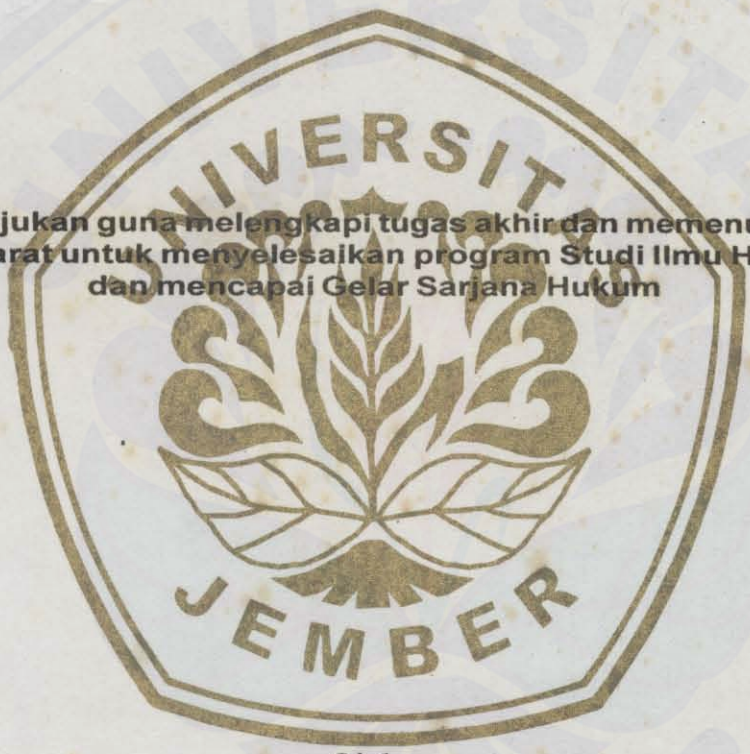


**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH HAK MILIK YANG
DILAKSANAKAN DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

5

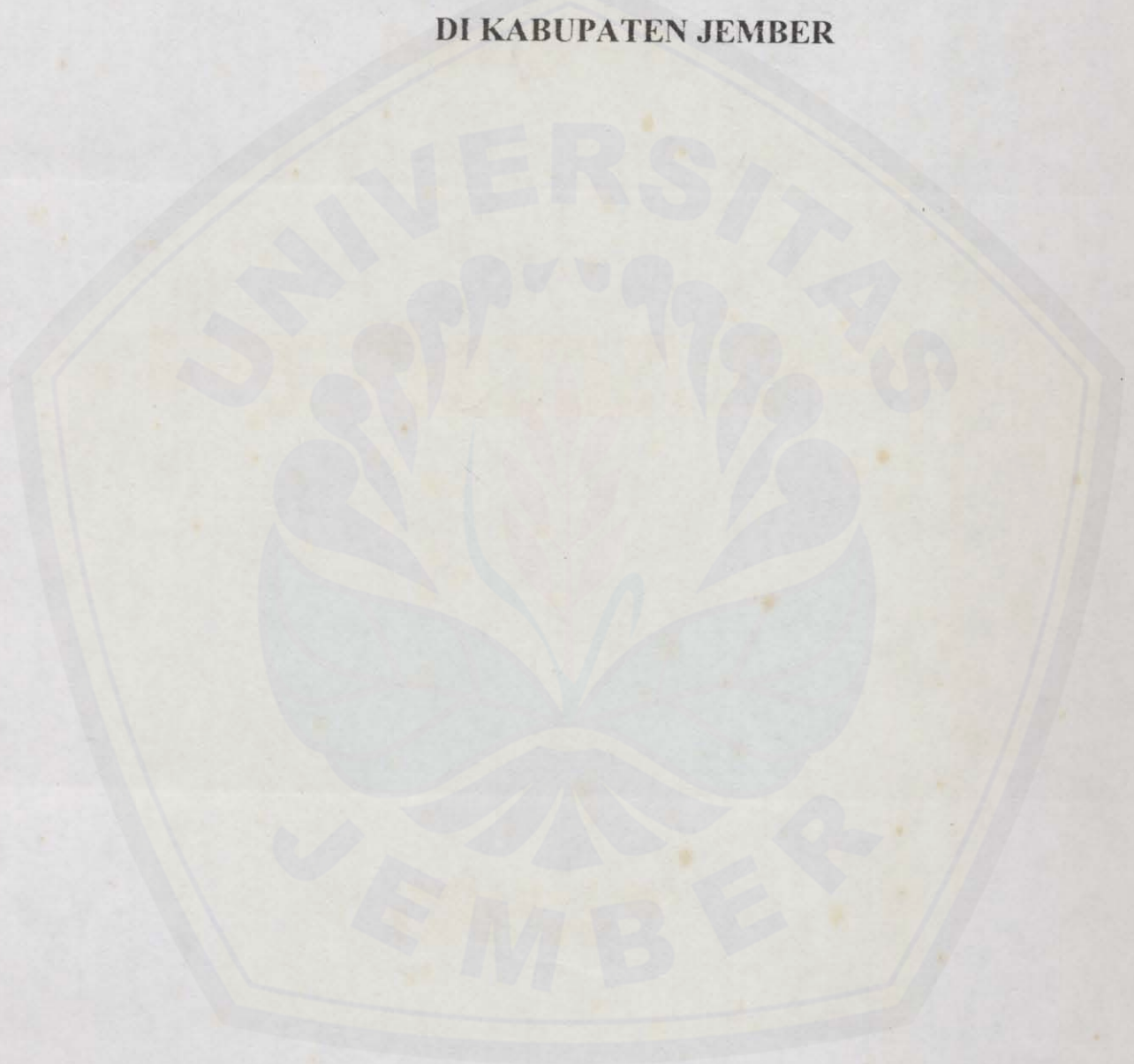
DEVI KURNIA SARI
NIM. 000710101004

Terima kasih :
No. Induk :
Pengkatalog :

Klass
346.04
SAR
E

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2004**

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH HAK MILIK YANG
DILAKSANAKAN DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KABUPATEN JEMBER**



**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH HAK MILIK YANG
DILAKSANAKAN DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KABUPATEN JEMBER**

Oleh :

DEVI KURNIA SARI

NIM. 000710101004

Pembimbing

I KETUT SUANDRA, S.H

NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing

HARDIMAN, S.H

NIP. 130 808 983

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2004

MOTTO

Lebih baik menderita kerugian, daripada memperoleh keuntungan yang tidak sah.

(Buku Pintar Seri Junior, 2003 : 99)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penyusun persembahkan kepada :

1. Papa H. Sugeng Hariyadi, S.H. dan mama Hj. Mudji Prihatini, S.H. karena do'a, bimbingan, dan kasih sayang, serta pengorbanan yang diberikan.
2. Almamater yang kujunjung tinggi.
3. Suamiku Edhy Sunaryo, S.E. tercinta atas segala dukungan, perhatian dan kasih sayang yang diberikan.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia Penguji :

Hari : Sabtu

Tanggal : 22

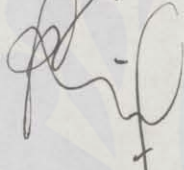
Bulan : Mei

Tahun : 2004

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

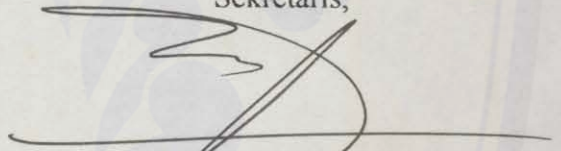
Panitia Penguji

Ketua,



MOCH. TASRIEF, S.H
NIP. 130287097

Sekretaris,



IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.
NIP. 131832297

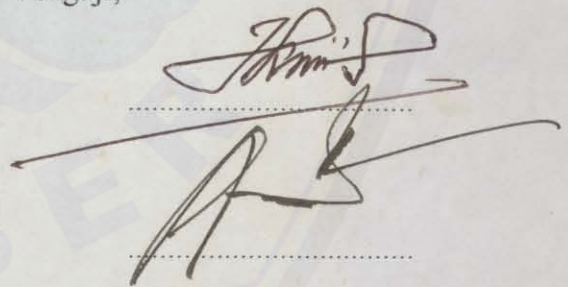
Anggota Panitia Penguji,

1. I. KETUT SUANDRA, S.H

NIP. 130889547

2. HARDIMAN, S.H

NIP. 130808983



PENGESAHAN

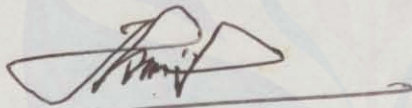
SKRIPSI dengan judul :

“TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH HAK MILIK YANG
DILAKSANAKAN DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 1997 DI KABUPATEN JEMBER”

Oleh :

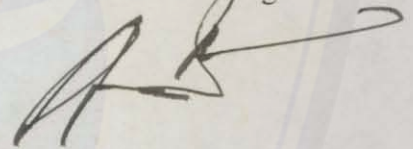
DEVI KURNIA SARI
NIM. 000710101004

Pembimbing



I KETUT SUANDRA, S.H
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing



HARDIMAN, S.H
NIP. 130 808 983

Mengesahkan
Departemen Pendidikan Nasional RI
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xiii
I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Ruang Lingkup.....	3
1.3. Rumusan Masalah.....	3
1.4. Tujuan Penulisan	4
1.4.1. Tujuan Umum.....	4
1.4.2. Tujuan Khusus	4
1.5. Metode Penulisan.....	5
1.5.1. Pendekatan Masalah	5
1.5.2. Sumber Data.....	6
1.5.2.1. Sumber Data Primer	6
1.5.2.2. Sumber Data Sekunder	6
1.5.3. Metode Pengumpulan Data	6
1.5.3.1. Studi Literatur	7
1.5.3.2. Studi Lapangan	7

1.5.4. Analisis Data.....	7
II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1. Fakta.....	8
2.2. Dasar Hukum.....	10
2.3. Landasan Teori.....	12
2.3.1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	12
2.3.2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	13
2.3.3. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Hak Milik.....	15
2.3.4. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	17
2.3.5. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	18
III. PEMBAHASAN	
3.1. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Jember.....	21
3.2. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Jember.....	34
3.2.1. Tugas dan Wewenang PPAT dalam Jual Beli Tanah Hak Milik.....	34
3.2.2. Fungsi Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Otentik Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	38
3.3. Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dilaksanakan Di hadapan PPAT di Kabupaten Jember.....	40
BAB IV. PENUTUP	
4.1. Kesimpulan.....	44
4.2. Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Pengantar Mengadakan Konsultasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Lampiran II : Surat Keterangan telah Konsultasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
- Lampiran III : Surat Pengantar Melakukan Konsultasi ke PPAT Kabupaten Jember
- Lampiran IV : Surat Keterangan telah Konsultasi dari PPAT Kabupaten Jember
- Lampiran V : Surat Keterangan Melakukan Konsultasi ke Camat Jenggawah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember
- Lampiran VI : Peta Kabupaten Jember
- Lampiran VII : Contoh Akta Jual Beli
- Lampiran VIII : Contoh Formulir Pembayaran SSB
- Lampiran IX : Contoh Formulir Pembayaran SSP
- Lampiran X : Contoh Sertifikat
- Lampiran XI : Contoh Formulir Pendaftaran Balik Nama
- Lampiran XII : Contoh Formulir Pendaftaran Penegasan Konversi
- Lampiran XIII : Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. Kep.239/WPT.12/BD.05/2002 tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Jember
- Lampiran XIV : Peraturan Pemerintah RI No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
- Lampiran XV : Keputusan Menteri Keuangan RI No. 392/KMK.04/1996 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pemungutan

Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan

Lampiran XVI : Surat Edaran Kantor Pertanahan Kabupaten Jember kepada PPAT se-Kabupaten Jember Nomor 640.353.4-2647 Perihal Penelitian Status Bersama Sebelum Dibuat Akta PPAT dan Pembuatan Aktanya Baik Berlaku Penjual dan Pembeli

Lampiran XVII : Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.

Lampiran XVIII: Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penyusun, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini, yang berjudul : “TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH HAK MILIK YANG DILAKSANAKAN DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN JEMBER”

Penyusunan ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana hukum, pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusun menyadari, bahwa dalam penyusunan skripsi ini, penyusun banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga pantaslah jika penyusun didalam kesempatan ini menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H, selaku pembimbing yang telah dengan sabar dan senang hati meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan serta petunjuk dan motivasi hingga selesainya penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Hardiman, S.H, selaku pembantu pembimbing dan sekaligus sebagai Pembantu Dekan I, yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Moch. Tasrief, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji, yang telah memberikan bimbingan dalam ujian pendadaran skripsi guna kesempurnaan skripsi ini.
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H, M.M., selaku Sekretaris Panitia Penguji, yang telah memberikan bimbingan dalam ujian pendadaran skripsi guna kesempurnaan skripsi ini.
5. Bapak Kopong Paron Pius, SH, SU, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Multazam Muntaha, S.H, selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan III.

6. Bapak Bastian, SH, selaku Dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan dan motivasi dalam masa perkuliahan sampai dengan penyelesaian penyusunan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen, serta seluruh staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, atas segala keikhlasan hati membantu penyusun selama dalam masa perkuliahan.
8. Bapak Ir. Tjahjo Arianto, S.H, M.Hum, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember beserta staff yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Bambang Hermanto, S.H dan Ibu Diyah A. Permana, S.H, selaku PPAT di Kabupaten Jember yang telah banyak membantu penyusun dalam melakukan penyusunan skripsi ini.
10. Bapak Drs. Abd. Azis, Msc., selaku camat Jenggawah Kabupaten Jember yang telah membantu penyusun dalam melakukan penyusunan skripsi ini.
11. Papa dan Mama yang telah banyak memberikan dorongan moril maupun materiil, doa, serta kasih sayang.
12. Suami dan anakku tercinta sebagai sumber inspirasi.
13. Sahabat-sahabatku semua yang telah banyak membantu.

Semoga segala amal kebaikan dan bantuannya merupakan amal shaleh dan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukannya dan tak lupa penyusun berharap pula adanya kritik dan saran demi kesempurnaan dari skripsi ini.

Jember, Mei 2004

DEVI KURNIA SARI

RINGKASAN

Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian besar kehidupan rakyatnya banyak ditopang oleh sektor pertanian, sehingga tanah mempunyai kedudukan yang vital dan peri kehidupannya secara turun temurun. Tanah memegang peranan penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas dan memperoleh bahan pangan dengan mendayagunakan tanah. Tanah bagi manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata-mata sebagaimana anggapan orang, tetapi lebih jauh mempunyai kaitan erat sekali dengan masalah sosial, politik psikologi, kultural, bahkan religius, bahkan juga mengandung aspek pertahanan dan keamanan.

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, maka berdasarkan pasal 19 ayat (1) UUPA, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna memperoleh sertifikat tanah dengan alat bukti hak atas tanah yang dimiliki.

Dalam jual beli tanah hak milik, maka peralihan hak dari penjual kepada pembeli atas tanah tersebut harus dilakukan melalui prosedur yang benar artinya bahwa pelaksanaan jual beli itu harus dituangkan dalam bentuk akta tertulis yaitu akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang didasarkan pasal 37 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi pejabat yang berwenang dalam membuat akta jual beli tanah hak milik dalam hal ini adalah PPAT.

Adapun permasalahan yang dapat dikemukakan dalam penyusunan skripsi ini adalah mengenai bagaimana pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang dilaksanakan dihadapan PPAT di Kabupaten Jember, bagaimana peranan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam jual beli tanah hak milik di Kabupaten Jember, serta faktor penghambat apa yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang dilakukan dihadapan PPAT di Kabupaten Jember.

Tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah disamping untuk mencapai gelar sarjana hukum juga untuk mengetahui ketiga masalah tersebut di atas. Untuk mencapai tujuan yang diinginkan, maka diperlukan metode penulisan untuk membahas permasalahan yang ada, dalam hal ini penyusun menggunakan metode Pendekatan Yuridis Normatif dan metode Pendekatan Yuridis Empiris. Sumber Data yang digunakan Sumber Data Primer ditunjang oleh Sumber Data Sekunder, prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data yang digunakan adalah Studi literatur dan studi lapangan dengan cara wawancara secara langsung dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Jember. Setelah data terkumpul dilakukan analisis data dengan metode deskriptif kualitatif.

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan dalam skripsi ini, maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

Sesuai Pelaksanaan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Jember pada umumnya telah dilaksanakan dengan prosedur yang ditetapkan, baik itu peraturan-peraturan untuk wilayah Kabupaten Jember sendiri maupun peraturan yang berlaku nasional yaitu PP no. 24 tahun 1997 bahwa jual beli tanah hak milik harus dilaksanakan dihadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah dengan jual beli ini merupakan suatu perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan dengan akta tersebut, maka dapat dilakukan suatu pendaftaran peralihan haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten guna memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak milik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Jember mempunyai peranan yang penting dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik karena berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, PPAT lah yang berwenang didalam membuat akta peralihan hak atas tanah, dimana akta tersebut merupakan alat bukti peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli. Akta PPAT ini merupakan suatu bukti yang kuat terhadap hak atas tanah, karena akta jual beli PPAT ini mempunyai kekuatan hukum, sebagai akta outentik sehingga akta jual beli PPAT memegang peranan yang sangat penting

sebagai alat bukti yang kuat dalam peralihan hak milik atas tanah, karena menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah selain dari adanya sertifikat sebagai alat bukti pemilikan tanah, serta dapat digunakan untuk mencegah terjadinya sengketa tanah diantara para pihak.

Kendala atau faktor penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT di Kabupaten Jember yaitu dalam hal membuat surat keterangan waris bagi tanah (obyek jual beli) yang pemegang haknya telah meninggal dunia, kesulitan untuk mencari kebenaran dari pemegang hak yang sesungguhnya atas tanah tersebut. Bagi tanah yang belum terdaftar, pembayaran BPHTB bagi pembeli dan PPh bagi penjual, proses pendaftaran peralihan hak pada kantor Pertahanan Kabupaten mengalami kesulitan karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu tidak disampaikannya akta jual beli dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta tersebut. Kendala lain yang dihadapi adalah dari masyarakat itu sendiri yang sebagian besar masih awam bahwa peralihan hak milik harus diaktakan.



I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian besar kehidupan rakyatnya banyak ditopang oleh sektor pertanian, sehingga masalah tanah mempunyai kedudukan yang vital dalam peri kehidupannya secara turun temurun.

Tanah memegang peranan penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah.

Oleh karena itu tidak jarang persoalan tanah menjadi sumber persengketaan dan peperangan, sehingga orang tidak segan-segan menumpahkan darah dan mengorbankan nyawa untuk mempertahankan sejenkal tanah yang dirasa menjadi hak miliknya. Melihat kenyataan tersebut, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomi dan kesejahteraan semata-mata sebagaimana anggapan orang, tetapi lebih jauh tanah mempunyai kaitan erat sekali dengan masalah sosial, politik psikologi, kultural religius, bahkan juga mengandung aspek pertahanan keamanan.

Sebelum berlakunya undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa segala aktifitas di bidang pertanahan didasarkan pada hukum adat. Selanjutnya dengan telah berlakunya UUPA, maka secara otomatis semua peraturan-peraturan perundangan yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia selama sudah diatur dalam UUPA, dinyatakan sudah tidak berlaku lagi dan terhadap peraturan yang masih ada yang mengatur tentang pertanahan, selama tidak diatur oleh UUPA masih tetap berlaku, dengan syarat tidak bertentangan dengan jiwa dari UUPA.

Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”, merupakan aturan yang menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah di Indonesia. Peraturan pemerintah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperbaharui dengan dibuat dan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti dan mencabut Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961.

Berdasarkan perkembangan hubungan antara manusia dengan tanah, maka timbul berbagai macam perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah, misalnya : jual beli, sewa menyewa, hibah, hak tanggungan, pembagian harta warisan dan perjanjian lainnya. Dalam melakukan perjanjian peralihan hak di atas, khususnya terhadap perjanjian jual beli hak milik atas tanah, sudah seharusnya dilakukan melalui prosedur yang benar, tapi pada kenyataannya masih banyak yang belum melaksanakannya, dan hanya didasarkan pada saling mempercayai antara kedua belah pihak selaku penjual dan pembeli, yang akhirnya sering menimbulkan perselisihan dan pertengkaran. Disamping itu, pihak penjual dan pembeli pada umumnya kurang menyadari tentang akibat dari tanpa adanya bukti tertulis atau dicatatkan pada pejabat yang berwenang, bila terjadi adanya wanprestasi dan manipulasi, serta bentuk-bentuk penyelewengan lainnya, yang disebabkan oleh status tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bukti tertulis sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 37 ayat (1) PP no. 24 tahun 1997 adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu secara lengkap pasal itu menyatakan bahwa :

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 hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, yang dimaksud PP no. 24 tahun 1997, dalam melaksanakan tugasnya di bidang pendaftaran tanah juga telah

diatur dalam peraturan pemerintah tersendiri yaitu PP no. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 3 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998, PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta jual beli yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik. Dengan adanya akta jual beli PPAT tersebut, dalam pelaksanaannya dapat menyebabkan peralihan hak atas tanah dan secara otomatis juga menyebabkan peralihan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Maksudnya lebih jauh dengan adanya pendaftaran dan pembuatan akta dalam setiap peralihan hak-hak atas tanah tersebut adalah untuk lebih menjamin adanya kepastian hukum dan sebagai alat bukti utama hak atas tanah.

Dari uraian di atas, maka jelaslah bahwa betapa pentingnya fungsi PPAT dalam jual beli hak milik atas tanah. Sehingga berdasarkan hal tersebut, penulis merumuskan judul yaitu : “Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dilaksanakan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Jember.”

1.2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam pembahasan skripsi ini adalah pada pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Jember dan peranan PPAT di Kabupaten Jember dalam kaitannya dengan jual beli tanah hak milik, ditinjau dari PP no. 24 tahun 1997 serta faktor penghambat atau kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang dilaksanakan dihadapan PPAT di Kabupaten Jember.

1.3. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah di atas, maka dapat dimunculkan suatu permasalahan untuk diteliti lebih lanjut dengan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang dilaksanakan di hadapan PPAT di Kabupaten Jember ?

2. Bagaimanakah peranan PPAT dalam jual beli tanah hak milik di Kabupaten Jember ?
3. Faktor penghambat apa yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang dilakukan di hadapan PPAT di Kabupaten Jember ?

1.4. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penyusunan skripsi ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1. Tujuan Umum

Adapun tujuan umum penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi sebagian syarat-syarat yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk mengetahui antara teori yang diterima di bangku perkuliahan dengan kenyataan yang ada di masyarakat;
3. Memberikan informasi kepada Fakultas Hukum Universitas Jember dan instansi yang berwenang serta siapa saja yang berminat kepada obyek yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini.

1.4.2. Tujuan Khusus

Sedangkan tujuan khusus yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah hak milik sehubungan dengan berlakunya PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kabupaten Jember.
2. Untuk mengetahui dan mempelajari secara lebih mendalam serta terperinci mengenai peranan PPAT dalam jual beli tanah hak milik dalam kaitannya dengan PP no. 24 tahun 1997 di Kabupaten Jember.
3. Untuk mengetahui faktor penghambat dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Jember.

1.5. Metode Penulisan

Metodologi adalah ilmu yang mempelajari cara kerja ilmiah. Suatu penulisan skripsi memerlukan metode penulisan yang dipergunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran dan menjalankan prosedur yang benar serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga dapat menghasilkan penulisan yang mendekati kebenaran optimal (Hadikusuma, 1995 : 58).

Penulisan skripsi ini akan mempergunakan metode-metode Deskriptif Kualitatif dengan maksud agar dapat mendekati kesempurnaan suatu karya tulis yang bersifat ilmiah dan juga bermaksud memberikan pengertian yang jelas dan sistematis dari uraian skripsi ini.

Penggunaan metode sangat diperlukan dalam suatu penelitian agar dapat diperoleh kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah. Untuk itu penggunaan metode harus disesuaikan dengan obyek studi.

1.5.1. Pendekatan Masalah

Untuk mendapatkan pembahasan yang baik dan terarah maka dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang dipergunakan adalah :

1. Pendekatan Yuridis Normatif.

Yaitu teknis pendekatan dengan jalan penelaahan melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini sebagai dasar pemecahan masalah. Dengan kata lain, mengkaji dan menelaah masalah yang timbul berdasarkan hukum yang berlaku (Soemitro, 1990 : 97).

2. Pendekatan Yuridis Empiris.

Yaitu pendekatan dengan jalan pengamatan dan penelitian di lapangan. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan data dari para pihak yang terkait, khususnya pihak yang ada hubungannya dengan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Jember yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Jember.

1.5.2. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

1.5.2.1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data tertulis yang di dapat dari literatur-literatur ilmiah,internet dan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas untuk mendapatkan pengeyahuan dasar yang lengkap.(Soekanto,1990:12)

1.5.2.2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang tidak tertulis serta diperoleh langsung dari sumbernya yaitu hasil konsultasi, wawancara dan informasi tentang masalah-masalah yang menjadi pokok bahasan.(Soekanto,1990:12) .

Dalam memperoleh data sekunder ini, maka diadakan interview (wawancara) untuk memperoleh keterangan mengenai jual beli tanah hak milik di Kabupaten Jember. Yang dalam hal ini, keterangan mengenai jual beli tanah hak milik di Kabupaten Jember diperoleh dari wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan keterangan mengenai pendaftaran peralihan hak diperoleh dari Kantor Peretananan Kabupaten Jember.

1.5.3. Metode Pengumpulan Data

Di dalam pengumpulan data ini, penyusun menggunakan 2 cara yaitu studi literatur dan studi lapangan dengan cara interview (wawancara)

1. Studi literatur

Merupakan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca literatur, internet dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang hendak dikaji.

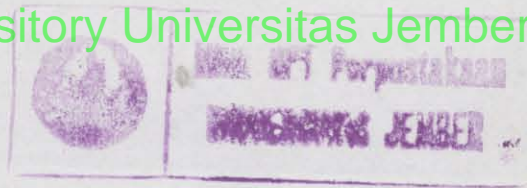
2. Studi Lapangan dengan cara interview (wawancara)

Wawancara merupakan suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada yang diwawancarai.(Soemitro,1990:57)

1.5.4. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan analisis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum berkaitan dengan masalah yang akan dibahas (Soemitro, 1990 : 98).

Bagian akhir dari penulisan ini adalah menarik kesimpulan dan menggunakan metode deduktif yaitu suatu cara mengambil kesimpulan-kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum ke pembahasan bersifat khusus.



II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Pemerintah Kabupaten Jember merupakan daerah kabupaten yang terdiri dari 31 kecamatan, 22 kelurahan dan 201 desa, yang di dalamnya terdapat 29 PPAT (notaris) dan 29 PPAT (camat). PPAT berfungsi sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai peralihan hak (jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya), pembebanan hak dan akta-akta lain yang diatur berdasarkan perundang-undangan yang berlaku, disamping itu juga PPAT bertugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Berdasarkan informasi yang penyusun peroleh dari Kantor Pertanahan dan PPAT di kabupaten Jember ini, banyak sekali tanah-tanah hak milik yang belum bersertifikat yang artinya bahwa bukti kepemilikannya masih berupa petok/girik/pipil. Hal ini dapat dilihat dari pendaftaran yang masuk ke Kantor Pertanahan sebagian besar adalah pendaftaran yang berupa pengakuan atau penegasan konversi, dan juga pada waktu PPAT akan membuat akta jual beli, banyak yang bukti kepemilikan atas tanah obyek jual beli tersebut belum bersertifikat.

Pada umumnya dalam hal terjadinya peralihan hak milik atas tanah, masih banyak yang dilakukan dengan akta dibawah tangan atau tidak dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang. Hal ini sebagian besar terjadi pada masyarakat di daerah pedesaan yang memang masih awam hukum. Dalam hal ini tentunya akan dapat menimbulkan banyak masalah atau sengketa dikemudian hari, karena selain tidak adanya bukti otentik atas peralihan hak tersebut, Kantor Pertanahan juga akan menolak untuk pendaftaran peralihan haknya karena tidak adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Dalam pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, sebelum pembuatan akta terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak, mengenai syarat kelengkapan ini, di Kabupaten Jember terdapat suatu peraturan-peraturan tersendiri yang biasanya berupa surat edaran dari Kantor Pertanahan untuk PPAT di Kabupaten

Jember. Tetapi peraturan yang berlaku tersebut tetap berdasarkan PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Di Kabupaten Jember ada dua macam PPAT yaitu :

- a. PPAT sementara, yaitu camat yang bertindak sebagai PPAT karena jabatannya.
- b. PPAT khusus, yaitu Pejabat yang diangkat dengan surat keputusan Menteri Agraria / Pertanahan, dengan ditentukan wilayah kerjanya (contoh : notaris)

Dari beberapa pengertian sebagaimana disebutkan di atas maka dapat kita ketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari dalam praktek dewasa ini adalah camat dan notaris, sehingga terhadap peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah ini, yang berhak atau berwenang membuatnya adalah camat dan notaris, untuk instansi yang lain tidak diperkenankan sama sekali membuat akta tersebut.

Seorang Camat dapat bertindak sebagai PPAT yang disebabkan karena kedudukannya atau jabatannya, secara otomatis berhenti setelah masa jabatannya habis, atau sudah tidak menjabat lagi, maka camat yang baru dengan sendirinya menggantikannya selaku pejabat pembuat akta. Tetapi jika dalam suatu kecamatan telah diangkat seorang PPAT (Notaris), maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT yang bersifat sementara, sampai ia berhenti menjadi camat dari wilayah kecamatannya.

Sedangkan Notaris dapat bertindak sebagai PPAT karena diangkat oleh Menteri Agraria, dengan menggunakan suatu permohonan untuk diangkat menjadi PPAT dan telah lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional dan diberhentikan oleh Menteri Agraria.

Dalam pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah dengan jual beli ini, PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai jual beli hak atas tanah yang terletak di dalam wilayah/daerah kerjanya yaitu untuk tanah yang terletak di Kabupaten Jember. Setelah dibuatkan akta jual beli oleh PPAT, tidak semua penerima hak langsung melakukan pendaftaran peralihan haknya, sebagian besar hanya sampai pada pembuatan akta jual beli saja. Pada umumnya mereka menunggu sampai mempunyai

biaya yang cukup untuk dapat mendaftarkan hak milik atas tanahnya itu, karena biaya pendaftaran peralihan hak tidaklah sedikit.

2.2. Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - a) Pasal 19 ayat (1) :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”
 - b) Pasal 19 ayat (2) :

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

 - 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - c) Pasal 20 ayat (1) :

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”
 - d) Pasal 20 ayat (20) :

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”
 - e) Pasal 26 UUPA:

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.”
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - a) Pasal 5 :

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”

b) Pasal 37 ayat (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 hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

a) Pasal 1 ayat (1) :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

b) Pasal 2 ayat (1) :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Undang-Undang nomor 21 Tahun 1997 jo undang-undang nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
6. Peraturan Pemerintah no. 113 tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
7. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan / atau Bangunan.

2.3. Landasan Teori

2.3.1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak / orang lain yaitu dari penjual kepada pembeli tanah (Rasyid, 1986:50). Sebelum jual beli tanah dilakukan antara penjual dengan pembeli, perlu diperhatikan lebih dahulu mengenai kesepakatan dari para pihak yang terkait seperti : tanah mana yang akan dijual, berapa harganya dan kapan jual belinya akan dilakukan.

Dalam hal jual beli tanah ini, sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme hukum dalam bidang pertanahan, sehingga dalam jual beli tanah hak milik berlaku 2 macam hukum yaitu berdasarkan hukum barat dan berdasarkan hukum adat. Menurut hukum barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli dianggap telah terjadi setelah para pihak mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya (pasal 1458). Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya, jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib dilakukan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (pasal 1959) dan beralihnya hak tersebut hanya dapat dibuktikan dengan akta balik nama. Sedangkan menurut Hukum Adat, jual beli dinyatakan telah selesai dengan adanya pembayaran harga dan penyerahan haknya secara bersamaan, meskipun pihak pembeli belum dapat melunasi harga yang disepakati bersama, dan sisanya pembayaran dianggap sebagai hutang.

Sejalan dengan pernyataan di atas, disebutkan oleh Perangin (1989:72), bahwa hak milik atas tanah menurut Hukum Adat bersifat tunai, berarti pada saat jual beli itulah hak (tanah) miliknya dialihkan dari penjual kepada pembeli, dan saat itu pula pembeli membayar lunas harganya kepada penjual.

Setelah diundangkan UUPA yang berlaku sebagai hukum Agraria Nasional Indonesia, maka sejak tanggal 24 September 1960 segala permasalahan yang berkaitan dengan tanah harus didasarkan pada undang-undang tersebut. Dengan demikian menurut jual beli hak milik atas tanah harus sesuai dengan UUPA.

Jual beli hak milik atas tanah merupakan salah satu dari berbagai jenis jual beli, Jual beli hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat (1) menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dengan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akt Tanah (PPAT). Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan Akta PPAT ini, akan menyebabkan perubahan pemegang hak atas tanah tersebut, dan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum maka diwajibkan untuk didaftarkan kepada Kantor Pertanahan.

2.3.2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Yang berhak membuat akta adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana ketentuan pasal 37 ayat 1 PP no. 24 tahun 1997, bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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”.

Jadi maksud dari ketentuan tersebut, menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dimaksudkan peralihan hak atas tanah dengan jual beli, harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagai bukti telah terjadi jual beli hak atas tanah, maka PPAT membuat akta jual belinya.

Lebih lanjut yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan PP no. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut pasal I, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud mengenai : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas

tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Mereka yang dapat diangkat menjadi PPAT ialah :

- a. Notaris
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.

Sekarang ini semua yang diangkat menjadi PPAT (kecuali camat yang menjadi PPAT karena jabatannya) harus lulus terlebih dahulu ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria (Perangin, 1989:4).

Bentuk dari akta yang dibuat oleh PPAT ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN. PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu, ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan ijin kepala kantor wilayah BPN propinsi. (Harsono, 2003:435).

Berdasarkan ketentuan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pasal 1 angka 4 menyatakan bahwa ; "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun". (Harsono, 2003:676).

Akta yang dibuat oleh PPAT menurut bentuk yang telah ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan pasal 37 ayat 1 PP. No. 24 Tahun 1997, yang telah memenuhi ketentuan yang ada adalah akta otentik, karena telah sesuai dengan pengertian yang termuat dalam pasal 1868 Kitab undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa : “Akte otentik adalah akte yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akte itu di tempatnya, dan akte itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang”.

Akta PPAT itu dibuat sebagai tanda bukti dan mempunyai fungsi dalam memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan adanya suatu sengketa. Maka oleh sebab itu membuat akta harus sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat dan jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. Dengan demikian rangkaian dari kata-kata yang merupakan kalimat harus disusun dalam bentuk yang baik, sebab akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebutkan dalam akta itu.

Jadi dalam hal ini, akta-akta yang boleh dibuat oleh PPAT meliputi :

1. Jual Beli (Tanah dan Bangunan)
2. Hibah
3. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*)
4. Pemberian Hak Tanggungan
5. Pembagian Hak Bersama
6. Dan lain-lain selama tidak dikecualikan kepada pejabat atau instansi lain.

2.3.3. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Hak Milik

Di dalam pembahasan mengenai jual beli tanah, tentunya tidak terlepas dari adanya kesepakatan terlebih dahulu, antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian jual beli tanah hak milik. Bila seseorang mengadakan suatu perjanjian dengan orang lain, maka akan timbul suatu

perikatan antara dua orang tersebut yang memang telah dikehendaki, berarti mereka bermaksud supaya antara keduanya berlaku suatu perikatan hukum. Perikatan hukum yang demikian ini sama artinya dengan suatu persetujuan, yakni suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal (Subekti,1985:1).

Mengenai syarat sahnya suatu persetujuan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah :

- a. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas haruslah ditepati agar perjanjian tersebut tetap sah menurut undang-undang. Sedangkan mengenai kata sepakat menurut pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah merupakan suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak secara timbal balik. Pada saat tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak itulah, perjanjian jual beli lahir.

Syarat sahnya jual beli tanah hak milik selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum Perdata di atas, dengan berlakunya UUPA sejak tanggal 24 September 1960, maka peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, yang berdasarkan pasal 26 ayat (1) UUPA :“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997 pada pasal 37 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

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.

Dari ketentuan tersebut, maka setiap jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, sehingga peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah.

2.3.4. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak milik adalah merupakan salah satu dari hak-hak asasi manusia, yakni suatu hak yang dimiliki oleh manusia sejak lahir. Hak tersebut harus diakui dan dihormati oleh setiap orang, serta tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun dan oleh kekuatan manapun, yang dimiliki karena fitrahnya.

Pengertian hak milik atas tanah dinyatakan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu : "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6." Di dalam pasal 6 UUPA tersebut dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Sifat khas dari Hak Milik ialah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Hak yang tidak mempunyai ciri yang tiga itu sekaligus, bukanlah Hak Milik. (Perangin, 1989:236)

Turun-temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.

Terkuat menunjukkan :

- a. Jangka waktu Hak Milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan, yang jangka waktunya tertentu.
- b. Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak : Hak Milik juga hak yang kuat, karena terdaftar dan yang empunya diberi tanda bukti hak. Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Terpenuh artinya :

- a. Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain.

- b. Hak Milik dapat merupakan induk daripada hak-hak lainnya
- c. Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena Hak Milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh.
- d. Dilihat dari peruntukannya Hak Milik juga tak terbatas. Sedangkan Hak Guna Bangunan untuk keperluan bangunan saja, Hak Guna Usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian. Sedangkan Hak Milik bisa untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan. Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak pengusaha, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya.

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa, "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Pengertian beralih menunjukkan pada berpindahnya hak milik atas tanah karena pemiliknya meninggal dunia. Pengertian dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak milik kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain karena perbuatan itu memperoleh hak. Perbuatan hukum dialihkan meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau perbuatan hukum lain yang dengan sengaja memindahkan hak milik. (Perangin, 1989:237).

2.3.5. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya. (Harsono, 2003:72)

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai data bukti.

Harsono (2003:73) menjelaskan bahwa kata-kata suatu rangkaian kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran

tanah, jika berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata terus menerus menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata teratur menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Dalam pendaftaran tanah ini data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu :

1. data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
2. data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada di atasnya. (Perangin, 1989:95).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 mengatur dua cara penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai berikut :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- b. 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 (Arianto, 2002:54).

Menurut pasal 13 ayat (4) PP no. 24 tahun 1997, pendaftaran peralihan hak yang dilakukan berdasarkan perbuatan hukum yaitu jual beli ini, maka penyelenggaraan pendaftarannya dilakukan dengan cara pendaftaran tanah secara sporadik karena pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 PP no. 24 tahun 1997 :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.



III. PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Jember

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, menurut pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang intinya peralihan hak atas tanah dengan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan dengan akta PPAT tersebut, maka dapat dilakukan suatu pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Jember hanya berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah yang obyek tanahnya berada di daerah kerjanya tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 4 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah bahwa : “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya”.

Dalam praktek, jual beli hak milik atas tanah dengan mengingat semakin kompleksnya permasalahan, maka perlu diperhatikan tentang proses atau prosedurnya, sesuai dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Agar dalam melaksanakan jual beli hak milik atas tanah ini dapat berjalan dengan lancar dan tidak menyimpang dari peraturan yang berlaku, maka diperlukan penanganan yang serius bagi pihak penjual dan pembeli, dengan melalui beberapa tahapan di antaranya :

a. Persiapan sebelum jual beli dilaksanakan

Di dalam melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah, khususnya hak pihak pembeli harus dilakukan secara berhati-hati, karena sering terjadi hal-hal yang kurang menguntungkan di kemudian hari. Dengan demikian perlu sekali pembeli untuk memperhatikan tentang status tanahnya, artinya bebas dari sengketa dan rencana tata guna tanah setempat, serta tanda bukti haknya sebelum melakukan jual beli. Disamping itu, juga untuk mengetahui siapa yang sebenarnya berhak atas tanah

yang akan dibeli, dimana lokasinya dan berapa luasnya tanah sebagai obyek hukum, hak yang ada atas tanah tersebut dalam arti kata status hukumnya atau atas haknya berasal dari siapa dan dipindahkan kepada siapa juga, apakah tanah tersebut terdapat berbagai beban di atasnya, dipakai sebagai jaminan hutang baik itu di bank maupun jaminan pada seseorang.

Selanjutnya setelah selesai mengadakan persiapan secara matang dan sudah yakin terhadap segala permasalahan yang berhubungan dengan tanah, serta jelas baik mengenai subyek maupun tentang obyek jual beli tersebut, maka perjanjian jual beli hak milik atas tanah dapat segera dilaksanakan sebagaimana mestinya.

b. Proses Jual Beli Tanah Hak Milik di hadapan PPAT

Proses jual beli tanah hak milik yang dilakukan di hadapan PPAT, berawal dari permohonan kedua belah pihak yang berkepentingan, yang kemudian akan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Jember.

Pembuatan akta jual beli tanah hak milik akan dibuat oleh PPAT apabila syarat-syarat kelengkapan dalam pembuatan akta tersebut telah dipenuhi oleh pemohon, syarat-syarat terdiri dari :

1. Sertifikat tanah atau bukti pemilikan tanah apabila tanah tersebut belum bersertifikat.
2. Identitas kedua belah pihak yang bersangkutan, dilihat dari :
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku;
 - b. Kartu Keluarga (KK);
 - c. Surat nikah atau surat belum nikah.
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan.

Tanah yang sudah bersertifikat, sebelum dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT Kabupaten Jember berdasarkan pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

terlebih dahulu harus dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Pengecekan tersebut bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa sertifikat itu terdaftar dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Apabila tanah tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka berdasarkan pasal 97 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember atau pejabat yang ditunjuk akan membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”, pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Akan tetapi bila sertifikat tersebut tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sesuai dengan pasal 97 ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, maka pada sampul semua halaman sertifikat akan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”.

Untuk tanah yang belum bersertifikat, maka hendaknya kita lihat apakah tanah tersebut mempunyai Girik yang biasanya juga disebut dengan kohir atau petok. Kohir dan petok adalah merupakan surat keterangan pajak, dan bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah. Tetapi karena pada umumnya orang tidak mempunyai bukti lain atas tanah yang dimilikinya, maka petok atau girik ini diterima sebagai bukti pengganti, tentang pemilikan tanah tersebut. Selanjutnya yang harus dilihat dalam petok atau girik tersebut adalah nama yang tercantum dalam petok atau girik itu. Apakah nama yang tercantum itu masih cocok atau tidak dengan nama orang yang mengaku mempunyai hak atas tanah itu. Jika misalnya orang lain yang memperlihatkan atau mau menjualnya, maka harus ada surat kuasa yang khusus dibuat oleh yang bersangkutan.

Bidang tanah yang bukti kepemilikannya masih berupa kohir atau petok ini, terlebih dahulu harus dicekkan ke kantor kepala desa atau kelurahan dimana letak tanah itu berada. Pengecekan itu dapat kita lihat dalam buku C atau buku krawangan

desa, guna mengetahui status hukum dari tanah tersebut, apakah benar milik si penjual atautkah bukan. Jadi di buku C tersebut dapat diketahui peralihan hak dari tanah yang dimiliki oleh seseorang.

Identitas kedua belah pihak merupakan suatu dasar yang penting guna peralihan pemegang hak atas tanah dari obyek yang diperjualbelikan, dalam hal ini identitas yang berupa kartu tanda penduduk (KTP), haruslah yang masih berlaku di kabupaten Jember. Selain identitas kedua belah pihak, identitas istri/suami juga diperlukan apabila penjual mendapatkan tanahnya dari hasil perkawinan. Identitas suami/istri diperlukan sebagai bukti bahwa penjualan tanah tersebut telah menjadi kesepakatan bersama antara suami/istri. Hal ini sesuai dengan pasal 36 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi "Mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak", jadi intinya untuk menjual harta campuran harus merupakan kesepakatan antara suami dan istri.

Untuk harta bawaan atau harta yang diperoleh disaat belum menikah, hibah/hadiah, warisan dan harta pisah (berdasarkan perjanjian perkawinan), maka penjualan tanah dapat dilakukan sendiri tanpa mendapatkan persetujuan dari suami atau istrinya. Hal ini sesuai dengan pasal 36 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 1974 yang berbunyi "Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya". Mengenai penjual yang belum menikah maka dilampirkan surat keterangan belum menikah dari Kepala Desa/Kelurahan oleh Camat.

Didalam surat edaran Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah se-Kabupaten Jember Nomor 640-353.42647 perihal penelitian status harta bersama sebelum dibuat akta P.P.A.T dan pembuatan aktanya baik berlaku penjual atau pembeli, diatur mengenai pembuatan komposisi dalam hal tanah (obyek) transaksi jual beli tersebut merupakan harta bersama atau harta bawaan yaitu :

1. Dalam hal penjual menerangkan tanah tersebut bukan harta bersama hendaknya diteliti lebih dahulu dan ditulis dalam komparasi bahwa tanah tersebut adalah

1. Dalam hal penjual menerangkan tanah tersebut bukan harta bersama hendaknya diteliti lebih dahulu dan ditulis dalam komparisi bahwa tanah tersebut adalah harta bawaan, hadiah atau warisan untuk menegaskan bahwa tanah tersebut bukan harta bersama perlu dibuatkan penegasan oleh suami atau istri yang tidak tercantum didalam sertifikatnya dan dituangkan didalam komparisi.
2. Apabila sertifikat hak atas tanah/petok C bekas milik adat tertulis atas nama suami dan menurut penelitian tanah tersebut harta bersama, maka dalam penandatanganan akta PPAT, istri harus ikut menghadap dan membubuhkan tanda tangannya atau memberi kuasa kepada suaminya untuk mewakili. Demikian juga sebaliknya apabila sertifikat tertulis atas nama istri, suami ikut menghadap atau memberi kuasa kepada istrinya untuk mewakili.

Kartu keluarga (KK) diperlukan, bilamana tanah yang diperjualbelikan merupakan tanah warisan, sehingga dalam penjualan tanah tersebut harus disetujui semua ahli waris. Dengan adanya kartu keluarga (KK) ini, dapat diketahui siapa-siapa yang menjadi ahli waris dari tanah tersebut. Hal ini penting sekali, karena penjualan tanah warisan ini harus disetujui oleh semua ahli waris yaitu dengan dibuatnya surat keterangan waris.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) merupakan salah satu kelengkapan yang juga dibutuhkan oleh PPAT guna menentukan transaksi jual beli tersebut dikenakan pajak atau tidak. Dengan ketentuan pasal 6 ayat (3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, menyatakan besar nilai transaksi jual beli (Nilai Perolehan Objek Pajak) lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka dasar pengenaan pajaknya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) menjadi kewajiban yang harus dibayar oleh pembeli. Berdasarkan UU Nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi daerah, besarnya Nilai Pajak Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) tiap daerah berbeda.

Dengan dikeluarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor KEP-239/WJP.12/BD.05/2002 tanggal 24 Desember 2002, maka Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk Kabupaten Jember adalah sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sekitar 5% (lima persen). Wajib pajak harus menyampaikan bukti pembayaran BPHTB atas perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah, baik yang terkena maupun yang tidak terkena BPHTB, dan harus mengisi SSB (Surat Setoran Bea) BHPTB serta melaporkan pada kantor PBB.

Pembayaran pajak penghasilan menjadi kewajiban yang harus dibayar oleh penjual. Dan berdasarkan ketentuan PP Nomor 48 tahun 1994 jo PP Nomor 48 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Membuat Akta, maka Pajak Penghasilan (PPH) akan dikenakan bilamana nilai penghasilan besarnya sama dengan atau lebih besar dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Besarnya Pajak Penghasilan adalah 5% (lima persen) dari penghasilan. Pembayaran dilakukan dengan mengisi SSP (Surat Setoran Pajak).

Misalnya : kabupaten Jember, terjadi transaksi jual beli tanah hak milik dengan harga Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), maka sebelum dibuatkan akta jual beli oleh PPAT, terlebih dahulu para pihak harus membayar pajak daerah dengan penghitungan sebagai berikut :

$$\text{NJOB PBB} = 70.000.000,00$$

BPHTB → yang dikenakan terhadap pembeli

$$\text{Rp } 70.000.000,00 - \text{Rp } 20.000.000,00$$

$$= \text{Rp } 50.000.000 \times 5\%$$

$$= \text{Rp } 2.500.000,00 \text{ (dua juta lima ratus ribu rupiah)}$$

PPH → dikenakan terhadap penjual nilai transaksi melebihi dari Rp 60.000.000,00

Rp 70.000.000,00 x 5%

= Rp 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah)

Pajak tersebut kemudian oleh PPAT akan disetorkan kepada kantor pajak, dimana pembayarannya dapat dilakukan melalui Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia (BNI).

Apabila syarat-syarat kelengkapan tersebut telah diterima oleh PPAT dan bukti kepemilikan dari tanah yang menjadi obyek jual beli telah dicekkan kebenarannya, maka PPAT kabupaten Jember akan membuatkan akta jual belinya.. Pengisian akta jual beli oleh PPAT berpedoman pada pedoman pengisian formulir akta jual beli Badan Pertanahan Nasional yang didapatkan dari setiap pembelian 10 (sepuluh) set akta PPAT. Pembelian formulir akta jual beli melalui Kantor Pos dengan surat pengantar dari PPAT.

Setelah akta jual beli dibuat oleh PPAT, berdasarkan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 maka PPAT Kabupaten Jember akan membacakan akta (sifat wajib) dan memberikan penjelasan mengenai isi serta maksud akta. Akta dibacakan dengan dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan serta disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat sebagai seorang saksi.

Dalam kaitannya dengan jual beli yang dilaksanakan dihadapan PPAT (notaris) dan dihadapan PPAT sementara (camat), terdapat perbedaan dalam hal saksi yaitu :

1. Untuk PPAT (notaris), yang menjadi saksi biasanya adalah pegawai dari kantor PPAT tersebut, karena proses pembuatan aktanya dilakukan di kantor PPAT.
2. Sedangkan untuk PPAT camat, yang menjadi saksi adalah kepala desa setempat dan perangkat desa (sekretaris desa/kasum) dimana tanah tersebut berada.

Apabila isi dan maksud akta jual beli yang telah dibacakan oleh PPAT Kabupaten Jember telah disetujui oleh para pihak, maka akta jual beli yang

bermaterai cukup ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Dan sesudah para pihak dan saksi-saksi menandatangani, kemudian barulah PPAT tersebut menandatangani akta jual beli itu.

Berdasarkan pasal 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, maka penandatanganan akta jual beli PPAT Kabupaten Jember dilakukan pada 2 (dua) rangkap lembar akta asli. Lembar pertama 1 rangkap disimpan oleh PPAT Kabupaten Jember dan lembar kedua 1 rangkap untuk keperluan pendaftaran peralihan hak, dan kepada kedua belah pihak diberikan salinan yang hanya ditandatangani oleh PPAT Kabupaten Jember.

Menurut UUPA, setelah terjadinya transaksi jual beli, pembeli sudah menjadi pemilik tanah tersebut, tetapi sebagai tanda bukti bahwa pembeli memang benar telah memiliki tanah yang diperjualbelikan, maka perlu dilakukan balik nama atau pendaftaran peralihan hak guna memperoleh sertifikat atas nama pembeli sebagai pemilik yang baru atas tanah tersebut. Berarti sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang.

Sertifikat tanah ini merupakan suatu alat bukti yang sempurna, terkuat dan terpenuh, kecuali apabila dibuktikan sebenarnya atas kebenaran sertifikat tersebut, yang dilakukan oleh pihak lain yang menyatakan juga sebagai pemiliknya. Untuk memperoleh sertifikat tanah, maka pembeli perlu mendaftarkan hak atas tanah yang baru saja dibelinya itu, pada kantor pertanahan kabupaten Jember.

Jadi hak milik atas tanah tersebut beralih kepada pihak pembeli pada saat akta jual beli ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan disaksikan oleh dua orang saksi, dihadapan PPAT Kabupaten Jember.

c. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik

Didalam mendapatkan suatu jaminan kepastian hukum dari hak milik tanah, maka perlu diadakan pendaftaran hak. Hal ini sesuai dengan maksud dari pasal 19 ayat 1 UUPA bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Adapun mengenai jaminan kepastian hukum ini, sebagaimana disebutkan oleh Saleh (1985 : 59) meliputi :

- a. letak, batas dan luas tanah;
- b. status tanah dan orang yang berhak atas tanah;
- c. pemberian surat berupa sertifikat.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah pemerintah, tetapi pada hakekatnya kewajiban untuk mendaftarkan hak milik tersebut bukan semata-mata kewajiban pemerintah saja, akan tetapi merupakan kewajiban bagi yang memiliki tanah untuk mendapatkan kepastian hukum. Pernyataan di atas, menurut Saleh (1985 : 62) perlu ditegaskan, agar pemilik hak tersebut tidak lalai dan program pemerintah dalam pendaftaran tanah ini akan sia-sia, tanpa adanya partisipasi aktif dari pemilik sendiri.

Dalam pasal 40 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, menyebutkan bahwa : 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. Dan sebagaimana ketentuan dalam ayat (2) dalam peraturan tersebut bahwa PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah itu sendiri, ada 2 yaitu :

1. Tanah yang sudah terdaftar
2. Tanah yang belum terdaftar

Bagi tanah yang sudah terdaftar (telah bersertifikat), maka dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT, PPAT akan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang demikian ini merupakan pendaftaran balik nama, dan merupakan salah satu kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam pasal 12 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1977 disebutkan bahwa : "Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

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

Berdasarkan pasal 36 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam hal pendaftaran peralihan hak untuk tanah yang sudah didaftarkan (bersertifikat) yaitu :

1. berkas permohonan balik nama;
2. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
3. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
4. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
5. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
6. bukti identitas penerima hak;
7. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
8. ijin pemindahan hak (kalau perlu);
9. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
10. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah bekas milik adat yang belum didaftarkan mengenai kepemilikan haknya, jadi dengan surat bukti lengkap dapat diproses melalui penegasan konversi. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak dari konversi ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Di dalam pembuktian hak, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi, akan dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Keterangan saksi di sini merupakan keterangan kepala desa / lurah dimana letak tanah tersebut berada.

Syarat pendaftaran tanah melalui konversi yaitu :

1. Berkas permohonan penegasan konvensi
2. Bukti kepemilikan
 - Petok D asli
 - Foto copy buku C desa
 - Bukti-bukti peralihan (segel)
3. Akta PPAT
4. Surat keterangan riwayat desa dari kepala desa / kelurahan
5. Surat pernyataan pemilikan tanah
6. Identitas pemohon (KTP)
7. Bukti pelunasan PBB
8. Surat kuasa bermaterai Rp 6.000 (apabila diurus orang lain)

Apabila syarat-syarat permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut dipenuhi, maka kantor pertanahan akan memproses peralihan hak itu, sesuai dengan pedoman yang tertuang dalam instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1998 tanggal 20 Juli 1998 tentang peningkatan efisiensi dan kualitas pelayanan masyarakat dibidang pertanahan, yaitu dengan adanya layanan pada tiap-tiap loket (yang dapat dilihat dalam halaman lampiran skripsi ini).

Setelah melalui tahapan-tahapan dari tiap loket, untuk tanah yang sudah bersertifikat maka akan langsung diproses peralihan haknya, yang kemudian akan diterbitkan sertifikat atas nama penerima hak, di mana akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak yang lama dalam sertifikat tersebut dan buku tanahnya serta daftar umum lainnya.

Untuk tanah yang belum bersertifikat akan dilakukan pengukuran atas tanah tersebut yang kemudian akan dibuatkan peta pendaftaran tanah. Selanjutnya sebelum diterbitkannya sertifikat atas tanah tersebut, terlebih dahulu data fisik dan data yuridis dari tanah itu akan diumumkan selama 60 hari pada Kantor Pertanahan Kabupaten.

Jika dalam tenggang waktu pengumuman ada pihak yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang diumumkan, keberatan tersebut akan diusahakan segera diselesaikan secara musyawarah mufakat. Mufakat yang terjadi dituangkan dalam Berita Acara Penyelesaian Sengketa dan dilakukan perubahan-perubahan pada peta bidang tanah dan atau daftar isian sesuai mufakat tersebut. Bila gagal mencapai mufakat, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkeberatan untuk mengajukan perselisihan tersebut ke pengadilan. Bila tenggang waktu pengumuman tanah berakhir, data fisik dan data yuridis tersebut disahkan dengan Berita Acara Pengesahan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Bagi data fisik atau data yuridis yang kurang lengkap atau apabila masih ada pihak yang keberatan, pengesahan dilakukan dengan catatan-catatan mengenai hal-hal tersebut. Berita Acara Pengesahan tersebut di atas selanjutnya dijadikan dasar untuk pembukuan hak atas tanah dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah atau pemberian hak atas tanah.

Pengumuman ini bertujuan untuk memenuhi asas publisitas yaitu suatu prinsip bahwa setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah. Asas publisitas dilaksanakan pemerintah dengan menyelenggarakan suatu daftar umum yaitu suatu daftar yang terbuka untuk diketahui masyarakat umum.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pembukuan hak dalam buku-tanah (daftar umum) dilakukan setelah bidang-bidang tanah yang menjadi objek hak-hak itu diukur dan dipetakan pada peta-peta pendaftaran. Kepada pemegang hak yang haknya telah didaftarkan dalam buku-tanah diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat merupakan tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2c) UUPA. Alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa daftar-daftar buku tanah tidak merupakan satu-satunya alat pembuktian, sehingga pemegang hak yang sebenarnya masih dapat menggugat hak terhadap orang yang terdaftar sebagai pemegang hak dengan mengemukakan bukti-bukti lain.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 tersebut sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 32 ayat (2) PP no. 24 tahun 1997, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam pasal 31 ayat (31) PP No. 24 tahun 1997, pada intinya menjelaskan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Biaya untuk pendaftaran peralihan hak milik, diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 tentang tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember akan berpedoman pada PP tersebut yaitu untuk pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah (balik nama) dan pendaftaran tanah untuk pertama kali (pengakuan/penegasan konversi), dengan biaya Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) dikali satuan bidang dan luas tanah.

3.2 Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Jember

3.2.1 Tugas dan Wewenang PPAT dalam Jual Beli Tanah Hak Milik

Peralihan hak atas tanah, dimana salah satunya adalah jual beli tidak lagi dibuat dihadapan Kepala Desa / Kepala Suku atau di bawah tangan, tetapi harus dibuat dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Jember. Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta peralihan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini terdapat dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Didalam membuat akta peralihan hak pada perjanjian jual beli ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas untuk meneliti terlebih dahulu mengenai pihak penjual dan pihak pembeli, apakah penjual dan pembeli betul-betul orang yang berhak atas tanah itu, disamping itu PPAT juga meneliti mengenai obyek yang akan dialihkan. Apabila akta PPAT dibuat, padahal termasuk akta yang terlarang maka atas pelanggaran peraturan tersebut

PPAT harus bertanggung jawab atas tuntutan kerugian yang ditimbulkan karenanya. Oleh sebab itu diperlukan kehati-hatian didalam membuat akta peralihan hak pada perjanjian jual beli yang dilakukan ini.

Peralihan hak atas tanah ini didalam jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang dijual itu terletak dan PPAT tidak mempunyai wewenang melakukan peralihan hak atas tanah di luar wilayah yang bukan wewenangnya kecuali ada ijin. Jadi di sini PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Jember hanya berwenang membuat akta jual beli yang obyeknya (tanah) terletak di wilayah Kabupaten Jember.

Sebelum PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah ini, harus memperhatikan lebih dahulu mengenai tanah yang bersangkutan. Apakah tanah tersebut telah bersertifikat atau belum. Kalau sudah bersertifikat, maka kepada PPAT harus diserahkan surat-surat sebagai berikut :

1. Sertifikat tanah yang bersangkutan;
2. Bukti diri penjual dan pembeli (Kartu Tanda Penduduk);
3. Surat kuasa (kalau penjual diwakili oleh seorang kuasa) dan bukti diri si kuasa.

Dan kalau belum bersertifikat, maka kepada PPAT harus diserahkan surat keterangan sebagai berikut :

1. surat bukti hak tanah itu antara lain ialah : tanda pembayaran pajak tanah (Ipeda, Ketitir, Girik) dan/atau akta jual-beli;
2. Keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak itu.

Setelah dipenuhinya kelengkapan yang ada di atas maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah. Dalam melakukan kewenangan ini PPAT juga memberikan kejelasan mengenai data tanah dalam setiap pembuatan akta peralihan haknya. Hal seperti ini berlaku pula terhadap pembuatan akta peralihan lainnya, mengingat terdapat bermacam-macam hak atas tanah.

Akta peralihan hak harus ditandatangani oleh semua pihak yaitu : Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berkepentingan (penjual dan pembeli) dan para saksi. Akta ini biasanya dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, yaitu : 1 (satu) lembar disimpan di kantor PPAT dan 1 (satu) lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Didalam melakukan peralihan hak dalam perjanjian jual beli tanah hak milik ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Jember mempunyai kewenangan untuk menolak melakukan pembuatan akta peralihan hak apabila :

1. Tidak disampaikan sertifikat asli (sertifikatnya tidak sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan) kalau tanahnya sudah terdaftar.
2. Tidak disampaikan asli Bukti petok pajak/landrente, girik, pipil, keketir, Verponding Indonesia dan Surat Kepala Pertanahan yang menyatakan bidang tanahnya belum bersertifikat mengenai bidang yang belum terdaftar.
3. Salah satu pihak tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak memenuhi syarat bertindak sebagai saksi atau salah satu pihak atau para pihak tidak bertindak atas dasar kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
4. Belum ada ijin pemindahan hak dari instansi yang berwenang, kalau diperlukan ijin
5. Obyek perbuatan hukum dalam persengketaan.
6. Tidak memenuhi syarat atau melanggar larangan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
7. Penolakan diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan disertai alasannya.

Penolakan pembuatan akta peralihan hak ini, diatur dalam pasal 39 peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 dan penolakan tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Kewenangan lainnya yang dimiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah hak milik adalah memungut honorarium atau uang jasa saksi sebesar 1% dari nilai transaksi jual beli tersebut, sebagai penghasilan pribadinya. Wewenang ini dibenarkan oleh peraturan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal PP No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT yang menyatakan :

1. Uang jasa Honorarium PPAT dan PPAT sementara termasuk uang jasa saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum didalam akta.

2. PPAT dan PPAT sementara wajib memberi jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.
3. Didalam melaksanakan tugasnya PPAT dan PPAT sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud di atas.

Dalam pasal 95 ayat (1) Permenag / Kepala BPN no. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta tanah, yang berupa :

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Pemasukan kedalam Perusahaan (Inbreng)
4. Akta Pembagian Hak Bersama
5. Akta Pemberian hak Tanggungan
6. Akta Pemberian HGB/HP atas tanah Hak Milik
7. Akta Hibah
8. Membuat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan).
9. Pembuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan HMASRS yang terletak daerah kerjanya.

Berkaitan dengan tugas dan wewenang PPAT ini, maka fungsi PPAT yaitu:

1. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta :
 - a. Pemindahan Hak
 - b. Pembebanan Hak
 - c. Akta-akta lain yang diatur Perundang-undangan yang berlaku
2. Membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah
3. Meningkatkan Sumber Penerimaan Negara dari pajak
 - a. Dengan memeriksa telah dibayarnya PPH dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah.
 - b. Memeriksa telah dibayarnya BPHTB sebelum akta dibuat.

Dengan mengetahui fungsi dari PPAT, maka kita dapat mengetahui bahwa segala perbuatan hukum yang menyangkut jual beli tanah hak milik, tidak akan terlepas dari peran serta PPAT.

3.2.2 Fungsi Akta PPAT sebagai Bukti Autentik dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan pasal 37 inilah, maka jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Sedangkan sebagai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah hak milik, PPAT membuat akta jual beli tersebut.

Selain dari akta jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai wewenang khusus untuk membuat akta otentik lainnya seperti memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru, menggadaikan tanah serta meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan utangnya.

Bentuk akta ini ditetapkan berdasarkan pasal 96 Peraturan Menteri Negara agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 3 tahun 1997, di mana dalam pembuatan akta tersebut harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang disediakan. Untuk membuat akta ini PPAT di Kabupaten Jember dapat membelinya di kantor Pos, jadi bentuknya sudah baku untuk tiap PPAT adalah sama.

Dengan adanya ketentuan ini, maka telah sesuai pula kriteria yang diberikan oleh pasal 1868 KUHP bahwa :“Akte otentik adalah akte yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akte itu ditempatnya, dan akte itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang.” Sehingga akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah merupakan akta otentik, karena unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah terpenuhi. Sebagai akta otentik maka akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mutlak.

Pembuatan akta PPAT dilakukan untuk digunakan sebagai bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk

menghindarkan sengketa di kemudian hari. Sebagai alat bukti yang mutlak, maka akta PPAT ini pada prinsipnya memuat dua hal yang penting berkaitan dengan pembuktian. Mengenai hal yang pertama adalah perincian tentang fakta-fakta dalam kenyataan yang dilakukan dan hukum yang berlaku terhadap fakta itu, yang akhirnya akan menimbulkan fakta-fakta hukum. Fakta-fakta hukum ini selanjutnya dapat disebut dengan peristiwa hukum berupa jual beli. Sedangkan hal yang kedua adalah mengenai orang yang harus melakukan pembuktian, yakni orang yang harus membuktikan terhadap terjadinya peristiwa hukum. Mengenai hal ini dapat dikatakan bahwa orang yang harus membuktikan adalah pihak-pihak yang terkait dalam jual beli tanah hak milik, diantaranya adalah : penjual, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para saksi.

Dengan demikian menjadi jelas bahwa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah terhadap adanya jual beli tanah hak milik. Pada dasarnya untuk menentukan akta tersebut sebagai akta otentik bagi suatu perjanjian peralihan hak dapat juga ditentukan dengan peristiwa hukum yang telah dilakukan itu harus mempunyai tujuan tertentu, yang berupa kepastian hukum terhadap hak yang dimaksud. Kepastian hukum ini tidak akan dapat diperoleh dari akta di bawah tangan seandainya terjadi sengketa antara penjual dan pembeli tanpa adanya pengesahan dari pejabat umum terlebih dahulu. Dengan kata lain pengakuan dari pejabat umum tetap diperlukan apabila terdapat adanya sengketa atas tanah yang diperjualbelikan di kemudian hari.

Adanya sifat yang dimiliki oleh akta otentik, berupa kekuatan pembuktian formil berpengaruh juga terhadap pihak ketiga yang terkait dengan adanya jual beli tanah yang telah dilakukan oleh pembeli dan penjual bahwa apa yang dilaksanakan atau dilakukan itu adalah benar dan sesuai dengan peraturan yang ada.

Berdasarkan pasal 45 PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukan suatu perbuatan hukum oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dan

apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan, perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan alat bukti lain misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Suatu jual beli tanah hak milik, yang peralihan haknya tidak melalui akta PPAT, akan mempunyai akibat hukum, yaitu :

1. Pihak pembeli tidak mempunyai akta jual beli tanah yang merupakan alat bukti yang kuat bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah.
2. Pihak pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan haknya karena Kantor Pertanahan akan menolak, sebab tidak ada akta jual belinya.
3. Tidak adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dibelinya itu, karena tidak adanya alat bukti autentik.

3.3 Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dilaksanakan di Hadapan PPAT di Kabupaten Jember

Di dalam melaksanakan jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Jember, tidak terlepas dari adanya faktor penghambat. Adapun hambatan-hambatan yang sering ditemui dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang dilaksanakan dihadapan PPAT, meliputi :

1. Dalam hal tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut, si pemegang hak (yang namanya tercantum dalam sertifikat atau bukti kepemilikan lainnya) sudah meninggal dunia, maka sebelum dilakukannya transaksi, harus dicari terlebih dahulu siapa saja yang menjadi ahli warisnya. Hal ini diperlukan dalam kaitannya untuk pembuatan surat keterangan waris, yang memuat persetujuan dari ahli waris tersebut, bahwa mereka mengetahui dan menyetujui tanah itu dijual, sehingga haknya beralih kepada pembeli.

Berdasarkan pasal 3 Permenag / Ka BPN no. 3 tahun 1997, surat tanda bukti sebagai ahli waris ini dapat berupa :

- a. Wasiat dari pewaris
- b. Putusan pengadilan

Bagi WNI penduduk asli, surat keterangan ahli waris dibuat oleh para ahli waris dengan 2 (dua) orang saksi dan dibuat oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, bagi WNI Keturunan Tionghoa, akta keterangan hak mewaris dari Notaris, bagi WNI Keturunan Timur Asing, Surat Keterangan dari BHP.

Kendala yang sering timbul dalam hal ini adalah apabila dari ahli waris tersebut ada salah satu tidak menyetujui dilakukannya transaksi jual beli atas tanah itu. Hal ini tentunya akan menghambat pelaksanaan dari jual beli tanah hak milik tersebut. Karena PPAT berwenang untuk menolak membuatnya (pasal 39 PP no. 24 / 1997) apabila obyek perbuatan hukum dalam persengketaan, maksudnya bahwa PPAT akan menolak untuk pembuatan akta jual beli tanah tersebut, sebab ada salah satu pihak yang tidak menyetujui. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa atas obyek (tanah) yang diperjualbelikan itu.

2. Dalam kaitannya dengan tanah yang belum bersertifikat, dimana disini hanya terdapat bukti petuk, girik, pipil, maka sebelum dilakukan pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus dicekkan / dilihat di buku C Desa mengenai peralihan haknya, guna mengetahui siapakah pemilik yang sebenarnya saat ini.

Kendala yang sering timbul disini adalah kesulitan dalam mencari kebenaran siapa pemilik sesungguhnya, karena lain halnya dengan tanah yang sudah bersertifikat, sebelum dibuatkan aktanya, sertifikat tersebut hanya harus dicekkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Sedangkan pada yang belum bersertifikat selain melihat di buku "C" Desa, masih juga harus dikonfirmasi ke kepala desa / lurah obyek tanah tersebut berada dan saksi-saksi yang mengetahui bahwa tanah tersebut memang benar-benar milik si penjual. Setelah diketahui kebenarannya, baru akan dibuat aktanya.

Proses mencari kebenaran siapa pemilik yang sesungguhnya inilah yang menghambat dilakukannya pembuatan akta jual beli, sehingga akan lebih memakan waktu yang lama dibandingkan dengan tanah yang sudah bersertifikat.

3. Sebagian besar masyarakat di Kabupaten Jember ini, khususnya di daerah pedesaan, masih awam bahwa peralihan hak harus diaktakan guna memperoleh kekuatan hukum atas perbuatan hukum (jual beli tanah) yang mereka lakukan. Sehingga mereka yang awam ini hanya melakukan jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan, tanpa melalui akta PPAT. Hal ini tentunya akan menyulitkan dalam pendaftaran tanahnya karena berdasarkan pasal 37 ayat (1) PP no. 24 tahun 1997, yang intinya menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Dalam proses pembuatan akta jual beli perlu adanya kelengkapan yang harus dipenuhi oleh para pihak kepada PPAT Kabupaten Jember. Kelengkapan ini dapat menjadi kendala dalam pembuatan akta jual beli, salah satunya yaitu dengan penyampaian bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah, baik yang terkena maupun tidak terkena BPHTB dengan cara mengisi SSB BPHTB serta melaporkan kepada kantor Pajak.

Dalam kaitannya dengan bukti setoran ini, para pihak yang berkepentingan belum banyak mengetahui tentang hal tersebut, sehingga sebagian besar dari mereka ada yang merasa keberatan dalam pembayaran BPHTB tersebut. Sedangkan pada pihak pembeli, pada umumnya mereka yang melakukan transaksi diatas Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah) merasa keberatan untuk membayar PPH final.

5. Selain kendala dari kelengkapan pembuatan akta jual beli, PPAT di Kabupaten Jember menemui kendala dalam proses pendaftaran peralihan hak. Kendalanya yaitu keterlambatan PPAT dalam menyampaikan akta yang dibuatnya selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah ditandatangani akta tersebut. Setelah ditelusuri,

sebab dari keterlambatan itu ternyata bukan pada PPAT, melainkan pada pemilik hak baru yang ingin mengurus sendiri permohonan pendaftaran peralihan hak. Keterlambatan pengurusan tersebut dikarenakan pemilik baru belum ada biaya untuk proses permohonan peralihan hak tersebut.





IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan dalam skripsi ini, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Jember pada umumnya telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan, baik itu peraturan-peraturan untuk wilayah Kabupaten Jember sendiri maupun peraturan yang berlaku nasional yaitu berdasarkan PP no. 24 tahun 1997 bahwa jual beli tanah hak milik harus dilaksanakan dihadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah dengan jual beli ini merupakan suatu perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan dengan akta tersebut, maka dapat dilakukan suatu pendaftaran peralihan haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten guna memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak milik.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Jember mempunyai peranan yang penting dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik karena berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, PPAT lah yang berwenang didalam membuat akta peralihan hak atas tanah, dimana akta tersebut merupakan alat bukti peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli. Akta PPAT ini merupakan suatu bukti yang kuat terhadap hak atas tanah, karena akta jual beli PPAT ini mempunyai kekuatan hukum, sebagai akta outentik sehingga akta jual beli PPAT memegang peranan yang sangat penting sebagai alat bukti yang kuat dalam peralihan hak milik atas tanah, karena menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah selain dari adanya sertifikat sebagai alat bukti pemilikan tanah, serta dapat digunakan untuk mencegah terjadinya sengketa tanah diantara para pihak.

3. Kendala atau faktor penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT di Kabupaten Jember yaitu dalam hal membuat surat keterangan waris bagi tanah (obyek jual beli) yang pemegang haknya telah meninggal dunia, bagi tanah yang belum terdaftar akan menemui kesulitan untuk mencari kebenaran dari pemegang hak yang sesungguhnya atas tanah tersebut., pembayaran BPHTB bagi pembeli dan PPh bagi penjual, proses pendaftaran peralihan hak pada kantor Pertahanan Kabupaten mengalami kesulitan karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu tidak disampaikannya akta jual beli dalam waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut, kendala lain yang dihadapi adalah dari masyarakat itu sendiri yang sebagian besar masih awam bahwa peralihan hak milik harus diaktakan.

4.2 Saran

1. Perlu adanya himbauan atau pengarahan dari pemerintah kepada masyarakat bahwa segala perbuatan hukum (jual beli) tanah hak milik harus dilaksanakan dengan akta PPAT, hal ini penting sekali dalam hal pendaftaran peralihan haknya guna memperoleh sertifikat hak milik. Dan pelaksanaan peralihan hak sampai dengan pendaftaran peralihan haknya haruslah sesuai dengan prosedur atau ketentuan yang berlaku.
2. Guna menjamin kelancaran dan ketertiban terselenggaranya pendaftaran tanah yang aman, tertib dan lancar di seluruh wilayah Republik Indonesia maka hendaknya terdapat kerjasama yang baik antara PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli dan Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, serta harus ada peran serta atau dukungan dari pemohon itu sendiri yaitu dengan adanya kesadaran bahwa hak milik atas tanahnya harus di daftarkan guna memperoleh kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Arianto, Tjahjo. 2002. **Prinsip-prinsip Pendaftaran Tanah**. Jember : Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. **Metode Penulisan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum**. Bandung : PT. Mandar Maju.
- Harsono, Boedi, 2003, **Hukum Agraria Indonesia**, Jakarta : Djambatan.
- Kartasapoetra, G Dkk.. 1985. "**Hukum Tanah**" **Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah**. Jakarta : PT. Bina Aksara.
- Mustafa, Bachsan. 1989. **Hukum Agraria Dalam Perspektif**. Bandung : CV. Remadja Karya.
- Parlindungan, A.P. 1991. **Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah**. Bandung : Mandar Maju.
- Perangin, Efendi. 1991. **Praktek Permohonan Hak Atas Tanah**. Jakarta : Rajawali Pers.
- . 1989. **hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**. Jakarta : Rajawali Pers.
- Rasyid, Al Harun. 1986. **Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)**. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Saleh, K. Wantjik. 1985. **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soekanto, Soejono. 1990. **Pengantar Penelitian Hukum**. Cetakan Ke 3. Jakarta : Universitas Indonesia Pers.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri**. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Subekti. 1985. **Aneka Perjanjian**. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. **Pedoman Penulisan Karya Ilmiah**. Jember.
- [Http://Tanahkoe.Tripod.Com/Bhumiku/id16.Html](http://Tanahkoe.Tripod.Com/Bhumiku/id16.Html).
- Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang **Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 1996 tentang **Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan / atau Bangunan.**



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : //85/J25.1.1/PP.9/ 2004
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 29 Maret 2004

Yth. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember
di -
J E M B E R

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : DEVI KURNIA SARI
NIM : 000710101004
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Semeru VII/1, Jember.
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah "Tinjauan Yuridis Jual Beli
Tanah Hak Milik Yang Didokumentasikan Dengan Akta Pejabat
Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah
No. 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Jember".

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya.

Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



KOPONG FARON PIUS, S.H., S.

NIP. 130 808 985

bantuan Kepada :
Yth. Ketua Bagian Kejur. H.T.N.
yang bersangkutan
Pirsip

Jember, 21 April 2004

Nomor : 200.353.4- 750
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Konsultasi

Kepada
Yth.Sdr. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
Jalan Kalimantan No 37
Di

JEMBER

Memenuhi Surat Saudara tanggal 29 Maret 2004
Nomor : 1185/J25.1.1/PP.9/2004 perihal tersebut pada
pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa
Fakultas Hukum Universitas Jember :

Nama : DEVI KURNIA SARI

NIM : 000710101004

Alamat : Jalan Semeru VII/1 Jember

Telah melaksanakan Kosultasi tentang Masalah "TINJAUAN
YURIDIS JUAL BELI TANAH HAK MILIK YANG DILAKSANAKAN
DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN
JEMBER" mulai tanggal 1 S/D 20 April 2004.

Demikian untuk menjadikan maklum.

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



CARSO AHDIAT, SH.
NIP. 750 003 643

Tembusan : disampaikan kepada

Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
(sebagai laporan)



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : //85/J25.1.1/PP.9/ 2004
Lampiran :
Perihal : K O N S U L T A S I

Jember, 26 Maret 2004

Yth. Notaris PPAT Diyah Permana, S.H,
di -
J E M B E R

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : DEVI KURNIA SARI
NIM : 000710101004
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Smeru VII/1 Jember.
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah "Tinjauan Yuridis Jual Beli
Tanah Hak Milik Yang Dilaksanakan Dengan Akta Pejabat
Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah
No. 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Jember".

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan serta
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melonggarkan beban
penyusunan
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Dekan,

Kopong Paron Pius
KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

embusan Kepada :
Yth. Ketua Bagian Kejur. H.T.N.....
Yang bersangkutan
Arsip

SURAT KETERANGAN

Nomor : ...167/Not. PPAT/IV/2004

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Diyah A. Permana Sari, SH
Pekerjaan : Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Devi Kurnia Sari
NIM : 000710101004
Fakultas : Hukum Universitas Jember

Telah selesai melakukan wawancara atau konsultasi untuk bahan skripsi yang bersangkutan, yang berjudul : **Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Hak Milik yang dilaksanakan dengan Akta PPAT Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Jember.**

Demikian surat keterangan ini dibuat, agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 21 April 2004

Pejabat Pembuat Akta Tanah



Diyah A. Permana Sari, SH

BAMBANG HERMANTO, SH.
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

JL. Letjen Suprpto No. 49 Jember 68122
Telp. (0331) 339855

SURAT KETERANGAN

Nomor : ...72-./IV/PPAT/2004

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bambang Hermanto, SH
Pekerjaan : Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Devi Kurnia Sari
NIM : 000710101004
Fakultas : Hukum Universitas Jember

Telah selesai melakukan wawancara atau konsultasi untuk bahan skripsi yang bersangkutan, yang berjudul : **Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Hak Milik yang dilaksanakan dengan Akta PPAT Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Jember.**

Demikian surat keterangan ini dibuat, agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 16 April 2004

Pejabat Pembuat Akta Tanah



Bambang Hermanto, SH



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 1185/J25.1.1/PP.9/2004
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 26 Maret 2004

Yth. Bpk. Camat Jenggawah
di -
J E M B E R

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : DEVI KURNIA SARI
NIM : 000710101004
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Semeru VII/1 Jember.
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah Tinjauan Yuridis Jual Beli
Tanah Hak Milik Yang Dilaksanakan Dengan Akta Pejabat
Buat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah
No. 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Jember " " .

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Dekan,

KOPONG PARON PIUS, S.II., S.U.

NIP. 130 808 985

- Tembusan Kepada :
- Yth. Ketua Bagian **Kejur. H.T.M.**.....
 - Yang bersangkutan
 - Arsip

SURAT KETERANGAN

Nomor : 163/436.554/2004

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Drs. H. Abd. Azis, MSi

NIP : 010 090 566

Pekerjaan : Camat Jenggawah

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Devi Kurnia Sari

NIM : 000710101004

Fakultas : Hukum Universitas Jember

Telah selesai melakukan wawancara atau konsultasi untuk bahan skripsi yang bersangkutan, yang berjudul : **Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Hak Milik yang dilaksanakan dengan Akta PPAT Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Jember.**

Demikian surat keterangan ini dibuat, agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 21 April 2004

Camat Jenggawah



Drs. H. Abd. Azis, MSi

KABUPATEN JEMBER



KABUPATEN
BONDOWOSO



NAMA-NAMA KECAMATAN

1. Kec. Kaliwates
2. Kec. Patrang
3. Kec. Sumbersari
4. Kec. Arjasa
5. Kec. Jelbuk
6. Kec. Pakusari
7. Kec. Sukowono
8. Kec. Kalisat
9. Kec. Sumberjambe
10. Kec. LodoKombo
11. Kec. Mayang
12. Kec. Silo
13. Kec. Mumbulsari
14. Kec. Tempurejo
15. Kec. Rambipoh
16. Kec. Sukorambi
17. Kec. Panti
18. Kec. Apung
19. Kec. Jenggawah
20. Kec. Tanggul
21. Kec. Sumbahan
22. Kec. Bangsal
23. Kec. Semboro
24. Kec. Kerecong
25. Kec. Jombang
26. Kec. Lamblisan
27. Kec. Cundulan
28. Kec. Puger
29. Kec. Biting
30. Kec. Winibhan
31. Kec. Arinidli

● Ibukota Kabupaten

NOMOR KODE WILAYAH KECAMATAN DESA / KELURAHAN DI JEMBER

No. Nama Kecamatan Kelurahan / Desa	Kode	No. Nama Kecamatan Kelurahan / Desa	Kode	No. Nama Kecamatan Kelurahan / Desa	Kode	No. Nama Kecamatan Kelurahan / Desa	Kode
ALIWATES	71	9. SUMBERJAMBE	22	17 JENGAWAH	08	24 KENCONG	01
WANGLI	01	SUMBERJAMBE	01	KEMUNINGSARI KIDUL	01	CAKRU	01
SEMUSARI	02	ROWOSARI	02	JATISARI	02	KRATON	02
TEGALBESAR	03	GUNUNGHALANG	03	SRUNI	03	WONOREJO	03
JEMBERKIDUL	04	CUMEDAK	04	CANGKRING	04	KENCONG	04
KALIWATES	05	RANDUAGUNG	05	WONOJATI	05	PASEBAN	05
KEBONAGUNG	06	SUMBERPAKEM	06	JENGAWAH	06		
KEPATIHAN	07	PLEREYAH	07	KERTONEGORO	07		
		PRINGGODANI	08			25. JOMBANG	28
		JAMBEARUM	09			JOMBANG	01
JMBERSARI	72			18. AJUNG	26	KETING	02
KRANJINGAN	01			MANGARAN	01	PADOMASAN	03
KEBONSARI	02	10. LEDOKOMBO	18	KLOMPANGAN	02	WRINGINAGUNG	04
WIROLEGI	03	SUMBERSALAK	01	WIROWONGSO	03	NGAPELREJO	05
SUMBERSARI	04	SUREN	02	AJUNG	04		
TEGALGEDE	05	LEMBENGAN	03	PANCAKARYA	05		
ANTIROGO	06	SUMBERLESUNG	04	SUKOWAKNUR	06		
KARANGREJO	07	SUMBERBULUS	05			26. PUGER	04
		SLATENG	06			NOJOSARI	01
TRANG	73	LEDOKOMBO	07	19. SUKORAMBI	23	PUGER KULON	02
GEBANG	01	SUMBERANGET	08	JUBUNG	01	PUGER WETAN	03
JEMBERLOR	02	SUKOGIDRI	09	DUKUHMECEK	02	GRENDEN	04
PATRANG	03	KARANGPAITON	10	SUKORAMBI	03	WONOSARI	05
BARATAN	04			KARANGPRING	04	JAMBEARUM	06
BINTORO	05			KLUNGKUNG	05	BAGON	07
SLAWU	06	11. MAYANG	16			KASIHAN	08
JUMERTO	07	SEPUTIH	01	20. TANGGUL	12	WLOKOREJO	09
BANJARSENGON	08	SIDONUKTI	02	KLATAKAN	01	WRINGINTELU	10
		SUMBERKEJAYAN	03	TANGGUL WETAN	02	NOJOMULYO	11
		TEGALWARU	04	TANGGUL KULON	03	PURWOHARJO	12
JASA	20	MAYANG	05	PATEKON	04		
KEMUNINGSARILOR	01	WRAWAN	06	MANGGISAN	05	27. GUMUKMAS	03
ARJASA	03	TEGALREJO	07	DARUNGAN	06	MAYANGAN	01
BITING	04			SELODAKON	07	MEWAMPU	02
KAWAL	05	12. SILO	17	KRAMAT SUKOHARJO	08	BAGOREJO	03
CANDIJATI	06	KARANGHARJO	01			GUMUKMAS	04
		PACE	02	21. SEMBORO	27	TEMBOKREJO	05
LBUK	25	SILO	03	REJOAGUNG	01	KEPANJEN	06
JELBUK	01	GARAHAN	04	SEMBORO	02	PURWOASRI	07
SUKOWIRYO	02	SUMBERJARTI	05	PONDOKDALEM	03		
SUKOJEMBER	03	SEMPOLAN	06	SIDONEKAR	04	28. UMBULSARI	02
SUGERKIDUL	04	MULYOREJO	07	SIDOMUYO	05	PALERAN	01
PANDUMAN	05	HARJOMULYO	08	PONDOKJOYO	06	UMBULREJO	02
SUCOPANGEPOK	06	SIDOMULYO	09			UMBULSARI	03
				22. SUMBERBARU	13	GUNUNGSARI	04
KOWONO	21	13. TEMPUREJO	07	ROWOTENGAH	01	SUKOREJO	05
SUMBERWARU	01	SIDODADI	01	YOSORATI	02	SIDOREJO	06
SUKOREJO	02	CURAHNONGKO	02	PRINGGOWIRAWAN	03	TANJUNGSARI	07
SALETBARU	03	SANENREJO	03	KARANGBAYAT	04	GADINGREJO	08
SUKOSARI	04	CURAH TAKIR	04	GELANG	05		
ARJASA	05	TEMPUREJO	05	JATIROTO	06	29. BALUNG	10
SUMBERDANTI	06	WONOASRI	06	JAWINTORO	07	BALUNG KIDUL	01
POCANGAN	07	PONDOKREJO	07	KALIGLAGAH	08	BALUNG KULON	02
PAWUHANMANGLI	08	ANDONGREJO	08	JAMBESARI	09	TUTUL	03
SUKOWONO	09			SUMBERAGUNG	10	BALUNG LOR	04
SUKOKERTO	10	14. MUMBULSARI	15			GUMELAR	05
SUMBERWRINGIN	11	LENGKONG	01	23. BANGSALSARI	11	CURAHLELE	06
BOJOGENI	12	TAMANSARI	02	KARANGSONO	01	KARANGSEMANDING	07
		SUCO	03	SUKOREJO	02	KARANGDUREN	08
USARI	24	MUMBULSARI	04	BANGSALSARI	03		
ERTOSARI	01	LAMPEJI	05	GAMBIRONO	04	30. WULUHAN	05
AKUSARI	02	KARANGKEDAWUNG	06	CURAHKALONG	05	KESILIR	01
ATIYAH	03			TUGUSARI	06	AMPEL	02
UBO	04	15. RAMBIPUJI	09	LANGKAP	07	TANJUNGREJO	03
SUMBERPINANG	05	NOGOSARI	01	TISNOGAMBAR	08	LOJEJER	04
EDADUNG	06	CURAHMALANG	02	PETUNG	09	TAMANSARI	05
ATEMOK	07	ROWOSARI	03	BANJARSARI	10	DUKUHDEMPOK	06
		PECORO	04	BADEAN	11	GLUDHENGAN	07
ISAT	19	RAMBIPUJI	05				
AMBIRAN	01	KALIWINING	06	31. AMBULU	06	SUMBEREJO	01
LALANGAN	02	RAMBIGUNDAM	07	SABRANG	02	SABRANG	02
JUNG	03	GUGUT	08	AMBULU	03	AMBULU	03
LAGAHWERO	04			ANDONGSARI	04	ANDONGSARI	04
ALISAT	05	16. PANTI		PONTANG	05	PONTANG	05
SUMBERKETEMPA	06	GLAGAHWERO		KARANGANYAR	06	KARANGANYAR	06
EBANEN	07	KEMUNINGSARILOR					
ATEMPURAN	08	PANTI					
SUMBERJERUK	09	PAKIS					
UMUKSARI	10	SUCI					
UKORENO	11	SERUT					

Contoh : 12.34.71.02

- 12 : kode wilayah propinsi Jawa Timur
- 34 : kode wilayah Kabupaten Jember
- 71 : kode wilayah kecamatan Kaliwates
- 02 : kode wilayah kelurahan Sempusari

AKTA JUAL BELI

No: 34/III / PTR/2004

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Senin tanggal 15 (limabelas)
 bulan Maret tahun 2004 (duaribu empat)

hadir dihadapan saya BAMBANG HERMANTO, Sarjana Hukum, _____
 yang berdasarkan surat Keputusan Men.Neg.Agraria/Kepala Badan _____
 Pertanahan Nasional tanggal 18-10-2000 nomor 33-XI-2000 _____
 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
 disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten _____
 Jember dan berkantor di Jalan Letjen Suprpto nomor 49 _____
 Kel. Kebonsari, Kec. Sumbersari, Jember dengan dihadiri oleh
 saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

t ini sedang _____
 ada di Jember. _____
 ahkan tamahan. _____

- I. 1. Tuan HAEMI ACHMAD DA'AWAD, lahir di Surabaya, tanggal _____
10-06-1971, Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat _____
 tinggal di Surabaya, Jember 60, Rt.001 Rw.006, Kelurahan _____
 Perak Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk tertanggal _____
03-10-2002 nomor: 12.5623.100611.0015, yang dikeluarkan _____
 oleh Camat Pabean Cantian; / _____
 -menurut keterangan dalam melakukan perbuatan hukum _____
 dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari isterinya _____
 yang akan disebut berikut ini: _____
2. Nyonya ANISYAH ABDULLAH BAHAIED, lahir di Jember, tanggal _____
14-04-1979, Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, _____
 bertempat tinggal di Surabaya, Jember 60, Rt.001 Rw.006, _____
 Kelurahan Perak Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk _____
 tertanggal 03-10-2002 nomor: 12.5623.540479.0006, yang _____
 dikeluarkan oleh Camat Pabean Cantian; / _____
 -Selaku PEMJUAL untuk selanjutnya disebut: _____
 _____ PIPAK PERTAMA _____
- II. Tuan Insinyur EDY PURNOMO, lahir di Banyuwangi, tanggal _____
03-06-1962, Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat _____
 tinggal di Banyuwangi, Dusun Petahuan Rt.007 Rw.001, _____
 Desa Jajag, pemegang Kartu Tanda Penduduk tertanggal _____
30-12-2002, nomor: 12.2607.030662.0001, yang dikeluarkan _____
 oleh Camat Gambiran, _____
 - saat ini sedang berada di Jember. _____
 -Selaku PEMBELI untuk selanjutnya disebut: _____
 _____ PIPAK KEDUA _____

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: BAMBANG HERMANTO, SARJANA HUKUM, PPAT, KANTOR: JALAN LETJEN SUPRPTO NO. 49, KEBONSARI, SUMBERSARI, JEMBER]



...sahkan coretan.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten signature]



Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~
saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya
kepada saya/~~Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal~~
~~yang akan disebutkan pada akhir akta ini.~~

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
Nomor 281/~~Patrang~~ /atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 5-11-1979 -----
Nomor 1003 seluas 394 m² (~~tiga ratus~~ -----
sembilanpuluh empat ----- meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

saingan coretan.

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp]

- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----~~
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/
Hak Pakai Nomor ----- dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
yaitu seluas kurang lebih ----- m² (
----- meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini. -----

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----
Persil Nomor ----- Blok ----- Kohir Nomor -----
seluas kurang lebih ----- m² (
----- meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur ;
- Kabupaten/Kota : Jember ;
- Kecamatan : Patrang ;
- Desa/Kelurahan : Patrang ;
- Jalan :

hian cozetan.

Jual beli ini meliputi pula :

- sebidang tanah, yang berdiri diatas bangunan tempat tinggal.

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 88.000.000,-**

(**delapanpuluh delapan ribu rupiah**).

- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari

tanggal

Nomor

banian coetan.

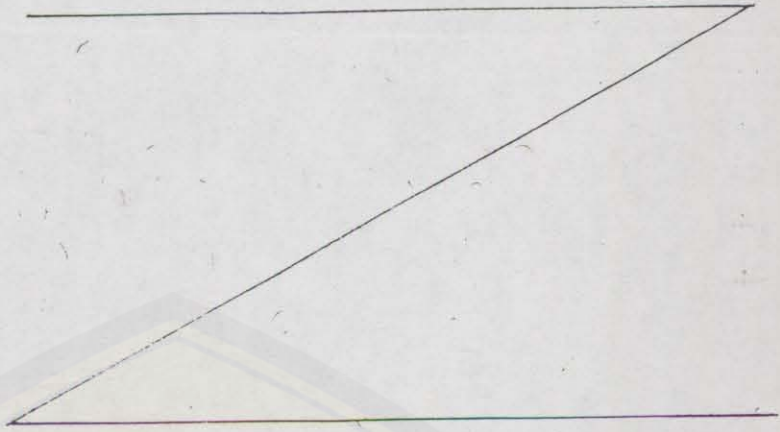
----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----



----- Pasal 6 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jember.

----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pembeli.

Disahkan coretan.

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----~~

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan KELIK HERY MAINATUN, -----
2. Nyonya MUJIATUN, kedua-duanya pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertempat tinggal di Jember. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Jember.

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama



HAINI ACHMAD BA'AWAD

Pihak Kedua

Ir. EDY PURMOMO

Persetujuan isteri

ANISYAN ABDULLAH BA'AWAD

Saksi

MELIN HERMY MARNATON

Saksi

NY. MUJLATUN

Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAMBANG HERMANTO, SH

SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN (S S B)

Lembar **1**
Untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran

KEUANGAN RI
KANTOR JENDRAL PAJAK

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBYEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN :

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu

A. 1. Nama Wajib Pajak : **I R E D Y P U R N O M O**

2. Alamat Wajib Pajak : **Dusun Petahuan**

3. Kelurahan/Desa : **Jajag** 4. RT/RW : **007/001** 5. Kecamatan : **Gambiran**

6. Kabupaten/Kota : **Jember** 7. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : **35 09 730 003 010 0163 0**

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan/Desa : **Patrang** 4. RT/RW :

5. Kecamatan : **Patrang** 6. Kabupaten/Kota : **Jember**

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun	LUAS x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 394 m ²	9 Rp. 82.000	11 Rp. 32.308.000 <small>Angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 250 m ²	10 Rp. 225.000	12 Rp. 56.250.000 <small>Angka 7 x angka 9</small>
NJOP PBB :			13 Rp. 88.558.000 <small>Angka 7 x angka 9</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :	01	14. Harga transaksi / Nilai pasar :	Rp. 88.000.000,-
16. Nomor Sertifikat :	281/Patrang		

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak).

Dalam rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶ 88.558.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶ 20.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ 68.558.000,- <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ 3.427.900,- <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris / hibah wasiat / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ - <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶ 3.427.900,-

D. Jumlah setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq. BPHTB MAP : **0 1 5 1**

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STB / SKBKB / KBKBT *) Nomor :
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena :
- d.

Dengan angka : Rp. **3.427.900**

Dengan huruf **tiga juta empat ratus dua puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah**

*) Coret yang tidak perlu

MENGETAHUI :
PPAT / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG / PEJABAT LELANG / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA *)

BAMBANG HERMANTO, SH
Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

DITERIMA OLEH :
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
Tanggal : **15 Mei 2004**

HEBETUS E. BAJALANG
Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

WAJIB PAJAK / PENYETOR
tgl.

Ir. EDY PURNOMO
Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Hanya diisi oleh petugas Kantor Pelayanan PBB

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

DEPARTEMEN KEUANGAN R.I
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR PELAYANAN PAJAK

**SURAT SETORAN PAJAK
(SSP)**

LEMBAR **3**

Untuk dilaporkan
oleh WP ke KPP

NPWP :

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki

Nama WP : **BUDI ACHMAD DA'ARAD**

Alamat : **Perak Timur Pabean Cantian, Surabaya**

AP/Kode Jenis Pajak Kode Jenis Setoran

0	1	1	8
---	---	---	---

4	0	2
---	---	---

Uraian Pembayaran

penjualan atas sebidang tanah
SID nomor : 281/Patrang

Masa Pajak

n	Peb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sep	Okt	Nop	Des
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

tanda silang pada salah satu kolom bulan untuk masa yang berkenaan

Tahun

--	--	--	--

Diisi tahun teruangnya pajak

Nomor Ketetapan :

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 / / / /

sesuai Nomor Ketetapan : STP, SKPKB, SKPKBT

Jumlah Pembayaran
dengan rupiah penuh

4.427.900,-

Terbilang : **empat juta empat ratus dua puluh tujuh ribu**

seribu sembilan ratus rupiah

Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran
Tanggal **15 Mei 2018**

Cap dan tanda tangan

GABANG JEMBER ALUM-ALUM

Wajib Pajak/Penyetor

..... tgl

Cap dan tanda tangan

Nama Jelas :

Nama Jelas : **BUDI ACHMAD DA'ARAD**

Tempat Validasi Kantor Penerima Pembayaran

sesuai buku petunjuk pengisian

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
~~**DEPARTEMEN DALAM NEGERI**~~



SALINAN.

BUKU TANAH

PROPINSI	JAWA - TIMUR
KABUPATEN/KOTAMADYA	JEMBER
KECAMATAN	PATRANG
DESA	PATRANG .-

BIAYA
Rp. 5.000,-

DAFTAR PENGHASILAN
No. 2501/1979


4296432

KANTOR SUB-DIREKTORAT AGRARIA
KABUPATEN/KOTAMADYA



JEMBER

PENDAFTARAN-PERTAMA

man :

<p>a) HAK Milik.</p> <p>No. <u>201.</u></p> <p>Desa Patrang .</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK</p> <p><u>M. TARDJIE .-</u> ²⁰⁰³ ₄</p>										
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL Perumahan .</p> <p>c) ASAL PERSIL</p> <p>1. Konversi</p> <p>2. Pemberian hak Milik.</p> <p>3. Pemisahan dari-</p> <p>4. Penggabungan</p>	<p>g) PENDAFTARAN Jember</p> <p>Tgl. <u>5-11-1979</u></p> <p>A.n. <u>BUPATI/WALIKOTA/KDH TK.II KAB.JEMBER Kantor</u> Kepala Sub Direktorat Agraria</p> <p>u.b. <u>Kepala Seksi Pendaftaran Tanah</u></p> <p>ttd.</p> <p><u>UMAR SETYOKUSUMO B.Sc</u> <u>NIP.010034582.</u></p> <p><u>(R.SOENARTIJO B.A)</u> <u>NIP.010024697.</u></p>										
<p>d) SURAT KEPUTUSAN Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa-Timur, tgl.24-4-1979.No.DA/85/Sk/Hm/1979.</p> <p>Ganti rugi/uang wajib <u>Rp.62.055,-</u></p> <p>Lamanya hak berlaku</p> <p>Berakhir-</p>	<p>h) PENGELUARAN SERTIPIKAT Jember</p> <p>Tgl. <u>2-11-1979</u></p> <p>A.n. <u>BUPATI/WALIKOTA/KDH Kantor</u> Kepala Sub Direktorat Agraria</p> <p>u.b. <u>Kepala Seksi Pendaftaran Tanah</u></p> <p><u>Kepala Kantor Agraria</u></p>  <p><u>UMAR SETYOKUSUMO B.Sc</u> <u>NIP.010034582.</u></p> <p><u>R.SOENARTIJO B.A</u> <u>NIP.010024697.</u></p>										
<p>e) SURAT UKUR/URAIAN BATAS</p> <p>G.S.No.1003. tgl.5-11-1979. U.=Pekr.P.Suhud . T.=Selokan /Jalan dari Jember ke Bondowoso. S.=Pekr.P.Gondo . B.=Tanah P.J.K.A.</p> <p>Luas: <u>394 m2 .</u></p>	<p>i) PENUNJUK :Tanah Negara Seluas: <u>+ 394 m2.</u></p> <p>jj) CATATAN MENGENAI PAJAK</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahun</th> <th>Besarnya</th> <th>Tambahan</th> <th>Pengurangan</th> <th>Catatan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan					
Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan							

PENCATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN-LAIN dan PENGHAPUSANNYA
(PERUBAHAN)

Sebab perubahan	Tanggal pencatatan Penghapusan biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Warkah	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
Hal. diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan arisan berda- ken SK Warisan .08/01/2003 g dibuat oleh A AHLI WARIS etahui oleh AH dan CAMIT	Tgl. 20-2-2003 DI 307 No. 2797/2003 DI 208 No. 1606/2003	1. HANNI SUTARYADI, SH 2. HERRY SUHARYADI 3. HERMAN RIHARYADIE 4. HERMA RIHARYANTI 5. MERLIN HERNAWATI	16/-2003 11.10	AR. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah  SUTARTO, MH NIP. 010 213 705
L BELI berda- ken Akta Jual i No.007/AJB/ PTR/I/2003 Tgl. 07/2003 yang uat oleh ABBAS D BAUZIR, SH aku PPAT	Tgl. 20-2-2003 DI 307 No. 2798/2003 DI 208 No. 1607/2003	Tuan FAHM 10/06/1971 BA'AWAD		AR. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah  SUTARTO, MH NIP. 010 213 705

GAMBAR - SITUASI

Nomor hak : M. 281.

4296432

Nomor : 1003 / 19 72



SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa - Timur. ✓

Kabupaten/Kotamadya : Jember. ✓

Kecamatan : Patrang. ✓

Desa : Patrang. ✓

Kondisi tanah : Merupakan tanah pekerangan, diatasnya berdiri beberapa bangunan gedung

Tanda-tanda batas : Tugu 2 : I dan II, berdiri diluar batas (memenuhi P.H.A. 8/1961).
a-I-b ; II-c-a, tembok berdiri didalam batas .-
b - II, tepi selokan . ✓

Luas : 394 m² (tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi). ✓

Penunjukan dan penetapan batas : Oleh : M. Tardjie . ✓

Hal lain-lain

Untuk sertipikat

Jember..... tgl. 7 - 11 - 19 79

Jember..... tgl. 5 - 11 - 19 79

Kepala Sub-Direktorat Agraria

Kepala Sub-Direktorat Agraria

Kabupaten/Kotamadya Jember

Kabupaten/Kotamadya Jember

ub.

ub.

Kepala Seksi Pendaftaran Tanah,

Kepala Seksi Pendaftaran Tanah,

[Handwritten signature]

ttd.

(Umar Setyoko, S.P.)

(Umar Setyoko, S.P.)

No. 010/315/79

No. 010/315/79



Surat ukur Penggabung Nomor /19 Nomor hak:
Pengganti

DIKELUARKAN SURAT UKUR		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Surat ukur ini diuraikan dalam surat-ukur Nomor : /19 Nomor hak :

**BERKAS PERMOHONAN PENDAFTARAN SERTIPIKAT TANAH
 PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

SK, WARIS, BALIK NAMA, PENGGANTI RUSAK : HILANG, PENGGABUNGAN
 CV / HIPOTIEK, HIPOTIEK II, ROYA, LELANG, SKPT LELANG / INFORMASI,
 PENGEMBALIAN BATAS. *)

D.I. 301 No. s/d /
 D.I. 302 No. s/d /
 D.I. 305 No. s/d /
 D.I. 307 No. s/d /
 D.I. 208 No. s/d /

SERTIPIKAT HAK :
 NO. :

PEMOHON	
Nama :	
Umur :	
Alamat :	
Telp. :	

PEMEGANG HAK NAMA :

LETAK TANAH :

Desa / Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten : JEMBER

SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN

1. Permohonan (Model A)
2. Surat Keputusan Pemberian Hak (SK)
3. Surat Keterangan Waris
4. Surat Kuasa Persetujuan Ahli Waris
5. Surat Kematian
6. Akta Peralihan Hak
 tgl. No.
 PPAT Camat / Notaris
7. Pernyataan tanah-tanah yang dimiliki
 Pemohon dan keluarga.
 (PMDM Sk. 59 / DDA / 1970)
8. Keterangan Hilang dari Kepolisian
9. Pengumuman Surat Kabar / Media Massa
10. Berita Acara Sumpah
11. Akta Credit Verband / Hipotiek
12. Permohonan Pengantar Roya
13. Sertipikat Credit Verband / Hipotiek
14. Risalah Lelang
15. Stpk HM/HGB/HGU/HP/HPL/Hak
 Nomor :
16. Pemasukan Kas Negara / Ganti Rugi
17. Pajak Pembelian (SSB)
18. Pajak Penjualan (SSP)
19. Foto Copy SPPT terbaru
20. Foto Copy KTP Penjual/Pembeli
21. Foto Copy KSK Pembeli
22. Kewarganegaraan / Ganti Nama
23. Surat Kuasa

PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN PELAKSANAAN KERJA

No. Urut	Jenis Pekerjaan	Pelaksana	Paraf & Tanggal	
			Diterima	Diserahkan
1	LOKET			
2	D.I. 301			
3	D.I. 305 Aspek P2T IPPT (POT)			
4	BLANGKO			
5	SURAT UKUR			
6	Kasubsi I			
7	Konsep STPK			
8	Kasubsi II			
9	Kasubsi III			
10	Kasi P dan PT			
11	Kepala Kantor			
12	Nomor Hak			
13	D.I. 208			
14	D.I. 307			
15	Kasubag TU D.I. 209			
16	D.I. 301			
17	LOKET			

BERKAS	KEGIATAN
LOC :	
MANUAL :	

*) Coret yang tidak perlu

*) Surat Pernyataan tanah-tanah yang dimiliki pemohon digunakan untuk permohonan Balik Nama

*) Blangko ini dapat digunakan untuk satu jenis permohonan gabungan permohonan diatas

Koperasi
"Bhumi Bhakti Adhiguna"

No. 333??

**BERKAS PERMOHONAN PENDAFTARAN SERTIPIKAT TANAH
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

PENGAKUAN HAK / PENEGASAN KONVERSI

D.I. 301 No. s/d /
D.I. 302 No. s/d /
D.I. 305 No. s/d /
D.I. 307 No. s/d /
D.I. 208 No. s/d /

PENGUMUMAN Tgl - - 20..... NO. :
Tgl - - 20.....

P E M O H O N A N

Nama :
Umur :
Alamat :
:
Telp. :

PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN PELAKSANAAN KERJA

No. Urut	Jen's Pekerjaan	Pelaksana	Paraf & Tanggal	
			Diterima	Diserahkan
1.	Loket			
2.	D.I. 301			
3.	D.I. 305			
4.	D.I. 302			
5.	Pengukuran			
6.	Blangko Stpk			
7.	Surat Ukur			
8.	Kasubsi I			
9.	Kasi P dan PT			
10.	D.I. 307			
11.	D.I. 201 Panlitia A			
12.	Pengumuman			
13.	Konsep Stpk			
14.	Kasubsi I / II			
15.	Kasi P dan PT			
16.	Kepala Kantor			
17.	Nomor Hak			
18.	D.I. 208			
19.	D.I. 307			
20.	Kasubag TU D.I 201			
21.	D.I. 301			
21.	D.I. 301			

PEMEGANG HAK NAMA :

LETAK TANAH :

Desa / Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten : J E M B E R

SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN

1. Model A
2. Bukti Hak sebelum UUPA (24-09-1960)
 - a. Petok D asli atau
 - b. 1. Salinan buku C Desa (Mod. D) dan
 2. Riwayat Tanah dan
 3. Foto Copy Krawangan/Buku C Desa
 - c. 1. Berita Acara Kesaksian dan
 2. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (Fisik)
3. Surat Pernyataan Kepemilikan (Model D)
4. Surat Pernyataan (Model F)
5. Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon dan keluarga (PMDM SK. 59/DDA/1970)
6. Bukti Peralihan Hak
 - a. Surat Keterangan Waris dan atau
 - b. Perjanjian Jual-Beli (Segel) dan atau
 - c. Akta PPAT tgl. No.
Camat / Notaris
7. Stpk HM/HMB/HGU/HP/HPL/Hak Nomor
8. Foto copy KTP Penjual dan Pembeli
9. Foto copy KSK Pembeli
10. Foto copy Akta Perkawinan
11. Foto copy kewarganegaraan (WNI) Suami, Istri
12. Foto copy SPPT terbaru
13. Ganti Nama
14. Surat Kuasa

Catatan :

* / Coret yang tidak perlu

* / Penegasan Konversi 2a atau 2b

* / Pengakuan Hak 2c

BERKAS	KEGIATAN
LOC :	
MANUAL :	

KEPADA ..
 YTH. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN JEMBER
 DI JEMBER

MODEL : A

No. 33323

Pemohonan

Konversi Konversi dan Penggabungan dengan Konversi dan Pemisahan bidang
 Pengakuan Hak Pengakuan Hak dan Penggabungan dengan Pengakuan Hak dan Pemisahan bidang

Pemohon, Kuasa

Nama : Tgl. Lahir :
 Kewarganegaraan, pekerjaan : Umur :
 Alamat : Telp. :

Pemegang Hak / Penerima Hak

Nama : Tgl. Lahir :
 Kewarganegaraan, pekerjaan : Umur :
 Alamat : Telp. :

Letak Tanah

Jalan / Dusun :
 Desa / Kelurahan :
 Kecamatan : (Kota/Luar Kota) *

Kondisi Tanah

Kepadatan Detail : Padat / Sedang / Jarang / Kosong
 Kemiringan Tanah : Berat / Sedang / Datar
 Jarak ke Jalan Raya :

Kondisi Tanah **Harga Tanah atas Dasar**

Bukti Hak : Transaksi : Rp
 Luas : N J O P : Rp Harga Dasar : Rp

Penggunaan Tanahnya : Perumahan / Pertanian / Lain-lain

Keterangan lain-lain :

PERHITUNGAN BIAYA *)	IV	SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN	PAKAF
Peraturan Pemerintah No. 46/2002 :			
Pendft. Pertama Rp.	1.	Bukti Hak sebelum UUI'A (24-09-1960) :	
Warisan Rp.		a. Petok D Asli atau	
Peralihan Hak Rp.		b. 1. Salinan buku C Desa (Model D) dan	
SKPT / Salinan Rp.		2. Riwayat Tanah dan	
Panitia A + Transport Rp.		3. Foto Copy Krawangan / Buku C Desa	
Roya / Hapus Rp.		c. 1. Berita Acara Kesaksian dan	
Pencatatan Rp.		2. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah	
Hak Tanggungan Rp.	2.	Surat Pernyataan Kepemilikan (Model E)	
Pengukuran Rp.	3.	Surat Pernyataan (Model F)	
JUMLAH Rp.	4.	Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon	
		dan Keluarga (PMDN) SI-59/D0A/1970)	
Jember, tgl.	5.	Bukti Peralihan Hak :	
Bendaharawan Khusus,		a. Surat Keterangan Waris dan atau	
(.....)		b. Perjanjian Jual Beli (Segel) dan atau	
		c. Akta PPAT tgl. No.	
		Camat/Notaris	
	6.	Stpk. HM/HGB/HGU/HP/HPL/Hak No.	
	7.	Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli	
	8.	Foto Copy KSK Pembeli	
	9.	Foto Copy Akta Perkawinan	
	10.	Foto Copy Kewarganegaraan (WNI) Suami, Istri	
	11.	Foto Copy SPPT Terbaru	
	12.	Ganti Nama	
	13.	Surat Kuasa	
	V	DI. 301 No. :	20
	VI	DI. 303 No. :	20
		Bersedia diukur pada tanggal	

Diterima tgl Jember, tgl
 A.n. KEPALA KANTOR PERTANAHAN Yang akan mengalihkan Hak/Kuasanya
 KABUPATEN JEMBER

(.....) (.....)

Ditst oleh Dinas
 ITIH : Warkah
 ERAH : Petugas Ukur
 INING : Pemohon

Bila ditanda tangani Kuasanya
 agar ditunjukkan Surat Kuasanya

SALINAN DARI PENDAFTARAN BUKU C

Sebelum tanggal 24-09-1960 tercatat atas nama

MODEL : D
No.

Nama :
 Nomor Buku Pendaftaran Huruf C
 Desa / Kelurahan :
 Kecamatan :

Kawedanan :
 Kabupaten :
 Propinsi :

Sebagai bukti bahwa tanah-tanah tersebut dibawah ini dicatat namanya dalam buku Pendaftaran Huruf C Desa / Kelurahan sebelum tanggal 24-09-1960 dan dimiliki nama tersebut

NOMOR PERSIL DAN HURUF BAGIAN PERSIL	KELAS DESA	LUAS MENURUT BUKU PENDAFTARAN HURUF C		PERUBAHAN		KETERANGAN
		Ha.	Da.	SEBAB	TANGGAL	

Jember, Tgl 20
 Yang Mengambil Turunan
 Kepala Desa / Kelurahan :

(.....)

MODEL : E
No. 33323

SURAT PERNYATAAN PEMILIKAN / PENGUASAAN TANAH

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama :
Tgl. Lahir/Umur :
Kewarganegaraan :
Pekerjaan :
Alamat :

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa sebidang tanah pekarangan / pertanian tersebut dalam :

Petok C : Persil : Klas : Luas :
SPPT :

Terletak di :
Jalan / Gang : RT / RW :
Desa / Kelurahan : Kecamatan :
Kabupaten : JEMBER

Dengan batas-batas :
Utara :
Timur :
Selatan :
Barat :

- 1. Betul sejak / sebelum *) tanggal Sudah kami miliki / dimiliki *) sah sampai sekarang.
- 2. Betul belum bersertifikat / belum pernah dimohonkan sertifikat.
- 3. Betul tidak dalam keadaan sengketa.
- 4. Betul tidak dijadikan jaminan hutang.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan baik sengaja maupun tidak, maka saya bersedia dituntut secara perdata dan atau pidana, serta bersama ini pula saya membebaskan semua pihak yang terkait dengan perolehan tanah ini dari segala tuntutan.

Jember,
Yang membuat Pernyataan

(.....)

Mengetahui
Kepala Desa / Lurah

(.....)

Desa / Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten : JEMBER

MODEL : F
No. 33323

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a :
A l a m a t :
P e k e r j a a n :
I d e n t i t a s :
Selaku pemohon pengukuran dan pemilik tanah yang terletak di :
Jalan / Blok :
Desa / Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten/Kodya :
S e l u a s :

Menyatakan bahwa :

1. Atas bidang tanah tersebut telah dipasang tanda-tanda batasnya sebanyak buah dan telah memperoleh persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
2. Tanda-tanda batas tersebut dari Beton / Besi / Kayu.
3. Atas bidang tanah tersebut sampai saat ini tidak dijadikan jaminan hutang atau diperjual-bellkan dan tidak dalam keadaan sengketa.

Demikian Pernyataan ini dibuat untuk keperluan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Jember, Tgl
.....
Yang Membuat Pernyataan

(.....)

SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH (SPORADIK)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- Nama :
- Umur :
- Pekerjaan :
- Nomor KTP :
- Alamat :

Dengan ini menyatakan bahwa saya dengan itikad baik telah menguasai sebidang tanah yang terletak di :

- Jalan :
- RT / RW :
- Desa/Kelurahan :
- Kab./Kodya :
- NIB :
- Status Tanah :
- Dipergunakan untuk :

Batas-batas Tanah :

- Sebelah Utara :
- Sebelah Timur :
- Sebelah Selatan :
- Sebelah Barat :

Bidang tanah tersebut saya peroleh dari sejak tahun yang sampai saat ini saya kuasai secara terus-menerus, tidak dijadikan/merjadi jaminan sesuatu hutang dan tidak dalam sengketa.

Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dengan penuh rasa tanggung jawab dan saya bersedia untuk mengangkat sumpah bila diperlukan. Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar saya bersedia dituntut dihadapan pihak-pihak yang berwenang.

1. Nama :
- Umur :
- Pekerjaan :
- Alamat :

2. Nama :
- Umur :
- Pekerjaan :
- Alamat :

.....
Yang Membuat Pernyataan

Saksi-saksi :

1. (.....)
2. (.....) (.....)

Mengetahui :
Kepala Desa / Kelurahan

(.....)

Digital Repository Universitas Jember
BERITA ACARA KESAKSIAN

Pada hari ini tanggal kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama :
- Umur :
- Alamat :
- Pekerjaan :

2. Nama :
- Umur :
- Alamat :
- Pekerjaan :

Dengan ini memberikan Kesaksian atas kepemilikan / penguasaan sebidang tanah yang terletak di :

Jalan / Gang :

RT. / RW. :

Desa / Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten : JEMBER

Girik Nomor : Persil : Klas : Luas : m²

Dengan batas - batas sebelah :

Utara :

Timur :

Selatan :

Barat :

Bahwa tanah tersebut sejak tahun dikuasai oleh kemudian dialihkan kepada sampai saat ini dikuasai oleh adalah orang yang berhak atas tanah dimaksud.

Demikian **Berita Acara** ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui :
Kepala Desa / Lurah
.....

Yang memberi Kesaksian :

1. (.....)

(.....)

2. (.....)

**RISALAH PENELITIAN DATA YURIDIS
 DAN
 PENETAPAN BATAS**

Desa/Kelurahan :
 NIB :

I. IDENTIFIKASI BIDANG TANAH DAN YANG BERKEPENTINGAN

1. BIDANG TANAH

LETAK TANAH
 Jalan / Blok *) : RT/RW

2. YANG BERKEPENTINGAN

Nama : Perorangan / Badan Hukum *)
 KTP / NOPEN (Perorangan) : Tgl. Lahir :
 Pekerjaan :
 Tempat Tinggal :
 Badan Hukum : Badan Hukum / Pemda Tk. I/II / Desa / Kelurahan / BUMN *)
 Akta Pendirian : No. Tanggal
 Di daftar di Pengadilan Negeri Tanggal No.
Perhatian : Bila yang berkepentingan terdiri lebih dari 1(satu) orang, sehingga ruang ini tidak muat dapat disertai lampiran PERHATIAN LIHAT LAMPIRAN *)

3. SKETSA BIDANG



4. PERSETUJUAN BATAS BIDANG TANAH

Nama Tetangga Yang Berkepentingan		Tanda Tangan Persetujuan Tetangga	
1.		Utara :	
2.		Timur :	
3.		Selatan :	
4.		Barat :	
5.			
6.			

II. DATA TENTANG PEMILIKAN DAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH

A. PEMILIKAN / PENGUASAAN TANAH

1. Bukti-bukti Pemilikan / Penguasaan

a. Sertifikat : HM / HGU / HGB / HP / HPL *)
 Atas Nama : No. Tgl.
 Sertifikat : Ada / Tidak Ada *)

b. Warisan :
 Nama Pewaris :
 Meninggal Thn :
 Surat Wasiat : Ada ** Tidak Ada ** Keterangan Waris *** (Buatkan bila ada)

c. Hibah/Pemberian : Nama Pemberi Hibah :
 Dilakukan dengan : Surat di bawah tangan / akta PPAT / Lisan *) ***
 Tanggal : No. akta PPAT :
 (Bila dilakukan secara lisan buatlah surat pernyataan ***)

d. Pembelian :
 Dilakukan dengan : Surat di bawah tangan / Kwitansi / akta PPAT / Lisan *) ***
 Tanggal : No. akta PPAT :
 Nama PPAT :

e. Pelelangan : Risalah Lelang ** Tahun : Tanggal :
 Tempat dan Nama Kantor Lelang :

f. Putusan Pemberian Hak :
 Jabatan Pejabat yang memutuskan :
 Surat Keputusan **) No. : Tanggal :
 Persyaratannya : Telah Dipenuhi Belum Dipenuhi

g. Perwakafan : Akta (pengganti) *) Ikrar Wakaf ** No. :
 Tanggal :
 Nadzir :

h. Lain - lain , sebutkan

2. Bukti Perpajakan :

a. Patok D / Letter C, girik, kikir :
 Pajak Hasil Bumi **

Kantor yang menerbitkan :
 Tahun / Tanggal :

b. Verponding / Verponding Indonesia

Kantor yang menerbitkan :
 Tahun / Tanggal :

c. IPEDA / PBB / SPPT *+*

d. Lain-lain : Sebutkan, bukti dilampirkan

***) Bukti Terlampir ***) Surat Pernyataan/Keterangan Terlampir

3. Kenyataan Penguasaan dan Penggunaan Tanah	
a. Pada tahun 1960 dikuasai/dimiliki oleh b. Berikutnya pada tahun oleh diperoleh dengan cara c. Penggunaan Tanah : Sawah <input type="checkbox"/> Ladang <input type="checkbox"/> Kebun <input type="checkbox"/> Kolam Ikan <input type="checkbox"/> Perumahan <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Perkebunan <input type="checkbox"/> Dikelola Pengembang <input type="checkbox"/> Lapangan Umum <input type="checkbox"/> Pengembangan Ternak <input type="checkbox"/> Dibiarkan <input type="checkbox"/>	
4. Bangunan diatas Tanah	
a. Jenisnya : Rumah Hunian <input type="checkbox"/> Gudang <input type="checkbox"/> Kantor <input type="checkbox"/> Toko <input type="checkbox"/> Rumah Ibadah <input type="checkbox"/> Pagar <input type="checkbox"/> Bengkel <input type="checkbox"/> b. Tidak ada Bangunan : <input type="checkbox"/>	
5. Status Tanah	Uraian
a. Tanah dengan Hak Adat Perorangan :	Hak Milik Adat <input type="checkbox"/> Hak Cogol <input type="checkbox"/> Hak Sanggan <input type="checkbox"/> Hak Yayasan <input type="checkbox"/> Hak Anggaduh <input type="checkbox"/> Hak Pekuien <input type="checkbox"/> Hak Norowlto <input type="checkbox"/>
b. Tanah Negara	HPL : Pemda Propinsi/Kabupaten/Kotamadya *) Dikuasai Departemen : Dikuasai secara Perorangan : Lain-lain, sebutkan :
c. Tanah bagi Kepentingan Umum	Tanah Kuburan <input type="checkbox"/> Tanah Panggon <input type="checkbox"/> Tanah Pasar <input type="checkbox"/> Tanah Lapang <input type="checkbox"/> Tanah Kas Desa <input type="checkbox"/>
d. Lain - lain , sebutkan	
6. Beban-beban atas Tanah	
7. Bangunan Kepentingan Umum dan Sosial (kalau ada uraikan)	
8. Sengketa atas Tanah	
a. Sedang dalam Sengketa (kalau ada uraikan) b. Tidak Ada Sengketa <input type="checkbox"/>	

*) Coret yang tidak perlu

<p>B</p>	<p>YANG MENGUMPULKAN DATA : **)</p>	<p style="text-align: center;">Mengetahui : YANG BERKEPENTINGAN / WAKILNYA (.....)</p>
-----------------	--	--

III. KESIMPULAN SATGAS YURIDIS / KEPALA PENGUKURAN DAN PENDAFTARAN TANAH / PANITIA "A" *)

Berdasarkan pada penilalan atas fakta dan data yang telah dikumpulkan, maka dengan ini disimpulkan bahwa :

<p>1.</p>	<p>Pemilik yang menguasai tanah adalah :</p>
<p>2.</p>	<p>Status tanahnya adalah :</p> <p>a. Tanah Hak Milik <input type="checkbox"/> HGB <input type="checkbox"/> Hak Pakai <input type="checkbox"/></p> <p>b. Bekas Tanah Adat Perorangan <input type="checkbox"/> HMA <input type="checkbox"/> Gogol tetap <input type="checkbox"/> Pekulen <input type="checkbox"/> Andarbeni <input type="checkbox"/></p> <p>c. Tanah Negara : Dikuasai langsung oleh negara <input type="checkbox"/> BUMN <input type="checkbox"/> Instansi Pemerintah <input type="checkbox"/> Pemda Tk. II <input type="checkbox"/> Badan Otorita <input type="checkbox"/> Desa / Kelurahan <input type="checkbox"/></p> <p>d. Lain - lain sebutkan : Kepada yang menempati, yaitu dapat / tidak dapat *) diusulkan untuk diberikan Hak Milik / HGB / HP</p>
<p>3.</p>	<p>Pembebasan atas tanah : Sedang diagunkan <input type="checkbox"/> Tidak diagunkan <input type="checkbox"/></p>
<p>4.</p>	<p>Alat bukti yang diajukan : Lengkap <input type="checkbox"/> Tidak lengkap <input type="checkbox"/> Tidak ada <input type="checkbox"/></p>

Demikian kesimpulan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas atas bidang tanah dengan:

NIB :
Dibuat di :
Tanggal :
Oleh :

KETUA : (.....)

ANGGOTA-ANGGOTA

1. (.....)
2. (.....)
3. (.....)
4. (.....)
5. (.....)

*) Coret yang tidak perlu
**) Untuk Sistematis oleh Satgas Yuridis
Untuk Sporadik oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah / Panitia "A"

IV. SANGGAHAN / KEBERATAN

1. Uraian singkat Sengketa / Sanggahan
 - a. Terdapat sengketa / sanggahan mengenai batas / kepemilikan *) tanah antara
Berkepentingan dengan Gugatan kepengadilan telah diajukan / tidak diajukan *)
 - b. Selama pengumuman ada / tidak ada *) yang menyanggah
 - c. Nama Penyanggah :
Alamat :
 - d. Alasan Penyanggah :
Beserta surat buktinya
- (c dan d diisi bila ada yang menyanggah)
2. Penyelesaian sengketa / sanggahan :

V. KESIMPULAN AKHIR KETUA PANITIA AJUDIKASI/KEPALA KANTOR PERTANAHAN

1. Nama pemilik / yang berkepentingan :
2. Status tanah : Tanah Milik / Tanah Negara
3. Pertimbangan dalam hal status :
 - a. Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal, hak atas tanah ini ditegaskan / diakui konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang haknya
 - b. Diproses melalui pengakuan pemberian hak.

..... tgl 20 ...
Kepala Kantor Pertanahan
.....
Ketua Panitia Ajudikasi

(.....)
NIP.

VI. KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN

Mengingat Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 jo. SK Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal, No tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik di serta memperhatikan kesimpulan Panitia Ajudikasi yang tercantum dalam daftar isian 201, maka :

1 Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal hak atas tanah ini ditegaskan konversinya, maka hak milik / diakui sebagai hak milik dengan pemegang hak tanpa / dengan catatan ada keberatan (tidak ke Pengadilan / sedang diproses di Pengadilan dengan / tanpa sita jaminan) *).

2 Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis tanggal bidang tanah ini statusnya adalah TANAH NEGARA. Kepada yang menempati / menguasai nama dapatnya diusulkan untuk diberikan hak milik / hak guna bangunan / hak pakai.

3 Berdasarkan Berita Acara Panitia Ajudikasi jo. Pasal Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tanggal dan keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor tahun bidang tanah yang diuraikan pada *DI 201* ini ada dalam SENGKETA, sehubungan dengan itu proses pensertifikatannya ditunda sampai diterbitkan Keputusan Lembaga Peradilan yang telah mempunyai kekuatan tetap.

Apabila dikemudian hari ternyata ada bukti yang lebih kuat dan sah, sehingga isi Keputusan ini harus diubah dan disesuaikan dengan bukti-bukti tersebut, maka hal itu akan dilakukan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Ditetapkan di Jember pada tanggal
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember

(.....)

Catatan : - Beri tanda lingkaran untuk nomor yang dipilih
- Coret semua kata-kata nomor yang tidak dipilih

*) Coret yang tidak perlu

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : KEP- 239 /WPJ.12/BD.05/2002

TENTANG
PENETAPAN BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBYEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
KABUPATEN JEMBER

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang : Bahwa dengan telah ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 113 tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak untuk Kabupaten Jember perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan ;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4032);
- Memperhatikan : a. Surat Bupati Jember Nomor : 973/706/436.330/2002 tanggal 16 Desember 2002 Hal Usulan Penyesuaian Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB tahun 2003;
- b. Surat Kepala Kantor Pelayanan PBB Jember Nomor : S-427/WPJ.12/KB.0904/2002 tanggal 24 Desember 2002 Hal Usulan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB tahun 2003 untuk Kabupaten Jember ;

AGENDA No: 9-5609

TANGGAL 30 DEC 2002

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PENETAPAN BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBYEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN UNTUK KABUPATEN JEMBER
- PERTAMA : Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten Jember dalam hal perolehan hak karena waris, dan hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu serajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri, adalah sebesar Rp. 150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- KEDUA : Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten Jember dalam hal perolehan hak selain tersebut dalam Diktum PERTAMA, adalah sebesar Rp. 20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah) .

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2003

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

1. Direktur Jenderal Pajak ;
2. Gubernur Propinsi Jawa Timur;
3. Direktur PBB dan BPHTB;
4. Bupati Jember ;
5. Kepala Kantor Pelayanan PBB Jember ;
6. Kepala Kantor Penyuluhan dan Pengamatan Potensi Perpajakan Jember

Ditetapkan di : Malang
Pada tanggal : 24 Desember 2002

a.n. Menteri Keuangan Republik Indonesia
Kepala Kantor Wilayah XII
Direktorat Jenderal Pajak
Bagian Timur II



Sri Sulung Munir
060027424

Digital Repository Universitas Jember
DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH XII DJP JAWA BAGIAN TIMUR II
KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN JEMBER

Jalan Panjaitan Nomor 57
Jember 68121
Kotak Pos 124

Telepon (0331) 321831
(0331) 334896
Faksimile (0331) 337598

Nomor : S- 431/WPJ.12/ KB.0904/ 2002
Sifat : Penting
Lampiran : 1 (satu) set.
Perihal : Penetapan Besarnya NPOPTKP BPHTB
Kabupaten Jember Tahun 2003.

30 Desember 2002

Yth. Para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
se Kabupaten Jember
di
Jember

Sehubungan dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : KEP-239/WPJ.12/BD.05/2002 tanggal 24 Desember 2002 perihal tersebut pada pokok surat (fotocopy terlampir), dengan hormat diberitahukan bahwa terhitung mulai tanggal 1 Januari 2003, ketentuan Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (NPOPTKP BPHTB), diberlakukan sebagai berikut :

- PERTAMA :** Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten Jember dalam hal perolehan hak karena waris dan hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami isteri, adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah).
- KEDUA :** Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten Jember dalam hal perolehan hak selain tersebut dalam Diktum PERTAMA, adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah).

Demikian untuk dilaksanakan dan atas perhatiannya disampaikan terima kasih.



Kepala Kantor,

Harjoto, SH.
NIP. 060035668

Tembusan :
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
di Jember.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA,
NOMOR 46 TAHUN 2002
TANGGAL 27 Agustus 2002

TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK
YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

No.	Jenis Penerimaan Bukan Pajak	Satuan	Tarif
I	Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali	Bidang dan luas tanah	Rp. 25.000,00
II	Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	Bidang dan luas tanah	Rp. 25.000,00
III.	Pelayanan Informasi Pertanahan		
	1. Surat Ukur dengan Kertas	Bidang	Rp. 25.000,00
	2. Titik Dasar Teknis Orde 2	Titik	Rp. 45.000,00
	3. Titik Dasar Teknis Orde 3	Titik	Rp. 30.000,00
	4. Peta Pendaftaran Blue Print	Lembar	Rp. 400.000,00
	5. Peta Pendaftaran Tanah Digital	Lembar	Rp. 500.000,00
	6. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Blue Print	Lembar	Rp. 30.000,00
	7. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/ Peta Tata Guna Tanah Sepi	Lembar	Rp. 60.000,00
	8. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Drafting Film	Lembar	Rp. 120.000,00
	9. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Digital	Lembar	Rp. 120.000,00
	10. Photo Udara Blow Up	Lembar	Rp. 200.000,00
	11. Photo Udara Digital	Lembar	Rp. 100.000,00
	12. Peta Photo Drafting Film	Lembar	Rp. 200.000,00
	13. Peta Photo Digital	Lembar	Rp. 200.000,00
	14. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 120.000,00
	15. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 150.000,00
	16. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 90.000,00
	17. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 120.000,00
	18. Peta Analisa Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 150.000,00



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

No.	Jenis Perencanaan Bukan Pajak	Satuan	Tarif
IV.	19. Informasi tekstual	Lembar	Rp. 25.000,00
	Penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral.	Orang	Rp. 50.000,00
	A. Biaya Pendaftaran Calon Mahasiswa	SKS	Rp. 20.000,00
	B. Biaya Pendidikan :	SKS	Rp. 30.000,00
	1. Biaya Kuliah	SKS	Rp. 50.000,00
	a. Kuliah/teori	SKS	Rp. 8.500,00
	b. Praktek	Orang	Rp. 250.000,00
2. Biaya Per:anjang Pendidikan	SKS	Rp. 12.500,00	
3. Biaya Ujian			
4. Biaya Wisuda			
5. Biaya Pengelolaan			

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
Itd

MEGAWATI SOEKARNOPUTRI

Salinan sesuai dengan aslinya

Deputi Sekretaris Kabinet
Bidang Hukum dan
Perundang-undangan,

Lamböck V. Nahaakands

wilayahnya meliputi letak tanah dan atau bangunan PBB yang hak pengelolaannya.

asal 6

Cukup jelas

asal 7

Cukup jelas

PERUBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3708



MENTERI KEUANGAN

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 392/KMK.04/1996

TENTANG

PERUBAHAN KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 635/KMK.04/1994 TENTANG PELAKSANAAN
PEMBAYARAN PEMUNGUTAN PAJAK PENGHASILAN ATAS
PENGHASILAN DARIPENGALIHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan telah dilakukan perubahan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996;
- b. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, pelaksanaan pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak

3. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3580) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3634);

4. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan VI;
5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 365/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA TENTANG PERUBAHAN KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 635/KMK.04/1994 TENTANG PELAKSANAAN PEMBAYARAN DAN PEMUNGUTAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal I

Menambah ketentuan baru dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994, yaitu diantara Pasal 5 dan Pasal 6, yang dijadikan Pasal 5A, Pasal 5B, dan Pasal 5C sebagai berikut :

Menteri Keuangan;

bahwa oleh karena itu, dipandang perlu untuk menyempurnakan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dengan Keputusan Menteri Keuangan;

ingat :

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566);

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1991 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3459) dan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3567);

selambat-lambatnya pada akhir tahun takwim yang bersangkutan.

- (3) Wajib Pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam tahun 1995 wajib membayar sendiri dan menyeter PPh yang terutang selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 1996.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi Wajib Pajak orang pribadi yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk proyek pemerintah dengan persya-ratan khusus.

Pasal 5C

- (1) Yayasan atau organisasi yang sejenis yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan mulai 1 Januari 1995 terutang Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan dan bersifat final.
- (2) Dalam hal yayasan atau organisasi yang sejenis melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam Tahun 1995 dan telah melaporkannya dalam SPT Tahunan PPh Tahun 1995, maka yayasan atau organisasi yang sejenis tersebut dapat membetulkan SPT Tahunan PPh Tahun 1995."

Pasal II

Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

1) Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum tanggal 1 Januari 1995 dan belum melaporkan penghasilan tersebut dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final :

- a. sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan, atau
 - b. sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan bagi yang telah membayar Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994.
-) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibayar sendiri dan disetorkan dengan Surat Setoran Pajak (SSP) Final di bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 1996.

Pasal 5B

) Wajib Pajak orang pribadi yang jumlah penghasilannya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah brutonya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

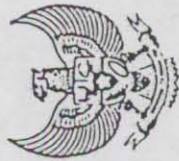
) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibayar sendiri dan disetor dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) Final di bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro

Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 5 Juni 1996
MENTERI KEUANGAN

ttd

MAR'IE MUHAMMAD



MENTERI KEUANGAN

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 393/KMK.04/1996

TENTANG

TATA CARA PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS
PENGHASILAN YANG DITERIMA ATAU DIPEROLEH WAJIB
PAJAK BADAN YANG USAHA POKOKNYA MELAKUKAN
TRANSAKSI PENJUALAN ATAU PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, tata cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Keuangan;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jalan KH. Shiddiq No. 45 - Telp. 484644 - Jember

Jember, 14 September 2001

Nomor : 640.353.4- 2617
Sifat : Penting,
Lampiran : -
Perihal : Penelitian status Harta Bersama
sebelum dibuat Akta P.P.A.T
dan pembuatan aktanya baik
berlaku penjual atau pembeli .

K e p a d a
Yth. Sdr. Pejabat Pembuat Akta
Tanah se - Kabupaten
Jember
di

J E M B E R

Berkaitan dengan adanya beberapa permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di antaranya pihak Penjual disebut berstatus janda / duda , dengan ini dimohon perhatian Pejabat Pembuat Akta sebagai berikut :

1. Warga Negara Indonesia yang tunduk KUHPerduta (antara lain keturunan Cina , Eropa dan lain -- lain) dan melangsungkan perkawinan sebelum tanggal 1 - 1 - 1975 tunduk pada ketentuan pasal 119 kitab Undang-Undang Hukum Perdata .
Ketentuan tersebut mengatur bahwa mulai saat perkawinan dilangsungkan , demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri , kecuali perjanjian kawin yang menentukan lain .
2. Warga Negara Indonesia Pribumi , yang melangsungkan pernikahan sebelum tanggal 1 - 1 - 1975 , tunduk pada ketentuan hukum adat yang mengatur bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan adalah harta gono - gini (harta bersama) kecuali harta bawaan dan harta yang diperoleh karena warisan atau hibah .
3. Warga Negara Indonesia yang melangsungkan perkawinan setelah tanggal 1 - 1 - 1975 tunduk pada ketentuan pasal 35 UU nomor 1 Tahun 1974 ; bahwa Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama . Harta bawaan dari masing- masing sebelum hadiah atau warisan , adalah dibawah penguasaan masing masing sepanjang pihak tidak menentukan lain .
4. Berkaitan dengan tersebut diminta perhatian saudara untuk meneliti kewenangan bertindak dalam pembuatan akta PPAT dan pembuatan komparisinya .
Misalnya :
 - a. Apabila Sertipikat hak atas tanah/petok e bekas milik adat tertulis atas nama suami dan menurut penelitian tanah tersebut harta bersama , maka dalam penanda tanggan akta PPAT isteri harus ikut menghadap dan membubuhkan tanda tangannya atau memberi kuasa kepada suaminya untuk mewakili . Demikian juga sebaliknya apabila sertipikat tertulis atas nama isteri , suami ikut menghadap atau memberi kuasa kepada isterinya untuk mewakili .

**INSTRUKSI MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,
NOMOR 3 TAHUN 1998**

TENTANG

PENINGKATAN EFISIENSI DAN KUALITAS PELAYANAN MASYARAKAT DI BIDANG PERTANAHAN

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Memimbang :

- a. bahwa dalam memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat pada bidang pertanahan, diharapkan seluruh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di seluruh Indonesia untuk meningkatkan efisiensi, produktivitas dan kualitas pelayanannya sebagaimana yang telah dilakukan dan dikembangkan pada Kantor Pertanahan, Model pada Masing-masing Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
- b. bahwa selubung dengan huruf 'a' di atas perlu ditetapkan dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 1998 tentang Kabinet Reformasi Pembangunan;

MENGINSTRUKSIKAN

Kepada

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di seluruh Indonesia;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di seluruh Indonesia;

Untuk :

PERTAMA :

Seluruh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di seluruh Indonesia untuk meningkatkan efisiensi, produktivitas dan kualitas pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan seperti yang sudah dilakukan pada Kantor Pertanahan Percontohan atau kantor Model di tiap Propinsi selama ini.

KEDUA :

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi bertugas

- a. Memberikan arahan dan bimbingan petunjuk kerja yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dalam upaya meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan yang meliputi
 - 1) Tertib administrasi;
 - 2) Ketersediaan dan kejelasan fungsi loket;
 - 3) Kejelasan prosedur pelayanan;
 - 4) Kejelasan dan kelengkapan persyaratan;
 - 5) Kepastian biaya;
 - 6) Kejelasan dan kepastian waktu penyelesaian pelayanan;
 - 7) Pemberian pelayanan informasi;
 - 8) Pemanfaatan ruang kerja yang efisien dan efektif sesuai dengan mekanisme kerja simpul-simpul pelayanan.

- b. Membentuk Tim Pembina dan Bimbingan Teknis Terpadu bagi pelaksanaan tugas Kantor Pertanahan sebagai sarana Pengawasan Melekat (WASKAT).
- c. Menetapkan kepastian jangka waktu penyelesaian masing-masing jenis pelayanan untuk masing-masing Kantor Pertanahan atas usul dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.
- d. Melaporkan pelaksanaan kegiatan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Deputi Bidang Umum untuk diteruskan kepada Tim Pembina Kantor Pertanahan Model, termasuk penilaian terhadap pelaksanaan kegiatan masing-masing Kantor Pertanahan sebagai bahan evaluasi dan pembinaan.
- e. Menyediakan kotak Pengaduan dan Saran di tiap-tiap Kantor Pertanahan dan kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

KETIGA :

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mengambil langkah-langkah untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan di kantornya masing-masing meliputi :

- a. Menata ruang yang efektif dan efisien sesuai dengan mekanisme/simpul-simpul pelayanan sehingga mencerminkan adanya keterbukaan, kesederhanaan, kepastian, keadilan, keamanan dan kenyamanan dalam menyediakan sarana pelayanan, informasi pelayanan dan pelaksanaan semua jenis pelayanan kepada masyarakat;

- b. Menyiapkan dan memfungsikan sistem loket serta diwajibkan semua jenis dan pelayanan pertanian melalui jenis loket yang telah ditetapkan yaitu :

Loket I : Informasi pelayanan

Loket II : Penyerahan dokumen Permohonan pelayanan

Loket III : Penyerahan biaya

Loket VI : Pengambilan produk

- c. Loket pelayanan sebagaimana huruf b, terutama jenis loket II (pelayanan teknis) dapat diperbanyak secara paralel sesuai dengan jenis dan volume kegiatan pelayanan;

- d. Mengusulkan/menentukan jangka waktu penyelesaian masing-masing kegiatan pelayanan;

- e. Pemasangan papan pengumuman mengenai persyaratan, biaya, waktu dan prosedur pelayanan untuk masing-masing jenis pelayanan di depan loket;

- f. Peningkatan tertib administrasi pertanian;

- g. Peningkatan disiplin dan produktivitas kerja bagi semua pegawai di jajaran Kantor Pertanian Kabupaten/Kotamadya;

- h. Pelaksanaan monitoring kegiatan pelayanan sebagai pelaksanaan Waskat dan menindak serta memberikan sanksi kepada pegawai yang melanggar disiplin, dan memberikan penghargaan bagi mereka yang berprestasi;

- i. Pembuatan laporan secara periodik kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi yang bersangkutan mengenai penyelenggaraan peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat;

- j. Menyediakan kotak pengaduan dan saran;

KEEMPAT :

Untuk mendukung pelaksanaan meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanian agar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanian Nasional bersama-sama dengan Kantor Pertanian melakukan :

- a. Penulisan secara terpadu mengenai hukum pertanian dan pelayanan pertanian dengan melibatkan aktif Kelompok Masyarakat sadar Tertib Pertanian (POKMASDATTIBNAH);

- b. Penggunaan teknologi informatika, scanning, fotocopy, komputer atau peralatan lainnya;

- c. Pengawasan melekat dengan mengadakan pemantauan, pembinaan dan bimbingan teknis terhadap pelaksanaan tugas-tugas pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat secara aktif dan teratur;

- d. Penegeahan tindakan-tindakan yang dapat menimbulkan keresahan masyarakat, menghapuskan dan meniadakan pungutan dalam bentuk apapun yang tidak dilandasi ketentuan/peraturan yang berlaku.

KELIMA :

Dalam melaksanakan Instruksi ini agar berpedoman kepada ketentuan yang tercantum dalam lampiran Instruksi ini.

KEENAM :

Dengan berlakunya Instruksi ini maka :

- a. Instruksi Kepala Badan Pertanian Nasional Nomor 23 Tahun 1990 Tanggal 24 September 1990 tentang Peningkatan Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanian;

- b. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1994 Tanggal 27 Agustus 1994 tentang Percontohan Peningkatan Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanian;

- c. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 500-3580-DI Tanggal 18 November 1997 tentang Peningkatan Pelayanan Pertanian;

- d. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 600-3834 Tanggal 18 Desember 1997 tentang Peningkatan Pelayanan Pertanian Kepada Masyarakat; dinyatakan tidak berlaku.

KETUJUH :

Instruksi ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 20 Juli 1998

MENTERI NEGARA AGRARIA/

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd

HIASAN BASRI DURIN

Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak, merupakan suatu perbuatan hukum (peralihan hak karena ahli waris, isian, wasisan, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum terakhir dan lain-lain).

Peralihan hak adalah dokumen yang menjadi pemenuhan, legalitas, Surat pemberitahuan dan PPAT (ke at peralihan hak yang melalui PPAT) yang terdiri dari:

1. Surat permohonan yang disatukan oleh penerima peralihan haknya
2. Surat klarifikasi car pendana hak apabila yang mengajukan permohonan bukan Peralihan hak
3. Ictibus: kumpulan yang melahap hak (fotocopy ktm) dengan menunjukan esinya)
4. Ictibus: kumpulan yang menjelaskan nilai fotocopy ktm dengan menunjukan asinya)
5. Surat pengantar dari Burek Kependudukan
6. Paspor dan melahap sukukuk peralihan hak

- Akte Peralihan
- Akte Peralihan
- Akte Peralihan yang diterbitkan
- Akte Peralihan yang diterbitkan
- Akte Peralihan yang diterbitkan
- Akte Peralihan yang diterbitkan

7. Surat permohonan Peralihan Hak
8. Paspor dan melahap sukukuk peralihan hak
9. Akte Peralihan
10. Akte Peralihan yang diterbitkan

11. Surat permohonan Peralihan Hak
 Surat permohonan Peralihan Hak, merupakan suatu perbuatan hukum (peralihan hak karena ahli waris, isian, wasisan, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum terakhir dan lain-lain).

Peralihan hak adalah dokumen yang menjadi pemenuhan, legalitas, Surat pemberitahuan dan PPAT (ke at peralihan hak yang melalui PPAT) yang terdiri dari:

1. Surat permohonan yang disatukan oleh penerima peralihan haknya
2. Surat klarifikasi car pendana hak apabila yang mengajukan permohonan bukan Peralihan hak
3. Ictibus: kumpulan yang melahap hak (fotocopy ktm) dengan menunjukan esinya)
4. Ictibus: kumpulan yang menjelaskan nilai fotocopy ktm dengan menunjukan asinya)
5. Surat pengantar dari Burek Kependudukan
6. Paspor dan melahap sukukuk peralihan hak

- Akte Peralihan
- Akte Peralihan
- Akte Peralihan yang diterbitkan
- Akte Peralihan yang diterbitkan
- Akte Peralihan yang diterbitkan
- Akte Peralihan yang diterbitkan

7. Surat permohonan Peralihan Hak
8. Paspor dan melahap sukukuk peralihan hak
9. Akte Peralihan
10. Akte Peralihan yang diterbitkan

6. Kesulitan dari PPAT :

- memiliki seluruh petanda Petugas Peleaksna
- membubuhkan paraf di Skripis (DI. 205) dan BT (DI. 205) dan menemukannya ke Kas: P&PT.

7. Kerif P&PT :

- memiliki ulang seluruh dokumen
- membubuhkan paraf pada Skripis (DI. 205) dan BT (DI. 205) dan menemukannya kepada Kepala Kantor

8. Kerif Kerting :

- memiliki izin kali keseluruhan dokumen
- menandatangani BT (DI. 205) dan Skripis (DI. 205) dan menemukannya kepada Petugas Peleaksna PPH & PPAT.

9. Petugas Peleaksna :

- membubuhkan DI 206,
- dan meneruskan ke Loket III (BKP)

10. Loket II (BKP) :

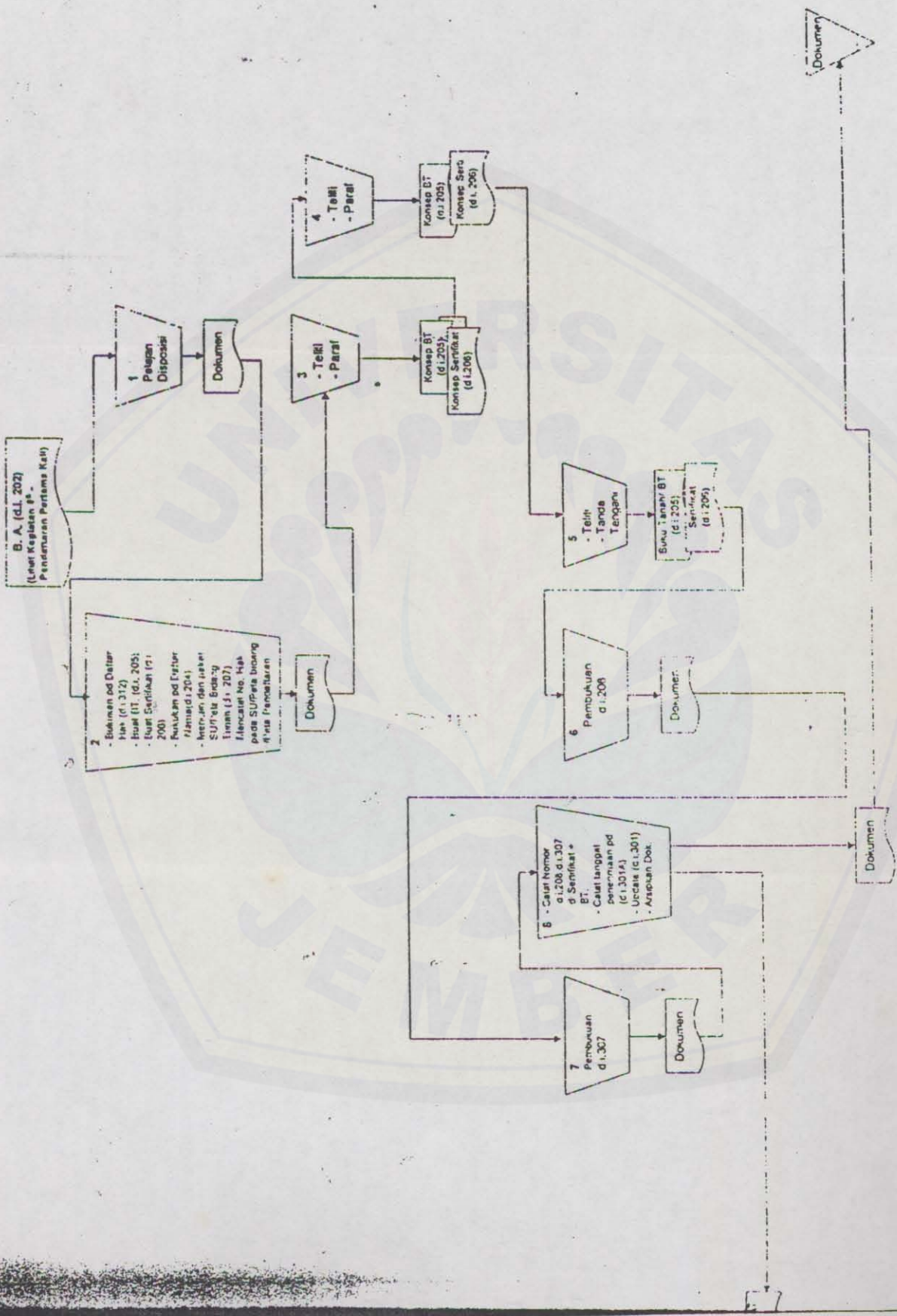
- membubuhkan DI 307
- dan meneruskan dokumen ke Loket IV (Petugas yang memverifikasi skripis)

11. Loket IV (Petugas yang memverifikasi skripis) :

- Cekat No. dari DI. 206 dan DI. 307 pada BT (DI. 205) dan Skripis (DI. 206)
- Bukukan di DI. 301A, tanggal penamaan skripis oleh Pemanon, dengan menyebutkan Nomor DI. 301, serta mengasipkan dokumen tersebut di bagian Akip.
- Update Buku DI. 301

CATATAN :

Akte PPAT harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja, sejak dianda tergeninya akte tersebut (Pasal 40 PP. 24/1997)



URAIAN

Modul 11^a, kegiatan pendaftaran konversi dan pengakuan hak merupakan bagian dari Kegiatan 8^a, pendaftaran tanah pertama kali, dimana dalam penelaahan berita Acara temyata tanah yang dimohon / diauditkasi memenuhi syarat untuk dilaksanakan Konversi (bukti-bukti pemilikan hak: adat atas tanah lengkap serta tidak dalam sengketa) dan pengesahan pengakuan hak.

SPORADIK

1. Kasubsi PHI menerima Berita Acara (d.i. 202), dari Kepala Kantor BPN untuk diteliti kemudian menunjuk petugas pelaksana untuk menanganinya
 2. Petugas Pelaksana PHI membuat :
 - Bukukan pada Daftar Hak (d.i. 312)
 - Membuat Konsep BT (d.i. 205), Sertipikat (d.i. 209)
 - Mencari dan Paket SUPeta Bidang Tanah (d.i. 207)
 - Mencatat No Hak pada SUPeta Bidang/Peta Pendaftaran.
 - Bukukan pada Daftar Nama (d.i. 204) untuk disampaikan kembali kepada Kasubsi PHI
 3. Kasubsi PHI melakukan :
 - Meneliti Konsep BT (d.i. 205) dan Sertipikat (d.i. 209)
 - Memaraf Konsep BT (d.i. 205) dan Sertipikat (d.i. 205) dan meneruskan ke Kasi P&PT
 4. Kasi P&PT melakukan :
 - Meneliti uang
 - Memaraf dokumen (konsep ET (d.i. 205) dan Sertipikat (d.i. 206)), meneruskan ke Kepala Kantor
 5. Kepala Kantor Pendaftaran, melakukan :
 - Penelitian akhir
 - Menandatangani BT (d.i. 205) dan Sertipikat (d.i. 205-kutipan ET dan SU)
- Dokumen dikirim ke petugas pelaksana PHI
6. Petugas pelaksana PHI, melaksanakan pemukiman pada d.i. 208 & 307 dan dokumen diteruskan ke Loket III (Bendahara Khusus Fenerma)

7. Loket III (SKP) melakukan Pembukuan d.i. 307 dan meneruskannya ke Loket IV

8. Loket IV (Petugas yang menyerahkan Sertipikat) :

- Mencatat Nomor d.i.208 dan d.i.307 di Sertipikat
- Mencatat Tanggal penerimaan/penyerahan Sertipikat dan Penerima menanda tangani pada d.i.301A.
- Update Buku (d i. 301)
- Arapikan Dokumen

TENTANG
PENDAFTARAN TANAH*)

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Kemimbang:

bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan; 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; 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:

- : Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
- : Vendum Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 juncto Vendum Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
- : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- : Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
- : 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 Nomor 3632);
- : Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
- : Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

*) Pelaksanaannya dalam Permenc Agraria/KBPN 3/1997 (13).

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 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.
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 kewenangannya 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 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 pendaftaran-nya.

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.

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 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.

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.

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.

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.

Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

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.

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

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.
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 didaftarkan.

Bab III
POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN
PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu
Penyelenggara Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 5
Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6
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
PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpercil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.*

* Diatur dalam PP 37/1998 (1).

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 di bidang 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
ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2
Pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas 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.

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

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) 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

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertipikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Bab IV

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran

- (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 Menteri atau Pejabat 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;
 - 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 tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatan 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:
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;
 - f. tanah Negara.

* Lihat Bagian Kesatu Paragraf 3 dan 4 Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13).

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) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan pemetaan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- 3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukannya oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- 2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- 3) 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.
- 4) 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 dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.

*) Lihat BAB II dan BAB III Bagian Kesatu Paragraf 7 Permeneq Agraria/KBPN 1997 (13).

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 serta sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi 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 bergeser 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).

Ketua Panitia Ajudikasi atau pendaftar 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.

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.

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. 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 di-

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 ditetapkan 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 harus 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;

*) Lihat BAB III Permeneq Agraria/KBPN 3/1997 (13).

tanah wakat dibuktikan dengan akta ikrar wakat, hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; 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), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan 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 selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pun 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.

(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 acara 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

sporadik memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketaan 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 acara 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 pembukukannya 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.

*) Lihat BAB III Bagian Kesatu Paragraf 11 Permeneq Agraria/KBPN 3/1997 (13).

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

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.

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

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).

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.**)

*) Lihat BAB III Bagian Kesatu Paragraf 12 Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13).
 **) Sertipikat boleh diterbitkan kalau masih ada catatan mengenai data fisik yang belum lengkap dan tidak disengketa (Pasal 1 ayat (3)).

revisi atau tidak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Pasal 30

(1) Atas dasar alat bukti 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 disengketa, 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 atau data yuridisnya disengketa tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketa dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;

d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketa 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 disengketa;

e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketa dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan menggunakan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketa, 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.

menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

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 Kan-

*) Lihat BAB V Bagian Kesembilan Permeneg/KBPN 3/1997 (13).

cantumkan dalam buku tanah yang bersangkutan kepada pihak yang namanya tercantum atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

(4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun beserta punyaaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, 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 beserta punyaaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diterbitkan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memiliki nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32*)

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum 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 sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.**)

Bagian Kelima *)**

Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Pasal 33

(1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan

*) Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 Nov. 1971 Nomor 383/K/Sip/1971: Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat. Hal tersebut termasuk kewenangan Administrasi.

***) Lihat Putusan-putusan Mahkamah Agung dalam, K7.

****) Lihat BAB V Bagian Kesepuluh Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13).

...t...t...t... yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke...
sidang Pengadilaran 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 data perusahaan dan per-

*) Lihat BAB IV Bagian Ketiga s/d Ketujuh Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13)

***) Lihat PP 37/1998 (J1).

buatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalu...
lusi lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang...
dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan per-...
undang-undangan yang berlaku.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri,
Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bi-...
dang 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) diha-...
diri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersang-...
kutan 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...
satu rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli...
hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak se-...
suai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenal bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak di-...
sampaikan:

- 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. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum

- 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 ditandatangani 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 disampaikan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemindahan Hak Dengan 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.

Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

- Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:
- mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
 - 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
 - sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 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
 - 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
 - ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubungan dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- 9) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:
- kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
 - dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diterahkannya sertipikat tersebut; atau
 - jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
 - bukti identitas pembeli lelang;
 - bukti pelunasan harga pembelian.

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 pada 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 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 ko-

operasi yang tidak diaminui 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.

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;

Lihat UU 4/1996 (DI).

- 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 menyebutkan 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

*) Lihat Permeneq Agraria/KBPN 3/1997 (13).

***) Lihat BAB IV Bagian Kedelapan s/d Keempat belas Permeneq Agraria/KBPN 3/1997 (13).

rencananya 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).

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan dengan 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 didasarkan berdasarkan akta yang dibuat PPA T 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 PPA T 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;

*) Lihat UU 16/1985 (C9).

- a. salinan surat keputusan r ejabat yang berwenang, dan surat yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
- b. bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- d. 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 peralihnya piutang yang dijamin karena cessic, 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 hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan ri-salah 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

*) Lihat UU 4/1996 (D1).

nah 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 dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Paragraf 7*)
Perubahan Nama

Pasal 56

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti 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

*) Lihat BAB IV Bagian Kelima belas Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13).

sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

- b) 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.
- d) 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 berdasar, 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 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).

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

*) Lihat Peraturan Kepala BPN 2/1992. Sekarang tidak dipungut lagi.

***) Lihat PP 37/1998 (J1) dan Permeneq Agraria/Kepala BPN 4/1999 (J4). Juga PP 48/1994 (K1) dan UU 21/1997 (K3).

tentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang menunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pembentian dari jabatannya sebagai PPA T, dengan tidak mengurangi kemungkinan tuntutan 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 administratif 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.

*) Lihat Peraturan Permeneq Agraria/Kepala BPN 3/1997 (I3).

Agar setiap orang mengetahui, 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 SEKRETARIS NEGARA
ttd.
(Moerdiono)

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1997 NOMOR 59

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAHAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH

MUJIM

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan sebagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat 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 kepentingan, 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 12 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, hibah dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama Pembangunan Jangka Panjang Keempat diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang