

PENGAKUAN PEMILIK SERTIFIKAT SECARA DIBAWAH TANGAN ATAS KEBERADAAN HAK ORANG LAIN PADA SERTIFIKATNYA

Arief Rahman

Fakultas Hukum Universitas Mataram, Lombok, NTB, Indonesia
Email: ariefrahman@unram.ac.id

Sahnan

Fakultas Hukum Universitas Mataram, Lombok, NTB, Indonesia
Email: sahnans@unram.ac.id

Wiwiek Wahyuningsih

Fakultas Hukum Universitas Mataram, Lombok, NTB, Indonesia
Email: wiwiek@unram.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan mengkajimengenai akta pengakuan pemilik sertifikat hak atas tanah yang dibuat secara dibawah tangan apakah dapat atau tidak dijadikan dasar untuk melakukan pemisahan sertifikat oleh pihak lain yang haknya masuk dalam sertifikat tersebut. serta mengkaji upaya-upaya apa saja yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk memisahkan tanah miliknya yang terdaftar pada sertifikat atas nama orang lain. Adapun Jenis penelitiannya adalah penelitian hukum empris dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan empiris. kedudukan surat pernyataan atau pengakuan secara tertulis yang dibuat dibawah tangan mengenai adanya hak orang lain dalam sertifikatnya hanya sebagai alat bukti saja bahwa subyek yang namanya terdaftar didalam sertifikat tersebut mengakui adanya hak orang lain yang masuk dalam sertifikatnya dan adapun upaya yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk memisahkan tanah miliknya yang terdaftar pada sertifikat atas nama orang lain adalah meminta kepada subyek yang terdaftar namanya didalam sertifikat tersebut untuk melakukan pemisahan terhadap tanah yang menjadi haknya serta membuat akta peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang dilakukan pemisahan tersebut untuk dijadikan dasar dalam melakukan proses balik nama.

Kata Kunci: Akta pengakuan dibawah tangan; Sertifikat.

Abstract

This study aims to examine the certificate of recognition of the owner of the right to land made under the hand whether or not it can be used as a basis for separating the certificate by other parties whose rights are included in the certificate. as well as reviewing any efforts made by landowners to separate their land that is registered on the certificate in the name of another person. As for the type of research is empirical legal research with the method of regulatory approach, conceptual approach, and empirical approach. the status of a written statement or acknowledgment made under the hand about the rights of others in the certificate is only as evidence that the subject whose name is registered in the certificate recognizes the rights of others who are included in the certificate and as for the efforts made by the land owner to separate the land his property registered in the certificate in the name of another person is to ask the subject registered in the certificate to do the separation of the land which is his right and make the deed of transfer of land rights to the land carried out by the separation to be used as a basis for the process of transferring the name.

Keywords: Deed of recognition under hand; Certificate.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹ Keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-sebesarannya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.²

Sebagai bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, maka dalam hal ini pihak pemerintah kemudian melakukan pengaturan tentang tanah melalui kebijakan peraturan perundang-undangan. Didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 kemudian menjadi landasan bagi Pembentukan hukum agraria Indonesia, sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria atau pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria atau hukum tanah di Indonesia pada khususnya.³

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) membawa prinsip-prinsip tiada penggolongan penduduk seperti halnya politik hukum kolonial, memuat dasar-dasar pemerataan distribusi kepemilikan tanah (*Land reform*), fungsi sosial hak atas tanah, serta memberikan tempat kepada hukum adat sebagaimana perintah dari Pasal 18B ayat (2) UUD 1945: “*Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang*”.⁴

Di samping itu, UUPA juga menghapus asas *domein* dengan memunculkan “hak menguasai Negara” sebagaimana perintah dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945: “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.⁵

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:⁶

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi

¹M.P Siahian. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.1

²Jayadi Setiabudi.(2013). *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar, hlm. 5.

³Imam Soetikno.(1987). *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press, hlm. 59.

⁴Indra Nolind.(2011). *UUD RI 1945 & Amandemen*. Bandung: Pustaka Tanah Air, hlm. 26.

⁵*Ibid.*

⁶Boedi Harsono.(1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan, hlm. 69

pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*”

Menindaklanjuti pengaturan pertanahan yang diamanatkan oleh UUPA dan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut maka pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut membuka sejarah baru dalam hukum agraria. Sebab, untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah.

Namun lebih kurang 36 tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah belum optimal, sehingga pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan dan menggantikan dengan suatu peraturan baru sehingga eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah direvisi atau dilakukan pengkajian ulang dari persoalan yang sangat mendasar. Upaya dari perubahan tersebut dilakukan Pemerintah dengan dikeluarkannya suatu peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tgl 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia.⁷

Penyelenggaraan Pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam melaksanakan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bila menyangkut peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada atau tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.⁸

Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan dengan cara pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, kemudian akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut harus diterima sebagai data yang benar.

Realitanya, dalam kehidupan masyarakat sering kali dijumpai adanya bidang-bidang tanah terutama tanah yang berasal dari warisan, dimiliki oleh beberapa orang tetapi didaftarkan atas nama satu orang. Hal itu dilakukan juga atas dasar persetujuan lisan dari pemilik atau yang berhak atas tanah tersebut. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi terhadap bidang tanah tersebut di kemudian hari, orang selaku subyek hukum yang terdaftar atas

⁷Ibid, hlm.27.

⁸Bachtiar Effendie.(1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Bandung : Alumni, hlm. 5

namanya pada sertipikat membuat surat pernyataan atau pengakuan tertulis secara dibawah tangan, bahwa pada sertipikat hak miliknya terdapat bagian bidang tanah yang merupakan hak milik orang lain.yaitu mereka yang secara nyata sesungguhnya berhak atas bidang tanah yang dimaksud. Apakah akta pengakuan pemilik sertifikat hak atas tanah dibawah tangan dapat dijadikan dasar untuk melakukan pemisahan sertifikat oleh pihak lain yang haknya masuk dalam sertifikat tersebut dan Upaya apa saja yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk memisahkan tanah miliknya yang terdaftar pada sertifikat atas nama orang lain?

B. METODE PENELITIAN

Bertolak dari judul dan perumusan permasalahan seperti di atas, maka jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empris. Penelitian hukum empris yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma dalam peraturan perundang-undangan dan melihat bagaimana penerapannya dalam kehidupan masyarakat. Dengan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Peraturan Perundang-undangan,pendekatan Kosepsual dan pendekatan sosiologis.

Analisis yg digunakan adalah Analisis kulitatif dilakukan dengan cara deduktif induktif, yaitu menarik suatu kesimpulan dari data yang sifatnya umum ke khusus untuk memperoleh kejelasan terhadap suatu kebenaran, sehingga memperoleh gambaran yang jelas terkait masalah yang diteliti.

C. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Akta Pengakuan Kepemilikan Secara Dibawah Tangan Yang Dijadikan Dasar Dalam Melakukan Pemecahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar.Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.Dengan melihat pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, kemudian pemerintah Republik Indonesia mengapresiasinya dengan cara mengeluarkan kebijakan nasional dibidang pertanahan yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga disingkat UUPA. UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai hal mengenai atas tanah.Salah satunya mengatur mengenai kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Adapun ketentuan yang dimaksud oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Maria S.W. Sumardjono, bahwa

“terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilatar belakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, Kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya.Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen

oleh sumber daya manusia pendukungnya.”⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa 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 dan 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. Berdasarkan pengertian di atas pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Mengenai sertifikat hak atas tanah tentunya tidak akan terlepas dari bahasan mengenai pendaftaran tanah, karena sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah. Menurut Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:¹⁰

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
- b. Menyediakan informasi-informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan;
- c. Untuk terjadinya tertib administrasi pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain sebagai berikut:

1) Pendaftaran untuk pertama kali (*initial registration*).

Pendaftaran tanah pertama kali terdiri dari dua cara yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic.¹¹ 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. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana tata kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditentukan oleh menteri, karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh menteri. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadic 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. Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran

⁹Maria S.W.Sumardjono.(1997). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah”,Makalah ” seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait : Suatu Proses sosialisasi dan Tantangannya “ Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hlm. 1

¹⁰H.Aminuddin Sale Dkk.(2010). Hukum Agraria. Makassar,hlm. 92

¹¹Boedi Harsono.(2007). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan,hlm. 487

tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak dan Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Perubahan data fisik dimaksud adalah pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Perubahan data yuridis terjadi apabila ada pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang sudah didaftar. Perubahan yang terjadi oleh pemegang hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Sertifikat sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya tidak dapat digantikan dengan benda lain. Berikut beberapa fungsi dari sertifikat yaitu:¹²

- a) Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b) Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank atau kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.
- c) Bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor Agraria.

Untuk memperoleh suatu sertifikat ada beberapa proses atau tahapan yang harus dilalui yaitu:

1. Mengajukan Permohonan Hak

Permohonan hak diajukan dalam bentuk tertulis dengan melampirkan persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan.

2. Pengukuran dan Pendaftaran Hak

Setelah seluruh berkas permohonan dilengkapi dan diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka proses selanjutnya di kantor pertanahan adalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran haknya.

3. Penerbitan Sertifikat

Tahap terakhir yang dilakukan adalah membuat salinan dari buku tanah dari hak-hak atas tanah yang telah dibukukan. Salinan buku tanah itu beserta surat ukur dan gambar situasinya kemudian dijahit/dilekatkan menjadi satu dengan kertas sampul yang telah ditentukan pemerintah, dan hasil akhir itulah yang kemudian disebut dengan sertifikat yang kemudian salinannya diserahkan kepada pemohonnya. Dengan selesainya proses ini maka selesailah sertifikat bukti hak atas tanah yang kita mohonkan. Pemberian sertifikat dinyatakan sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah sebagai amanat dari pasal 19 ayat (1) UUPA, yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya. Jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek dan kepastian obyek.¹³ Pendaftaran tanah akan membawa kepastian hukum, hal ini karena dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertifikat tanah

¹²Adrian Sutedi.(2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 57.

¹³Urip Santoso.(2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensi*. Jakarta: Kencana, hlm 278

kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu.¹⁴

Saat ini dalam kehidupan masyarakat khususnya di kabupaten Sumbawa sering kali dijumpai adanya bidang-bidang tanah terutama tanah yang berasal dari warisan, dimiliki oleh beberapa orang tetapi didaftarkan atas nama satu orang. Hal itu dilakukan juga atas dasar persetujuan lisan dari pemilik atau yang berhak atas tanah tersebut. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi terhadap bidang tanah tersebut di kemudian hari, orang selaku subyek hukum yang terdaftar atas namanya pada sertipikat tersebut, membuat surat pernyataan atau pengakuan tertulis secara dibawah tangan, bahwa pada sertipikat hak miliknya terdapat bagian bidang tanah yang merupakan hak milik orang lain. yaitu mereka yang secara nyata sesungguhnya berhak atas bidang tanah yang dimaksud. Kemudian muncul pertanyaan apakah dengan akta pengakuan dibawah tangan tersebut dapat dijadikan sebagai dasar dalam melakukan proses pemisahan sekaligus pendaftaran terhadap tanah yang dipisahkan tersebut. Proses pendaftaran tanah yang berasal dari tanah yang dipecahkan termasuk dalam kategori pendaftaran tanah dalam bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. 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. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, dapat terjadi karena:

a) perubahan fisik, berupa: pemisahan, pemecahan dan penggabungan bidang tanah.

b) perubahan status, berupa:

1) Pembaharuan dan perubahan hak,

2) pembebanan hak,

3) perubahan pemegang hak, berupa:

(a) pewarisan,

Pemeliharaan hak Karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Pada saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum pada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak waris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris. Dalam pasal 111 PP 3/1997 disebutkan sebagai surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu: wasiat dari pewaris, putusan pengadilan, penetapan hakim atau ketua pengadilan, bagi warga Negara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan dengan kepala desa dan camat dari tempat tinggal pewaris yang meninggal dunia, Bagi warga Negara Indonesia keturunan tionghowa: akta keterangan hak mawaris dari notaries, dan bagi warga Negara Indonesia keturunan timur asing lainnya : surat keterangan ahli waris dari balai harta peninggalan.

(b) Perubahan nama;

Permohonan pendaftaran perubahan nama pemegang suatu hak, karena yang bersangkutan berganti nama, diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan bukti adanya perubahan nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(c) peralihan hak yang meliputi:

¹⁴Bachtiar Effendie.(1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni, hlm. 20

(1) jual beli, hibah; tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warganegara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut peniraian Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan. Pengecualian perlu diberikan dalam keadaan tertentu untuk daerah-daerah terpencil yang belum ditunjuk adanya PPAT sementara, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

(2) Pembagian hak bersama.

Pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

(3) Penggabungan atau peralihan.

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan pada 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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendaftaran peralihan haknya cukup diajukan dengan bukti akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut. 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 didaftarkan berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

(4) Lelang

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam melakukan proses pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali peralihan hak melalui lelang. Apabila dikaitkan dengan surat pernyataan atau pengakuan tertulis secara dibawah tangan mengenai masuknya hak orang lain dalam sertifikat hak miliknya, maka berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti menyatakan bahwa surat pernyataan atau pengakuan tersebut tidak bisa dijadikan sebagai dasar untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat pemisahan sertifikat sesuai dengan besaran luas tanah yang termuat dalam surat pernyataan atau pengakuan tersebut. Karena yang dijadikan dasar atau bukti oleh Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat pemisahan sertifikat adalah menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, kecuali peralihan melalui lelang.¹⁵ Sehingga kedudukan surat pernyataan atau pengakuan secara tertulis yang dibuat dibawah tangan mengenai adanya hak orang lain dalam sertifikatnya hanya sebagai alat bukti saja bahwa subyek yang namanya terdaftar didalam sertifikat tersebut mengakui adanya

¹⁵Wawancara dengan Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumbawa

hak orang lain yang masuk dalam sertifikatnya,¹⁶ itupun kekuatan pembuktian dari surat pernyataan atau pengakuan tersebut tidaklah sempurna karena dibuat secara dibawah tangan sehingga dikenal dengan istilah akta dibawah tangan. Akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian formal, jika tanda tangan di bawah akta itu diakui/ tidak disangkal kebenarannya. Dengan diakui keaslian tanda tangan pada akta di bawah tangan, maka kekuatan pembuktian formal dari akta di bawah tangan itu sama dengan kekuatan pembuktian formal dari akta otentik. Namun jika disangkal maka kekuatannya tidaklah seperti akta autentik sehingga perlu alat bukti lain sebagai pendukung untuk membuktikan kebenaran dari isi pengakuan atau pernyataan tersebut.

2. Upaya-Upaya Yang Dilakukan Oleh Pemilik Tanah Untuk Memisahkan Tanah Miliknya Yang Terdaftar Pada Sertifikat Atas Nama Orang Lain.

Proses pemisahan tanah hak milik yang terdaftar dalam satu sertifikat atas nama orang lain merupakan kegiatan pemeliharaan data dalam proses pendaftaran tanah. Pemeliharaan data dilakukan dengan tujuan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah terdaftar. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada kantor pertanahan.

Terkait dengan pemisahan tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk memisahkan tanah miliknya yang terdaftar pada sertifikat atas nama orang lain maka upaya yang bisa dilakukan oleh pemilik tanah tersebut adalah meminta kepada subyek yang terdaftar namanya didalam sertifikat tersebut untuk melakukan pemisahan terhadap tanah yang menjadi haknya serta membuat akta peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang dilakukan pemisahan tersebut.¹⁷ Karena tanpa adanya dasar akta peralihan hak atas tanah maka tidak mungkin dapat dilakukan proses peralihan hak terhadap tanah yang dipisahkan tersebut. Akta peralihan hak atas tanah tersebut dapat berupa akta hibah yang dijadikan dasar untuk melakukan pemisahan hak atas tanah.¹⁸ Terkait akta hibah harus dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat terdaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Terkait dengan proses pemisahan tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk memisahkan tanah miliknya yang terdaftar pada sertifikat atas nama orang lain ada beberapa tahapan-tahapan yang dilalui yaitu:

- a. Melakukan pemisahan terhadap tanah yang akan dipisahkan.

Pemisahan terhadap hak atas tanah dilakukan sebelum kegiatan peralihan hak atas tanah dilaksanakan.¹⁹ Melakukan pemisahan tanah pada satu sertifikat harus atas dasar permohonan dari pemegang hak atas tanah. Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah terdaftar dapat dipisahkan secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Pemisahan bidang tanah harus sesuai dengan ketentuan

¹⁶*Ibid.*

¹⁷*Ibid.*

¹⁸*Ibid.*

¹⁹*ibid.*

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal pemisahan sertifikat untuk tiap bidang tanah harus dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya. Apabila tanah yang ingin dipisahkan tersebut dibebankan hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, maka pemisahan sertifikat tersebut baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata “sisa” dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.

Pemisahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemisahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan sehingga beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemisahan itu.

Dalam hal tanah yang ingin dipisah adalah tanah pertanian, maka diwajibkan untuk memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan pemisahan sertifikat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang dapat dilimpahkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya. Adapun beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon dalam melakukan pemisahan sertifikat yaitu:²⁰

- 1) Permohonan pengukuran tanah yang akan dipecahkan.
- 2) Fotokopi identitas diri pemohon dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- 3) Sertipikat hak atas tanah Asli;
- 4) Foto copy SPPT PBB tahun terakhir dan bukti pelunasannya;
- 5) Surat bukti setor pajak
- 6) Ijin perubahan penggunaan tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;
- 7) Ijin tertulis dari pemegang hak tanggungan apabila tanah tersebut dibebankan hak tanggungan;
- 8) Surat kuasa apabila permohonan pemecahan tidak dilakukan oleh si pemilik hak atas tanah tersebut; dan
- 9) Menyertakan Site Plan Tanah yang dipisah.

Setelah persyaratan-persyaratan untuk melakukan pemisahan sertifikat telah terpenuhi, kemudian dilakukan pengukuran tanah. Pengukuran tanah dalam rangka pemisahan sertifikat diatur didalam Pasal 73 dan Pasal 74 Permen BPN No. 3 Tahun 1997 yang pada intinya mengatur sebagai berikut: Untuk melakukan pemisahan atas sertifikat yang melakukan pemisahan diperlukan pengukuran kembali bidang tanah yang bersangkutan dan pemeliharaan data fisik dan yuridis. Karena tanah yang dipisah memiliki status hukum yang sama dengan bidang tanah induknya. Setelah petugas pengukuran menerima perintah pengukuran, maka segera melakukan persiapan sebagai berikut :

- a) memeriksa tersedianya sarana peta seperti peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lainnya pada lokasi yang dimohon;

²⁰*Ibid.*

- b) merencanakan pengukuran di atas peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta-peta lainnya yang memenuhi syarat, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur;
- c) dalam hal tidak terdapat peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lain yang memenuhi syarat, maka segera disiapkan perencanaan pembuatan peta pendaftaran;
- d) memeriksa tersedianya titik dasar teknik disekitar bidang tanah yang dimohon;
- e) dalam hal tidak terdapat titik dasar teknik di sekitar bidang tanah yang akan diukur, meminta kepada pemohon untuk menyiapkan tugu titik dasar teknik minimal 2 (dua) buah dan bentuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- f) apabila kegiatan pengukuran bidang tanah diperlukan, mengadakan persiapan-persiapan, seperti menyiapkan formulir-formulir untuk pengukuran seperti gambar ukur, formulir pengukuran poligon; dll.

Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas. Apabila pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuknya. Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada pemegang hak atas bidang yang berbatasan. Pemberitahuan ini dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Tujuan dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah adalah untuk memperoleh data fisik dan yuridis terhadap tanah yang dilakukan pemisahan sertifikat. Untuk keperluan penelitian data yuridis Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dan daftar isian 201 yang sudah diisi sebagian dalam rangka penetapan batas bidang tanah kepada Panitia A. Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis. Setelah pengumpulan dan penelitian data yuridis dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah kemudian data itu diajukan kepada Panitia A untuk diperiksa kembali dalam pendaftaran tanah secara Sporadik adalah sebagai berikut:

- 1) meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
- 2) melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- 3) mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- 4) membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- 5) mengisi daftar isian 201.

Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat :

- (a) Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- (b) Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut.
- (c) Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan

seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan atau Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas. Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas oleh Panitia A dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah.

Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.

Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon. Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis. Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis tersebut masih terdapat kekurangan lengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Kepada pihak yang mengajukan keberatan disampaikan kepadanya pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Jika tidak ada keberatan terkait dengan data fisik dan yuridis yang telah disahkan oleh kantor badan pertanahan yang berwenang maka pihak kantor BPN mengeluarkan sertifikat terhadap tanah-tanah yang dilakukan pemisahan hak yang diajukan oleh pemohon. Adapun biaya administrasi pemisahan sertifikat tanah sebagaimana diatur didalam Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 disebutkan bahwa penerimaan bukan pajak yang diterima negara dalam rangka pemecahan sertifikat tanah yaitu sebesar Rp. 25.000,- dikalikan banyaknya sertipikat pemisahan yang diterbitkan, biaya ini diluar dari biaya pengukuran tanah yang dilakukan.

Jangka waktu untuk melakukan Pemisahan Sertifikat Berdasarkan Lampiran IX Peraturan No. 6 Tahun 2008 menyebutkan bahwa paling lambat 15 (lima belas) hari kerja (diluar waktu yang diperlukan untuk melakukan pengukuran tanah) untuk Pemisahan sampai dengan 5 (lima) bidang tanah terhitung sejak berkas diterima lengkap oleh Kantor Pertanahan dan telah lunas pembayaran yang ditetapkan peraturan perundang-undangan dengan catatan bahwa sertipikat bidang-bidang tanah yang akan dipecah tidak ada catatan (bersih) dan apabila Pemisahan sertifikat tanah lebih dari 5 (lima) bidang maka waktu penyelesaian akan disesuaikan. Setelah semua persyaratan dinyatakan lengkap dan tidak ada masalah kemudian kantor Badan Pertanahan menerbitkan sertifikat pemisahan tanah tersebut atas nama pemohon yang mengajukan pemisahan sertifikat.

b. Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah.

Bentuk akta peralihan hak atas tanah akibat pemisahan sertifikat dapat dibuat dalam bentuk akta hibah atau akta jual beli. Berikut Penjelasannya:

1) Akta Hibah

Setiap pemberian hibah atas tanah harus dilakukan dengan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yaitu akta hibah. Pembuatan akta hibah ini 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 tersebut. Berikut beberapa tahapan atau prosedur yang harus dilalui dalam proses pembuatan akta hibah yaitu:

a) Persiapan Pembuatan Akta Hibah

Adapun tahapan-tahapan dalam persiapan hibah tanah adalah :

- (1) Pengecekan keaslian sertipikat hak atas tanah. Hibah tanah yang sudah bersertipikat sebaiknya meminta terlebih dahulu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menentukan status tanah dari tanah yang akan hibahkan pada Kantor Agraria tersebut yang bertujuan untuk mengetahui dengan pasti apakah data yang tercantum dalam fotocopy sertipikat yang diterima calon penerima hibah sama dengan SKPT yang diminta dari Kantor Agraria.
- (2) Dalam transaksi hibah tanah, PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - 1) Data Tanah :
 - (a) Asli PBB lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya);
 - (b) Asli Sertipikat tanah
 - (c) Sertifikat Hak Tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan.
 - 2) Data Penerima dan pemberi Hibah
 - (a) Fotokopi Karu Tanda Penduduk Penerima dan pemberi Hibah beserta Suami/Isteri.
 - (b) Fotokopi Kartu Keluarga Penerima dan pemberi Hibah serta Fotokopi Akta Nikah Penerima dan pemberi Hibah
 - (c) Surat Persetujuan Suami/Isteri atau bisa juga persetujuan
 - (d) Fotokopi akta kelahiran penerima hibah jika pemberian hibah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah satu derajat.
 - (e) Asli Surat kematian jika suami/isteri telah meninggal jika salah satu pemberi hibah telah meninggal dunia.
 - (f) Asli Surat keterangan Ahli Waris jika hibah berdasarkan persetujuan ahli waris, yaitu hibah dilakukan karena salah satu orang tua telah meninggal dunia.
 - (g) Surat pernyataan bahwa harta yang dihibahkan tidak boleh melebihi dari 1/3 bagian dari hartanya.
 - (h) Surat pernyataan keinginan para pihak menggunakan hukum apa dalam melaksanakan hibah artinya hibah dilaksanakan berdasarkan hukum yang diinginkan para pihak.
 - (i) Pengurusan surat keterangan Bebas Pajak Penghasilan (SKB PPh) untuk hibah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah satu derajat, dengan mengajukan surat permohonan ke kantor pajak.
 - (j) Setelah mendapatkan SKB PPh, penerima hibah harus melunasi BPHTB.

b) Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta hibah

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta maka dilakukan pembuatan akta dan semuanya harus memenuhi syarat dan ketentuan, yaitu:

- 1) Setelah data dilengkapi, sertipikat dicek keasliannya, pajak dibayar, serta dilaporkan, maka Notaris/PPAT dapat melangsungkan hibahnya.
- 2) Kesepakatan antara pihak pemberi dan penerima hibah mengenai objek tanah yang dihibahkan tersebut, kesepakatan dalam perjanjian mengenai pemberi hibah

berkeinginan menghibahkan kepada penerima hibah dan penerima hibah bersedia menerima objek yang dihibahkan.

- 3) Kesepakatan para pihak mengenai isi perjanjian yaitu apa saja yang diperjanjikan oleh para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum dan ketertiban.
- 4) Untuk hibah atas persetujuan ahli waris maka harus dibuat balik nama dahulu atas nama seluruh ahli waris baru seluruh ahli waris dapat menunjuk tanah tersebut untuk dihibahkan.

Setelah semua syarat terpenuhi kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan akta hibah oleh PPAT.

2) Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan. Akta jual beli (AJB) tanah yang berwenang untuk membuatnya adalah pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Adapun persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk membuat Akta Jual Beli di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu:

a) Penjual membawa:

- (1) Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual;
- (2) Kartu tanda penduduk (KTP);
- (3) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (10 tahun terakhir);
- (4) Surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga;
- (5) Kartu keluarga (KK);

b) Calon pembeli membawa:

- (1) Kartu tanda penduduk (KTP);
- (2) Kartu keluarga (KK);

Proses pembuatan Akta Jual Beli yang dilaksanakan di kantor PPAT akan melalui proses pemeriksaan dan tahapan yang detail. Tahap pertama adalah persiapan.

- (1) Pejabat pembuat Akta Tanah akan mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor Pertanahan,
- (2) Pejabat pembuat Akta Tanah diperbolehkan meminta calon pembeli membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah itu tidak berhak mengakui kelebihan tanah di luar batas maksimum,
- (3) Pejabat juga meminta surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dijual tidak sedang menjadi sengketa. PPAT akan menolak pembuatan AJB bila tanah tersebut sedang dalam tanggungan bank atau menjadi lahan sengketa,
- (4) Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 5% dari nilai jual. Dengan catatan bila nilai jual tanah di atas 60.000.000,
- (5) Pembeli harus membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) besarnya 5% dari nilai jual hingga 30.000.000

Setelah berkas dan kewajiban ditunaikan, maka PPAT akan meminta pihak Pembeli dan Penjual menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Dalam proses jual beli ini syarat-syaratnya adalah:

- (a) Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dihadiri kedua belah pihak penjual dan calon pembeli,
- (b) Dihadiri oleh minimal 2 saksi dari perangkat desa melalui Kantor Kecamatan sebagai petugas PPAT sementara atau kedua pegawai Notaris jika melalui Notaris PPAT,

- (c) Pejabat pembuat Akta Tanah menjelaskan isi dan maksud pembuatan akta, termasuk pelunasan dalam transaksi,
- (d) Bila kedua belah pihak penjual dan pembeli sepakat, maka Akta Jual Beli ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi, dan Pejabat pembuat akta,
- (e) Akta Jual Beli dibuat dua rangkap asli, satu lembar disimpan oleh Kantor PPAT. Satu lembar lainnya disimpan di Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran balik nama. Kepada kedua belah pihak penjual dan pembeli diberikan salinannya.

c. Melakukan Balik Nama

Setelah akta peralihan hak atas tanah selesai dibuat oleh PPAT yang berwenang, kemudian oleh orang yang menerima peralihan tersebut melakukan proses balik nama, yaitu proses menjadikan nama yang menerima peralihan hak sebagai pemilik atas tanah yang baru. Setelah proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan, Pejabat Pembuat Akta Tanah menyerahkan berkas Akta peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Pengiriman Akta peralihan hak tersebut paling lambat dilakukan tujuh hari kerja sejak penandatanganan akta tersebut. Adapun berkas-berkas dan syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan proses balik nama yaitu:

1. Surat permohonan balik nama yang sudah ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya (bila dikuasakan);
2. Akta peralihan hak atas tanah yang telah selesai dibuat;
3. Sertifikat hak atas tanah asli;
4. Salinan Kartu Tanda Penduduk pembeli dan penjual yang sudah dilegalisir;
5. Bukti lunas membayar Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir;
6. Bukti lunas membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Setelah berkas sampai di Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan membuat tanda bukti menerima permohonan balik nama pada Pejabat pembuat Akta Tanah. Petugas Kantor Pertanahan akan mencoret nama pemegang hak lama (penjual) dari dalam buku tanah dan sertifikat. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan yang telah ditunjuk memberikan paraf pada sertifikat tanah. Kemudian nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat. Yang terakhir, sertifikat tanah yang baru tersebut ditandatangani dan diberi stempel oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk itu. Setelah pembuatan sertifikat baru selesai dibuat, kemudian oleh kantor badan pertanahan sertifikat itu diserahkan kepada subyek yang namanya tertera dalam sertifikat tersebut.

D. KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa surat pernyataan atau pengakuan tertulis secara dibawah tangan mengenai masuknya hak orang lain dalam sertipikat hak miliknya tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat pemisahan sertifikat sesuai dengan besaran luas tanah yang termuat dalam surat pernyataan atau pengakuan tersebut. Sehingga kedudukan surat pernyataan atau pengakuan secara tertulis yang dibuat dibawah tangan mengenai adanya hak orang lain dalam sertifikatnya hanya sebagai alat bukti saja bahwa subyek yang namanya terdaftar didalam sertifikat tersebut mengakui adanya hak orang lain yang masuk dalam sertifikatnya dan adapun upaya yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk memisahkan tanah miliknya yang terdaftar pada sertifikat atas nama orang lain adalah meminta kepada subyek yang terdaftar namanya didalam sertifikat tersebut untuk melakukan pemisahan terhadap tanah yang menjadi haknya serta membuat akta peralihan hak

atas tanah terhadap tanah yang dilakukan pemisahan tersebut untuk dijadikan dasar dalam melakukan proses balik nama.tersebut untuk dijadikan dasar dalam melakukan proses balik nama.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adi Rianto.(2015).*Metodelogi Penelitian Sosial don Hukum*, Jakarta: Granit.
- Adrian Sutedi.(2011).*Serifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashofa Burhan.(2001).*Metodelogi Penelitian Hukurn*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Bachtiar Effendie.(1993).*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Bandung : Alumni.
- Boedi Harsono.(1999).*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev., Cet.ke-8, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono.(2007).*Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- H.Aminuddin Sale Dkk, 2010, *Hukum Agraria*, Makassar.
- Imam Soetikno.(1987).*Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Indra Nolind.(2011).*UUD RI 1945 & Amandemen*, Bandung: Pustaka Tanah Air.
- Jayadi Setiabudi.(2013).*Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar.
- M.P Sihan.(2003).*Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Maria S.W.Sumardjono,"*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*", *Makalah " seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait: Suatu Proses sosialisasi dan Tantangannya*" "Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997.
- Moleong Lexi J.(2005).*Metode penelitian Kuatitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Urip Santoso.(2012).*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.

Peraturan Perundang-Undangan.

- Indonesia,Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Indonesia,Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Indonesia,PeraturanPemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Indonesia, Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.