahwa Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991 memerintahkan kepada Menteri Agama untuk menyebarluaskan Kompilasi Hukum Islam untuk digunakan oleh Instansi Pemerintah dan oleh Masyarakat yang memerlukannya;
- b. Bahwa penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam tersebut perlu dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dengan penuh tanggung jawab.;
- c. Bahwa oleh karena itu perlu dikeluarkan Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia tentang Pelaksanaan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991.

**Mengingat :**

1. Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang Dasar 1945;
2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Organisasi Departemen;
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1984 tentang Susunan Organisasi Departemen dengan segala perubahannya terakhir Nomor 4 Tahun 1990;
4. Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor

18 Tahun 1975 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Departemen Agama yang telah diubah dan disempurnakan terakhir dengan keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 75 Tahun 1984

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :** KEPUTUSAN MENTERI AGAMA REPUBLIK INDONESIA TENTANG PELAKSANAAN INSTRUKSI PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 1991 TANGGAL 10 JUNI 1991.

**Pertama :** Seluruh, Instansi Departemen Agama dan instansi pemerintah lainnya yang terkait agar menyebarluaskan Kompilasi Hukum Islam di bidang Hukum Perkawinan, Kewarisan dan Perwakafan sebagaimana dimaksud dalam diktum Pertama Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991 untuk digunakan oleh instansi Pemerintah dan masyarakat yang memerlukannya dalam menyelesaikan masalah-masalah di bidang tersebut.

**Kedua :** Seluruh lingkungan Instansi tersebut dalam diktum Pertama, dalam menyelesaikan masalah-masalah di bidang Hukum Perkawinan, Kewarisan, dan Perwakafan sedapat mungkin menerapkan Kompilasi Hukum Islam tersebut di samping peraturan perundangan-undangan lainnya.

- Ketiga** : Direktur Jendral Pembinaan Kelembagaan Agama Islam dan Direktur Jendral Bimbingan Masyarakat Islam dan Urusan Haji mengkoordinasikan pelaksanaan Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia ini dalam bidang tugasnya masing-masing.
- Keempat** : Keputusan ini mulai berlaku sejak ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal 22 Juli 1991  
**MENTERI AGAMA R.I.**

**H. MUNAWIR SJADZALI, MA**

Keputusan ini disampaikan Kepada Yth. :

1. **MENKO KESRA;**
2. Para Menteri Kabinet Pembangunan V Bidang Kesra;
3. Menteri Kehakiman;
4. Sekretariat Negara;
5. Sekretariat Kabinet Pembangunan V;
6. Badan Pengawas Keuangan (BAPEKA) di Jakarta;
7. Sekjen/Irjen/Para Dirjen/Kabadlitbang Agama/Staf Ahli Menteri Agama;
8. Para Kepala Biro/Direktur/Inspektur/Kepala Puslitbang Agama, Kepala Pusdiklat Pegawai di lingkungan Departemen Agama;
9. Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi/ setingkat di seluruh Indonesia'
10. Ketua Pengadilan Tinggi Agama dan Pengadilan Agama di seluruh Indonesia.

**DEPARTEMEN AGAMA  
DIREKTORAT JENDERAL  
PEMBINAAN KELEMBAGAAN AGAMA ISLAM**

No. : 3694/EV/HK.OO.3/AZ/91  
Lamp. : Dua berkas  
Hal : Penyebarluasan Instruksi Presiden RI  
Nomor 1 Tahun 1991  
Tanggal 10 Juni 1991

Jakarta, 25 Juli 1991

Kepada

Yth. 1. Ketua Pengadilan Tinggi Agama  
2. Ketua Pengadilan Agama Seluruh  
Indonesia

Assalamu'alaikum W.W,

Bersama ini kami sampaikan Instruksi Presiden RI Nomo 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991 dan Keputusan Menteri Agama RI Nomo 154 Tahun 1991 tentang Pelaksanaan Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tersebut, untuk disebarluaskan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Atas Perhatian Saudara, kami ucapkan terima kasih.

Wassalam

A.n. DIREKTUR JENDERAL  
DIREKTUR PEMBINAAN  
BADAN PERADILAN AGAMA ISLAM

u.b.

KEPALA BAGIAN TATA USAHA

Drs. KADI SASTROWIRJONO

Nip : 1500 018 351



---

**BUKU III**  
**HUKUM PERWAKAFAN**

---

# **BAB I**

## **KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 215**

Yang dimaksud dengan :

- (1) Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.
- (2) Wakif adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan benda miliknya.
- (3) Ikrar adalah pernyataan kehendak dari Wakif untuk mewakafkan benda miliknya.
- (4) Benda wakaf adalah segala benda baik benda bergerak atau tidak bergerak yang memiliki daya tahan yang tidak hanya sekali pakai dan bernilai menurut ajaran Islam.
- (5) Nadzir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.
- (6) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang selanjutnya disingkat PPAIW adalah petugas pemerintah yang diangkat berdasarkan peraturan yang berlaku, berkewajiban menerima ikrar dari Wakif dan menyerahkannya kepada Nadzir serta melakukan pengawasan untuk kelestarian perwakafan.
- (7) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf seperti dimaksud dalam ayat (6), diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.



## **BAB II**

### **FUNGSI, UNSUR-UNSUR**

### **DAN SYARAT-SYARAT WAKAF**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Fungsi Wakaf**

#### **Pasal 216**

Fungsi wakaf adalah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.

#### **Bagian Kedua**

#### **Unsur-unsur dan Syarat-syarat Wakaf**

#### **Pasal 217**

- (1) Badan-badan Hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dapat mewakafkan benda miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal badan-badan hukum, maka yang bertindak untuk dan atas namanya adalah pengurusnya yang sah menurut hukum.
- (3) Benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam pasal 215 ayat (4) harus merupakan benda milik yang bebas segala pembebanan, ikatan, sitaan, dan sengketa.

#### **Pasal 218**

- (1) Pihak yang mewakafkan harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada Nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam pasal 215 ayat (6), yang kemudian

menuangkannya dalam bentuk Ikrar Wakaf, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi.

- (2) Dalam keadaan tertentu, penyimpangan dari ketentuan dimaksud dalam ayat (1) dapat dilaksanakan setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Agama.

### **Pasal 219**

- (1) Nadzir sebagaimana dimaksud dalam pasal 215 ayat (4) terdiri dari perorangan yang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
  - a. warga negara Indonesia ;
  - b. beragama Islam ;
  - c. sudah dewasa ;
  - d. sehat jasmani dan rohani ;
  - e. tidak berada di bawah pengampunan ;
  - f. bertempat tinggal di kecamatan tempat letak benda yang diwakafkannya.
- (2) Jika berbentuk badan hukum, maka Nadzir harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;
  - b. mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letak benda yang diwakafkannya.
- (3) Nadzir dimaksud dalam ayat (1) dan (2) harus didaftar pada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat setelah mendengar saran dari Camat dan Majelis Ulama Kecamatan untuk mendapatkan pengesahan.
- (4) Nadzir sebelum melaksanakan tugas, harus mengucapkan sumpah di hadapan Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 orang saksi dengan isi sumpah sebagai berikut :

"Demi Allah, saya bersumpah, bahwa saya untuk diangkat menjadi Nadzir langsung atau tidak langsung dengan nama atau dalih apapun tidak memberikan atau menjanjikan ataupun memberikan sesuatu kepada siapa pun juga".

"Saya bersumpah, bahwa saya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan ini tiada sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapa pun juga suatu janji atau pemberian".

"Saya bersumpah, bahwa saya senantiasa akan menjunjung tinggi tugas dan tanggung jawab yang dibebankan kepada saya selaku Nadzir dalam pengurusan harta wakaf sesuai dengan maksud dan tujuannya".

- (5) Jumlah Nadzir yang diperbolehkan untuk satu unit perwakafan, seperti dimaksud pasal 215 ayat (5) sekurang-kurangnya terdiri dari 3 orang dan sebanyak-banyaknya 10 orang yang diangkat oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.

**Bagian Ketiga**  
**Kewajiban dan Hak-hak Nadzir**

**Pasal 220**

- (1) Nadzir berkewajiban untuk mengurus dan bertanggung jawab atas kekayaan wakaf serta hasilnya, dan pelaksanaan perwakafan sesuai dengan tujuannya menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Menteri Agama.
- (2) Nadzir diwajibkan membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menjadi tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan

tembusan kepada Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.

- (3) Tata cara pembuatan laporan seperti dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan Menteri Agama.

### **Pasal 221**

- (1) Nadzir diberhentikan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan karena :
  - a. meninggal dunia ;
  - b. atas permohonan sendiri ;
  - c. tidak dapat melakukan kewajibannya lagi sebagai Nadzir ;
  - d. melakukan suatu kejahatan sehingga dipidana.
- (2) Bilamana terdapat lowongan jabatan Nadzir karena salah satu alasan sebagaimana tersebut dalam ayat (1), maka penggantinya diangkat oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.
- (3) Seorang Nadzir yang telah berhenti, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sub a, tidak dengan sendirinya digantikan oleh salah seorang ahli warisnya.

### **Pasal 222**

Nadzir berhak mendapatkan penghasilan dan fasilitas, yang jenis dan jumlahnya ditentukan berdasarkan kelayakan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat.

**BAB III**  
**TATA CARA PERWAKAFAN**  
**DAN PENDAFTARAN BENDA WAKAF**

**Bagian Kesatu**  
**Tata Cara Perwakafan**

**Pasal 223**

- (1) Pihak yang hendak mewakafkan dapat menyatakan ikrar wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
- (2) Isi dan bentuk Ikrar Wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama.
- (3) Pelaksanaan Ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf, dianggap sah jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
- (4) Dalam melaksanakan Ikrar seperti dimaksud ayat (1) pihak yang mewakafkan diharuskan menyerahkan kepada Pejabat yang tersebut dalam pasal 215 ayat (6), surat-surat sebagai berikut :
  - a. tanda bukti pemilikan harta benda.
  - b. jika benda yang diwakafkan berupa benda tidak bergerak, maka harus disertai surat keterangan dari Kepala Desa, yang diperkuat oleh Camat setempat yang menerangkan pemilikan benda tidak bergerak dimaksud.
  - c. Surat atau dokumen tertulis yang merupakan kelengkapan dari benda tidak bergerak yang bersangkutan.

## **Bagian Kedua Pendaftaran Benda Wakaf**

### **Pasal 224**

Setelah Akta Ikrar Wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 223 ayat (3) dan (4), maka Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas nama Nadzir yang bersangkutan diharuskan mengajukan permohonan kepada Camat untuk mendaftarkan perwakafan benda yang bersangkutan guna menjaga keutuhan dan kelestariannya. ✓

## **BAB IV PERUBAHAN, PENYELESAIAN DAN PENGAWASAN BENDA WAKAF**

### **Bagian Kesatu Perubahan Benda Wakaf**

#### **Pasal 225**

- (1) Pada dasarnya terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam Ikrar Wakaf.
- (2) Penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan :
  - a. karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh Wakif.
  - b. karena kepentingan umum.

## **Bagian Kedua Penyelesaian Perselisihan Benda Wakaf**

### **Pasal 226**

Penyelesaian perselisihan sepanjang yang menyangkut persoalan benda wakaf dan Nadzir diajukan kepada Pengadilan Agama setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Bagian Ketiga Pengawasan**

### **Pasal 227**

Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Nadzir dilakukan secara bersama-sama oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan, Majelis Ulama Kecamatan dan Pengadilan Agama yang mewilayahinya.

## **BAB V KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 228**

Perwakafan benda, demikian pula pengurusannya yang terjadi sebelum dikeluarkannya ketentuan ini, harus dilaporkan dan didaftarkan kepada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan ini.

## KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 229

Hakim dalam menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan kepadanya, wajib memperhatikan dengan sungguh-sungguh nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, sehingga putusannya sesuai dengan rasa keadilan.

### PENJELASAN UMUM

1. Bagi bangsa dan negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, adalah mutlak adanya suatu hukum nasional yang menjamin kelangsungan hidup beragama berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang sekaligus merupakan perwujudan kesadaran hukum masyarakat dan bangsa Indonesia.
2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Peradilan Agama mempunyai kedudukan yang sederajat dengan lingkungan Peradilan lainnya sebagai peradilan negara.
3. Hukum materiil yang selama ini berlaku di lingkungan Peradilan Agama adalah Hukum Islam yang pada garis besarnya meliputi bidang-bidang hukum Perkawinan, hukum Kewarisan dan hukum Perwakafan.  
Berdasarkan Surat Edaran Biro Peradilan Agama tanggal 18 Februari 1958 Nomor B/I/735 hukum Materiil yang dijadikan pedoman dalam bidang-bidang hukum tersebut di atas adalah bersumber pada 13 buah kitab yang kesemuanya madzhab Syafi'i.
4. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik



maka kebutuhan hukum masyarakat semakin semakin berkembang sehingga kitab-kitab tersebut dirasakan perlu pula untuk diperluas baik dengan menambahkan kitab-kitab dari madzhab yang lain, memperluas penafsiran terhadap ketentuan di dalamnya, membandingkannya dengan Yurisprudensil Peradilan Agama, fatwa para ulama maupun perbandingan di negara-negara lain.

5. Hukum Materiil tersebut perlu dihimpun dan diletakkan dalam suatu dokumentasi Yustisia atau buku Kompilasi Hukum Islam sehingga dapat dijadikan pedoman bagi Hakim di lingkungan Badan Peradilan Agama sebagai hukum terapan dalam menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan kepadanya.

### **PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1 s/d 6  
cukup jelas

Pasal 7  
Pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama

Pasal 8 s/d 18  
cukup jelas

Pasal 19  
Yang dapat menjadi wali terdiri dari wali nasab dan wali hakim, wali anak angkat dilakukan oleh ayah kandungnya.

Pasal 20 s/d 70  
cukup jelas

**Pasal 71**

Yang dimaksud dengan penipuan ialah bila suami mengaku jejak pada waktu nikah kemudian ternyata diketahui sudah beristeri sehingga terjadi poligami tanpa izin Pengadilan. Demikian pula penipuan terhadap identitas diri.

**Pasal 72 s/d 86**

cukup jelas

**Pasal 87**

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.

**Pasal 88 s/d 93**

cukup jelas

**Pasal 94**

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama

**Pasal 95 s/d 97**

cukup jelas

**Pasal 98**

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama

**Pasal 99 s/d 102**

cukup jelas

**Pasal 103**

**Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.**

**Pasal 104 s/d 106**

**cukup jelas**

**Pasal 107**

**Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.**

**Pasal 108 s/d 118**

**cukup jelas**

**Pasal 119**

**Setiap talak yang dijatuhkan oleh Pengadilan Agama adalah talak ba'in shughraa**

**Pasal 120 s/d 128**

**cukup jelas**

**Pasal 129**

**Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.**

**Pasal 130**

**cukup jelas**

**Pasal 131**

**Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.**

**Pasal 132**

**Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.**

**Pasal 133 s/d 147**  
**cukup jelas**

**Pasal 148**

**Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.**

**Pasal 149 s/d 185**  
**cukup jelas**

**Pasal 186**

**Yang dimaksud dengan anak yang lahir di luar perkawinan adalah anak yang dilahirkan di luar perkawinan yang sah atau akibat hubungan yang tidak sah.**

**Pasal 187 s/d 228**  
**cukup jelas**

**Pasal 229**

**Ketentuan dalam pasal ini berlaku untuk Buku I, Buku II dan Buku III.**



**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :
- a. bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
  - b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
  - c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan;

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
  2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 juncto Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
  3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
  4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);

5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN PEMERINTAH TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah adalah 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 daftar, 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.
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
13. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.

15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
18. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
20. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

## **BAB II**

### **AZAS DAN TUJUAN**

#### **Pasal 2**

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

### Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

### Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

## BAB III

### POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN

#### PENDAFTARAN TANAH

##### Bagian Kesatu

#### Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

### Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

### Pasal 6

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala

Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

### Pasal 7

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

### Pasal 8

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
  - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :
    - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
    - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
    - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugas, Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan

satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

## **Bagian Kedua**

### **Obyek Pendaftaran Tanah**

#### **Pasal 9**

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
- bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
  - tanah hak pengelolaan;
  - tanah wakaf;
  - hak milik atas satuan rumah susun;
  - hak tanggungan;
  - tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

## **Bagian Ketiga**

### **Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah**

#### **Pasal 10**

- Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

## **Bagian Keempat**

### **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

#### **Pasal 11**

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

#### **Pasal 12**

- Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - pembuktian hak dan pembukuannya;
  - penerbitan sertifikat;
  - penyajian data fisik dan data yuridis;
  - penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - pendaftaran periaihan dan pembebanan hak;
  - pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

## **BAB IV**

### **PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali**

#### **Pasal 13**

- Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.



**Bagian Kedua**  
**Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik**  
**Paragraf 1**

**Pengukuran Dan Pemetaan**

**Pasal 14**

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pembuatan peta dasar pendaftaran.
  - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
  - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - d. pembuatan daftar tanah;
  - e. pembuatan surat ukur.

**Paragraf 2**

**Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran**

**Pasal 15**

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

**Pasal 16**

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

**Paragraf 3**

**Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah**

**Pasal 17**

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

**Pasal 18**

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor

Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

#### **Pasal 19**

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

#### **Paragraf 4**

### **Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran**

#### **Pasal 20**

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

#### **Paragraf 5**

### **Pembuatan Daftar Tanah**

#### **Pasal 21**

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

#### **Paragraf 6**

### **Pembuatan Surat Ukur**

### Pasal 22

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b, dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

### Bagian Ketiga Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

#### Paragraf 1 Pembuktian Hak Baru

### Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru 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.

#### Paragraf 2 Pembuktian Hak Lama

### Pasal 24

- (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 sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaniya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan 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 pendahulu-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 pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

### Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

### Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

#### **Pasal 27**

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita secara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

#### **Pasal 28**

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau

oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Berita cara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :
  - a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
  - b. pengakuan hak atas tanah;
  - c. pemberian hak atas tanah.

#### **Paragraf 3 Pembukuan Hak**

#### **Pasal 29**

- (1) 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.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan aiat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

#### **Pasal 30**

- (1) Atas dasar alat bu. : dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :
  - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang

disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);

- b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
  - c. yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik diitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
  - d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
  - e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila :
- a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
  - b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.
- (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila :
- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran

tanah secara sporadik sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila :
- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :
- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

#### Bagian Keempat

#### Penerbitan Sertipikat

#### Pasal 31

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

#### Pasal 32

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

#### Bagian Kelima

#### Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

#### Pasal 33

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- (2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

#### Pasal 34

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- (3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

#### Bagian Keenam

#### Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

#### Pasal 35

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

**BAB V**  
**PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH**

**Bagian Kesatu**

**Umum**

**Pasal 36**

- (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 bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

**Bagian Kedua**

**Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak**

**Paragraf 1**

**Pemindahan Hak**

**Pasal 37**

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

**Pasal 38**

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi

syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

**Pasal 39**

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis

kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

#### **Pasal 40**

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **Paragraf 2**

#### **Pemindahan Hak Dagang Lelang**

#### **Pasal 41**

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
  - a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :
    - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
    - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

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

c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan :

b. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau

2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau

3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;

c. bukti identitas pembeli lelang;

d. bukti pelunasan harga pembelian.

#### **Paragraf 3**

#### **Peralihan Hak Karena Pewarisan**

#### **Pasal 42**

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud



dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

#### **Paragraf 4**

### **Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi**

#### **Pasal 43**

- (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

#### **Paragraf 5**

### **Pembebanan Hak**

#### **Pasal 44**

- (1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

#### **Paragraf 6**

### **Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak.**

#### **Pasal 45**

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
  - a. sertipikat atau surat-keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
  - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
  - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;

- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
  - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
  - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
  - (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

#### Paragraf 7

#### Lain-lain

#### Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.

### Bagian Ketiga

#### Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya

#### Paragraf 1

#### Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

#### Pasal 47

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

### Paragraf 2

#### Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah

#### Pasal 48

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan/atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 49

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat-ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

#### Pasal 50

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru,

jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.

- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.
- (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

### Paragraf 3

#### Pembagian Hak Bersama

##### Pasal 51

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

### Paragraf 4

#### Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

##### Pasal 52

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
  - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
  - b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
  - c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- (2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada

Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

### Paragraf 5

#### Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan

##### Pasal 53

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

##### Pasal 54

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- (2) Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat pernyataan dari Kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hal yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

### Paragraf 6

#### Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan

##### Pasal 55

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi

putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

### **Paragraf 7 Perubahan Nama**

#### **Pasal 56**

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang diganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **BAB VI PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI**

#### **Pasal 57**

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

#### **Pasal 58**

Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

#### **Pasal 59**

- (1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
- (2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
- (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.
- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau oleh orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

#### **Pasal 60**

- (1) Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang

bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.

- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

## **BAB VII BIAYA PENDAFTARAN TANAH**

### **Pasal 61**

- (1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
- (2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.
- (3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.
- (4) Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

## **BAB VIII SANKSI**

### **Pasal 62**

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

### **Pasal 63**

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administrasi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB IX KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 64**

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

## **BAB X KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 65**

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku.

### **Pasal 66**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 8 Juli 1997  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
ttd  
SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 8 Juli 1997  
MENTERI NEGARA SEKRETARIAT NEGARA  
ttd  
MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1997  
NOMOR 59

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 24 TAHUN 1997

TENTANG

PENDAFTARAN TANAH

UMUM

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan