



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG IZIN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI
TANAH PERTANIAN**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Tugas Akhir Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Untuk Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Aasli:	Hadiah	Klass
Terima Tel :	17 JUL 2007	346.043
No. Induk		LES
Qlebia / PENYALII		E

FIRDAUS AGUS DWI LESTARI
NIM : 020710101143

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG IZIN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI
TANAH PERTANIAN**



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG IZIN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI
TANAH PERTANIAN**

SKRIPSI

Oleh:

FIRDAUS AGUS DWI LESTARI
NIM. 020710101143

Pembimbing

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP.131 415 644

Pembantu Pembimbing

ASMARA BUDI DYAH D.S.,S.H.
NIP.130 808 987

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007**

MOTTO

“Jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu. Dan sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat, kecuali bagi orang-orang yang khusyu”

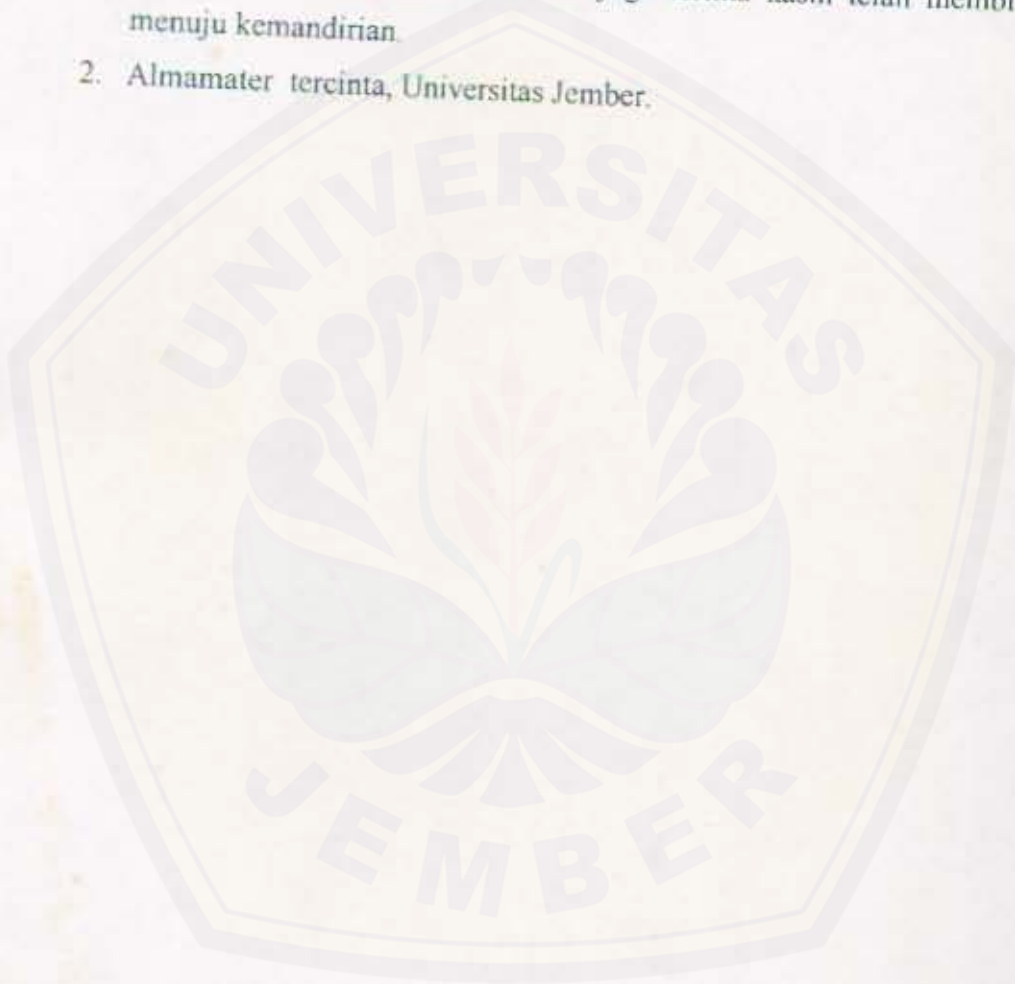
(QS Al – Baqarah : 45)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Umi Yulis Auriyah dan Abi Beroyono tercinta, yang dengan segenap do'a, kasih sayang, dan kesabaran, serta pengorbanannya dalam membantuku menemukan jalan kehidupan, dan juga terima kasih telah membimbingku menuju kemandirian.
2. Almamater tercinta, Universitas Jember.



PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Rabu

tanggal : 27

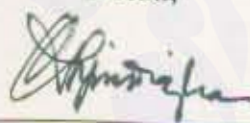
bulan : Juni

tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,



I.G.A.N DIRGHA, S.H.,M.S.

NIP. 130 532 005

Sekretaris,



WARAH ATIKAH, S.H.,M.Hum.

NIP. 132 296 912

Anggota Penguji

1. RIZAL NUGROHO, S.H.,M.Hum.
NIP. 131 415 644

2. ASMARA BUDI DYAH D.S.,S.H.
NIP. 132 808 987



PENGESAHAN

Skripsi Dengan Judul:

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG IZIN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI
TANAH PERTANIAN**

Oleh:

FIRDAUS AGUS DWI LESTARI
NIM. 020710101143

Pembimbing,


RIZAL NUGRONO S.H.,M.Hum.
NIP. 131 415 644

Pembantu Pembimbing,


ASMARA BUDI DYAH D.S.,S.H.
NIP. 130 808 987

Mengesahkan:

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan




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

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: FIRDAUS AGUS DWI LESTARI

Nim : 020710101143

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TENTANG IZIN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI TANAH PERTANIAN" adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan bukan merupakan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 14 Juni 2007

Yang menyatakan,

FIRDAUS AGUS DWI LESTARI
NIM. 020710101143

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa mencurahkan nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG IZIN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI TANAH PERTANIAN”**.

Maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh studi dan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini, mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini yaitu:

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing yang banyak memberikan pengarahan dengan sabar dalam membimbing, serta masukan pemikiran bagi penulis yang sangat berguna dalam perbaikan dan kesempurnaan penulisan skripsi;
2. Ibu Asmara Budi Dyah D.S.,S.H selaku Pembantu Pembimbing yang banyak memberikan masukan dan saran yang sangat berguna dalam menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak I.G.A.N Dirgha, S.H. M.S. selaku Ketua Penguji skripsi;
4. Ibu Warah Atikah, S.H.,MHum., selaku Sekertaris Penguji skripsi;
5. Bapak, Ibu Dosen Jurusan Hukum Tata Negara, yang telah membantu kelancaran dalam proses penulisan skripsi;
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu R.A. Angelica I., S.H selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan selama menuntut Ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak dan Ibu Dosen, Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Abi Beroyono telah banyak memberikan kasih sayang dan pelajaran berharga dalam hidupku;
 10. Umi Yulis Auriyah, yang telah banyak mendo'akanku, kesabaran dalam membimbing hidupku, dan pengorbanan yang tak ternilai harganya;
 11. Kakakku Liva Eka Dama Yanti (LEDY) dan Adikku Baktri Arum Mutiara Sinta (BAMS) yang selalu kusayang, yang membantuku tetap tegar dan semangat dalam menghadapi setiap masalah;
 12. Teman-temanku Al Kahfi Pencinta Alam atas do'anya dan semoga tetap bersemangat dalam menempuh jalan-Nya;
 13. Keluarga besar Mbah Rose Abah Jalal, Umi Sayuti, Ahmad Faris (sol), terima kasih atas doanya;
 14. Teman seperjuangan dalam dakwah Islam dan Pencinta Alam (ASKAPALA) semoga istiqomah dalam menempuh jalan-Nya. Allahu Akbar!!!
 15. Teman-temanku seangkatan 2002 Fakultas Hukum Universitas Jember;
 16. Teman-temanku mantan Personel Arum Jaya Com agus (Kemo), Bakkah (Bekhi), Teguh (T), Rusli (Muffin), Randi atas dukungan kalian aku jadi semangat mengerjakan skripsi;
 17. Teman-teman kosan cewek belakang rental Arum Jaya (dulu), Retno palupi (Upik), Yunita Lestari (Cen), dan semuanya, atas semangat kalian aku juga ikut semangat mengerjakan skripsi;
 18. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.
- Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum serta berguna bagi yang membutuhkan.

Jember, Juni 2007

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan Masalah	3
1.4 Tujuan Penelitian	3
1.4.1 Tujuan Umum	3
1.4.2 Tujuan Khusus	3
1.5 Metodologi Penelitian.....	4
1.5.1 Metode Pendekatan Masalah	4
1.5.2 Sumber Bahan Hukum	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	5
1.5.4 Analisa Bahan Hukum	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta	8
2.2 Dasar Hukum	9
2.3 Landasan Teori	11
2.3.1 Hak Milik Atas Tanah.....	11

2.3.2 Batas Maksimum dan Minimum Pemilikan Tanah.....	15
2.3.3 Pengertian Izin.....	19
2.3.4 Pendaftaran Tanah.....	20

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Proses Perolehan Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian.....	26
3.1.1 Cara Pandang.....	26
3.1.2 Syarat-syarat untuk Memperoleh Izin Peralihan Hak atas Tanah Pertanian.....	29
3.1.3 Prosedur atau Cara untuk Memperoleh Izin Peralihan Hak Atas tanah Pertanian.....	31
3.2 Proses Perolehan Izin Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan oleh Ibu Siti Maryati di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	35
3.3 Kendala dan Upaya yang Dihadapi dalam Menyelesaikan Permasalahan yang terjadi dalam Pemberian Izin Peralihan Hak Atas Tanah.....	37

BAB IV PENUTUP

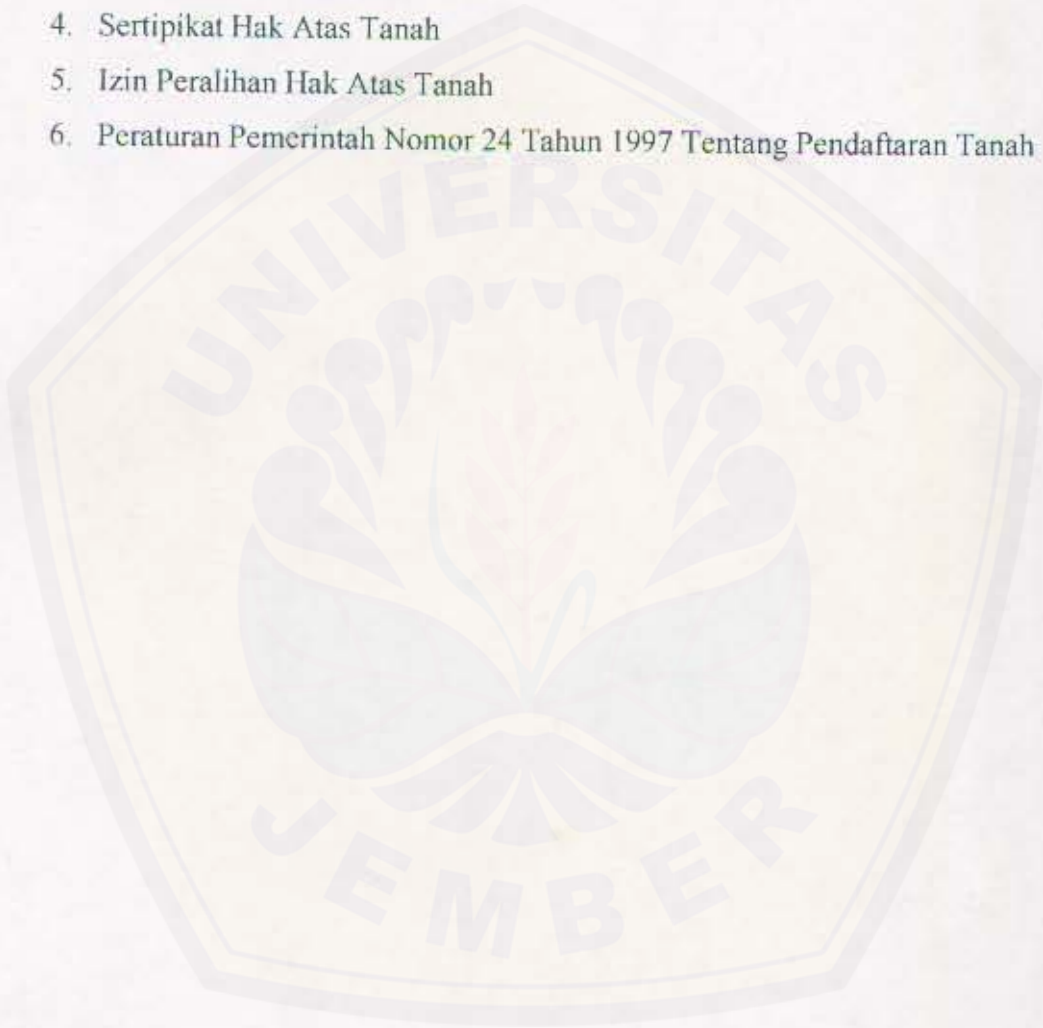
2.1 Kesimpulan.....	40
2.2 Saran.....	41

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Izin Penelitian
2. Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah
3. Akta Jual Beli Tanah Pertanian
4. Sertipikat Hak Atas Tanah
5. Izin Peralihan Hak Atas Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah



RINGKASAN

Tinjauan Yuridis Tentang Izin Peralihan Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Jual Beli Tanah Pertanian, Firdaus Agus Dwi Lestari, 020710101143, 2007, 40 hlm.

Manusia dalam kehidupannya memiliki beberapa kebutuhan yang salah satunya adalah tanah. Tanah digunakan sebagai tempat tinggal maupun sebagai penunjang dalam mencukupi kebutuhan ekonomi, dimana tanah tersebut digunakan sebagai lahan pertanian. Pada zaman seperti sekarang ini tanah pertanian merupakan hal yang penting sekali sehingga kebutuhan akan tanah pertanian menjadi sangat tinggi. Kebutuhan akan tanah pertanian tersebut tidak diimbangi dengan semakin meluasnya jumlah tanah pertanian tetapi tanah pertanian malah semakin menyempit. Masalah baru tersebut adalah semakin banyaknya tanah pertanian yang dijadikan sebagai tanah kering (tanah perumahan)

Dalam mengatasi permasalahan tersebut diperlukan suatu peraturan yang mengatur tentang penggunaan tanah agar tidak terjadi penyelewengan pemanfaatan tanah dan juga berfungsi sebagai kontrol yang berkaitan dengan pemilihan maksimum tanah pertanian. Hal ini dilakukan dengan jalan sebelum melakukan pendaftaran tanah untuk tanah pertanian harus mendapatkan suatu izin yang merupakan syarat untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah yaitu yang disebut dengan Izin Peralihan Hak atas tanah pertanian.

Permasalahan yang timbul dalam penulisan skripsi ini adalah bagaimanakah mekanisme perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian. apakah mekanisme perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian yang dilakukan oleh Ibu Siti Mariyati telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, kendala dan upaya yang dihadapi dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam pemberian izin peralihan hak atas tanah.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah tujuan umum dan tujuan khusus, dengan metode pendekatan masalah metode yuridis

normatif dengan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder dan menggunakan analisa deskriptif kualitatif.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini menunjukkan bahwa sebelum keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, proses pembuatan Izin Peralihan Hak atas tanah dilakukan setelah akta jual beli dibuat, setelah keluarnya peraturan tersebut maka proses pembuatan Izin Peralihan Hak atas tanah dilakukan sebelum akta jual beli dibuat.

Mekanisme yang dilakukan oleh Ibu Siti Maryati dalam memperoleh Izin Peralihan Hak Atas Tanah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan ditindak lanjuti dengan Standart Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) tahun 2005.

Saran yang disampaikan penulis yaitu Pemerintah melalui lembaganya dalam hal ini yang berwenang adalah Badan Pertanahan Nasional agar mempermudah perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian hal ini penting karena untuk kontrol yang berkaitan dengan maksimal kepemilikan atas tanah dan juga untuk administrasi pertanahan.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan bangsa Indonesia yang merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah bahkan pada sebagian masyarakat tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena adanya keyakinan terhadap tanah yang dianggap sebagai sumber kehidupan dan akan dipertahankan sampai titik darah penghabisan.

Hampir seluruh kehidupan manusia berhubungan dengan tanah. Tanah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat, bahkan bagian dari kehormatan, dimana antara tanah dengan manusia mempunyai hubungan emosional. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta, yang merupakan sumber penghidupan dan akhirnya tanah juga yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.

Manusia dan tanah ibarat dua hal yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya, artinya dalam melangsungkan hidupnya manusia mutlak memerlukan tanah, baik dalam kebutuhan makan, pakaian maupun rumah untuk tempat tinggal. Dalam hal ini kebutuhan akan sandang (pakaian) untuk menjaga sopan santun dan melindungi dari berbagai keadaan cuaca, kebutuhan akan pangan (makan) adalah untuk kelangsungan dalam mempertahankan hidup, sedangkan papan (rumah) adalah tempat untuk tinggal, tempat perlindungan dan pengayoman yang layak bagi seluruh keluarga.

Tanah ditinjau dari segi ekonomi merupakan alat produksi bagi masyarakat tani. Negara Indonesia merupakan negara agraris dimana sebagian besar penduduknya bermata pencaharian di bidang pertanian, maka dengan demikian sebagian besar penduduk Indonesia memerlukan dan bergantung pada keberadaan tanah dalam kehidupan mereka.

Dalam pelaksanaan pembangunan nasional, kebutuhan penguasaan tanah dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk untuk kepentingan pembangunan sangat besar. Kegiatan pembangunan yang semakin meningkat membutuhkan tempat untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Hal ini berarti semakin banyak diperlukan tersedianya tanah, dan karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas, mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah, keadaan ini menyebabkan semakin meningkatnya nilai ekonomis tanah. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan semakin kompleks dan konflik-konflik pertanahan yang sering terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah.

Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah sangat penting bagi para pemegang hak atas tanah demi terjaminnya kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum dilakukan pendaftaran tanah, untuk peralihan hak atas tanah pertanian harus mendapatkan suatu izin yang merupakan syarat untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah pertanian, hal ini bertujuan untuk pengendalian penguasaan atau pemilikan tanah baik oleh badan hukum maupun oleh perorangan agar tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan untuk mencegah terjadinya tanah *absentee*, penguasaan atau pemilikan tanah melebihi batas maksimum yang diperkenankan baik tanah pertanian maupun non pertanian di perkotaan. Berkaitan dengan hal tersebut akan dibahas lebih lanjut mengenai proses dari izin perolehan hak atas tanah pertanian dalam kajian skripsi dengan judul : "TINJAUAN YURIDIS TENTANG IZIN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI TANAH PERTANIAN".

1.2 Ruang Lingkup

Untuk menghindari terlalu luasnya pembahasan dan tidak terarahnya suatu pembahasan dalam skripsi maka perlu diberikan batasan pada pemaparan skripsi ini. Ruang lingkup yang akan dibahas adalah bagaimana proses dibuatnya izin peralihan hak atas tanah pertanian yang termasuk pada bidang hukum agraria.

1.3 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. bagaimanakah mekanisme perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian ?
2. apakah mekanisme perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian yang dilakukan oleh Ibu Siti Mariyati telah sesuai dengan peraturan yang berlaku ?
3. kendala dan upaya yang dihadapi dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam pemberian izin peralihan hak atas tanah ?

1.4 Tujuan Penelitian

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini merupakan tujuan yang bersifat akademis yang meliputi :

1. untuk melengkapi persyaratan guna meraih gelar kesarjanaan dibidang hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember,
2. untuk kepentingan perkembangan Ilmu Hukum khususnya dalam bidang pertanahan

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk mengetahui mekanisme perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian;

2. untuk mengetahui apakah mekanisme perolehan izin peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Ibu Siti Maryati telah sesuai dengan peraturan yang berlaku;
3. untuk mengetahui kendala dan upaya apakah yang dilakukan dalam menghadapi kendala-kendala dalam perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian.

1.5 Metodologi Penelitian

Dalam penyusunan skripsi diperlukan suatu metode penelitian sebagai unsur utama untuk menemukan, mengembangkan, menguji dan menjalankan hasil yang benar serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode yang dipergunakan adalah sebagai berikut :

1.5.1 Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam membahas penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan. (Soemitro, 1990 : 97)

Dalam kaitannya dengan tipe penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif, maka pendekatan yang digunakan dalam mengkaji permasalahan yang akan dibahas antara lain :

1. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan masalah izin peralihan hak atas tanah. Dengan pendekatan undang-undang ini berguna untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara fakta yang ada dengan peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai dasar pijakan.

2. Pendekatan konseptual (*Konseptual Approach*)

Pendekatan konsep digunakan berkaitan dengan konsep-konsep izin peralihan hak atas tanah yang harus diperhatikan oleh pihak-pihak dalam hal pembuatan izin peralihan hak atas tanah, hal ini dimaksudkan agar

mekanisme izin peralihan hak atas tanah dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Sebagai sarana untuk membantu menyelesaikan masalah dalam skripsi ini digunakan sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder sebagai berikut : (Marzuki 2005 : 144)

1. Sumber bahan hukum primer

Sumber bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat dan mempunyai otoritas. Sumber bahan hukum primer yang digunakan berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 7 ayat (1) yaitu :

- a. Undang-Undang dasar 1945;
- b. Undang-Undang;
- c. Peraturan Pemerintah (PP);
- d. Peraturan Presiden;
- e. Peraturan Daerah.

2. Sumber bahan hukum sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Kegunaan bahan hukum sekunder ini adalah sebagai petunjuk kearah mana akan melangkah.

1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. studi pustaka, yaitu dengan mempelajari literatur, meneliti peraturan perundang-undangan, makalah, surat kabar, internet dan karya ilmiah dengan

- menitikberatkan pada teori-teori dan konsep yang erat hubungannya dengan permasalahan;
2. wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait demi terpenuhinya data dan informasi yang diperlukan, yaitu melakukan tanya jawab dengan Bapak Sugito selaku staf Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

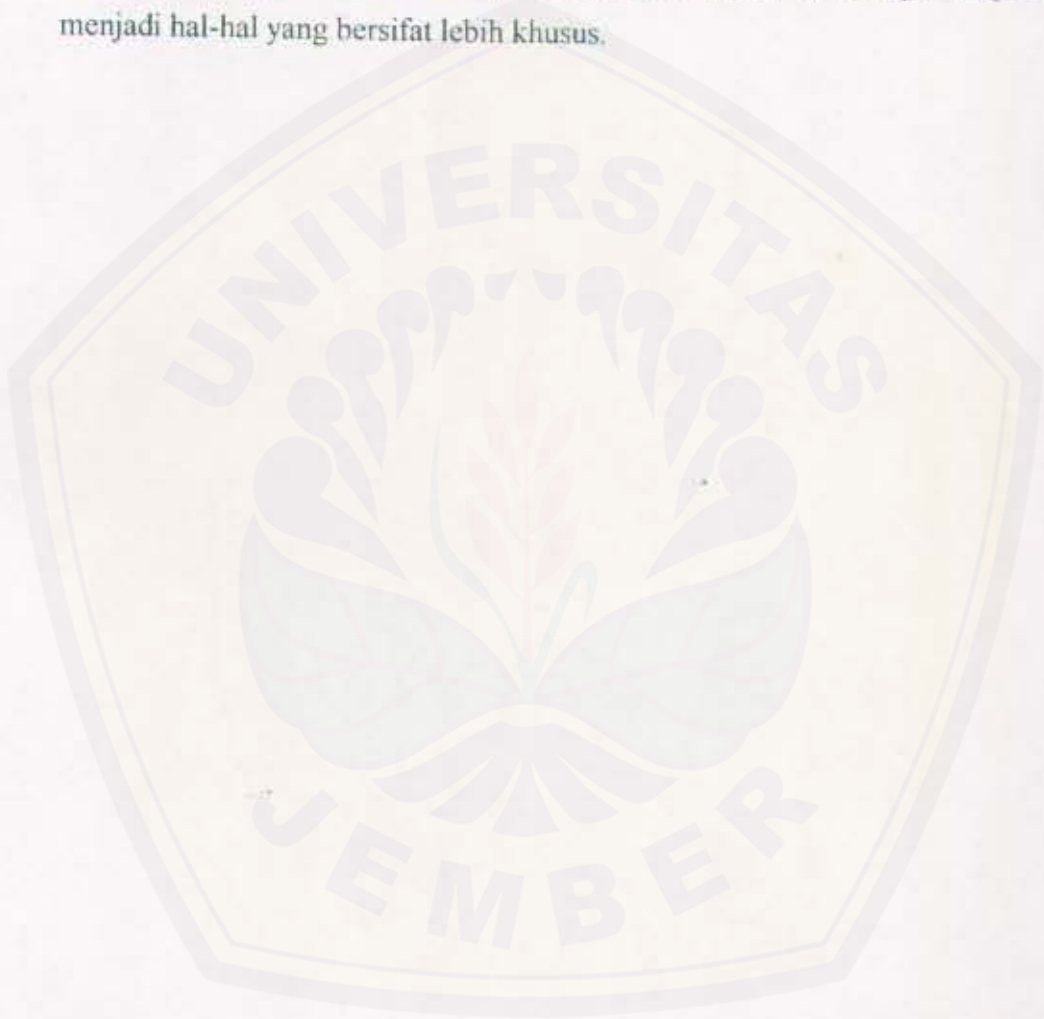
1.5.4. Analisa Bahan Hukum

Sebelum melakukan analisis, pertama-tama penulis melakukan langkah-langkah dalam penelitian hukum, yaitu : (1) mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan; (2) pengambilan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi, juga bahan-bahan non hukum; (3) melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan; (4) menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; (5) memberi preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan (Marzuki 2005 : 171).

Bahan-bahan hukum yang telah didapatkan kemudian disusun secara sistematis dan terarah, untuk kemudian dilakukan analisis dengan memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya merupakan esensial dari penelitian hukum karena hal tersebut penelitian dilakukan. Analisis bersifat preskriptif artinya sesuai dengan karakter ilmu hukum yang mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Pemberian preskripsi bukan merupakan suatu yang telah ditetapkan atau yang sudah ada. Oleh karena itulah yang dihasilkan oleh penelitian hukum sekalipun bukan asas hukum yang baru atau teori baru, paling tidak argumentasi baru. Bertolak dari argumentasi baru itulah diberikan preskripsi sehingga preskripsi tersebut bukan merupakan sesuatu fantasi atau angan-angan kosong.

Dari keseluruhan bahan hukum dan data yang telah diperoleh tersebut kemudian dilakukan pengkajian secara lebih mendalam dengan teknik analisa

deskriptif kualitatif yaitu metode yang digunakan untuk memperoleh gambaran dari suatu permasalahan yang tidak didasarkan pada angka-angka statistik, melainkan juga didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan erat dengan masalah yang akan dibahas, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan dengan cara deduktif yaitu berangkat dari hal-hal yang sifatnya umum menjadi hal-hal yang bersifat lebih khusus.





BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Fakta yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah fakta yang diperoleh melalui pengamatan dilapangan tentang proses perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian yang dilakukan oleh Ibu Siti Maryati dari Desa Sumberejo Kecamatan Wuluhan yang akan membeli tanah kepada Nyonya Triyani yang tanahnya sudah bersertipikat dengan Nomor 458 dengan status hak milik.

Karena sebelum melakukan jual beli atas tanah Ibu Siti Maryati harus memiliki izin peralihan hak atas tanah terlebih dahulu dari kantor pertanahan.

Bahwa pada tanggal 03 Mei 2007, Ibu Siti Maryati bermaksud untuk mengajukan izin peralihan hak atas tanah pertanian :

Letak tanah	: Ds. Sumberejo, Kec. Wuluhan Kab. Jember
Status tanah	: Hak Milik Nomor 458 / Sumberejo
Luas tanah	: 3209 M ² sebagian dari 5446 M ²
Nama pemegang hak	: Ny. Triyani Junnaedy
Macam tanah	: Tanah Pertanian

Berkaitan dengan pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka sebelum membuat akta jual beli tanah pertanian harus memperoleh izin peralihan hak atas tanah dari Instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Dalam mendapatkan izin peralihan hak atas tanah tersebut Ibu Siti Maryati memperoleh beberapa kendala yang sangat menghambat untuk dilakukan peralihan hak atas tanah yaitu ketidaktahuan pemohon akan mekanisme perolehan izin peralihan hak atas tanah, sedangkan izin peralihan hak atas tanah sangat penting karena sebagai suatu syarat untuk mendapatkan akta yang kemudian dilakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan suatu sertipikat hak atas tanah.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pasal 33 ayat (3) :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1457 :

Jual beli ialah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (LN Tahun 1960 No. 104, TLN No.2043)

1. Pasal 6 :

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

2. Pasal 7 :

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

3. 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.

4. Pasal 20 :

(1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

5. Pasal 21 :

(1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

(2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

- d. Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (LN 1960 Nomor 174, TLN Nomor 2117)

Pasal 1

(1) seseorang atau orang-orang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga, bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain atau pun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam ayat (2) pasal ini.

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan Hukum yang Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah. (LN tahun 1963 Nomor 61 TLN Nomor 3639)

Pasal 1

Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3, dan 4 peraturan ini :

- a. bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
 - b. perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lemberan Negara Tahun 1958 Nomor 139);
 - c. badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau setelah mendengar Menteri Agama.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (LN tahun 1997 Nomor 59 TLN Nomor 3639)

Pasal 1

(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

- g. Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 tahun 1961 Tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pindahan Hak Atas Tanah

Pasal 1

Pemindahan hak ialah jual-beli, termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberi dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain

- h. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 98

(1) Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut :

- a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah Negara

(2) Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.

- i. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/Tahun 1970 Tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Hak Atas Tanah

Pasal 1

Tanah pertanian ialah juga semua tanah perkebunan tambak untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang selainnya untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah luas berdiri tempat tinggal seorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Hak Milik Atas Tanah

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh

yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagai hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian terang bertentangan dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

Kata "turun-temurun dapat beralih dan dapat dialihkan" mempunyai pengertian bahwa apabila pemegang hak milik meninggal dunia, maka hak tersebut secara otomatis beralih atau turun kepada ahli warisnya serta dapat dialihkan kepada pihak lain. Hal ini berarti pula bahwa hak milik tidak ditetapkan jangka waktu haknya seperti hak-hak yang lainnya yang ditentukan jangka waktunya (Muljadi dan Widjaja, 2004 : 30).

Berkaitan dengan Pasal 6 yaitu bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

Dalam Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan mengenai seseorang dan badan hukum yang dapat memiliki hak milik yaitu:

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Jadi dalam hal ini yang dapat memiliki hak milik atas tanah hanyalah warga negara Indonesia, baik WNI asli maupun WNI keturunan asing. Untuk badan hukum dapat mempunyai hak milik atas tanah ditentukan secara tegas oleh Pemerintah. Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau sesuatu macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (Penjelasan Umum II angka 5 Undang-Undang Pokok Agraria).

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah adalah :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial.

Peralihan atau pemindahan hak mengandung pengertian, berpindahnya atau beralihnya suatu hak atas tanah dari seseorang kepada seseorang yang lain (beberapa orang), dari seseorang kepada sesuatu badan hukum, dari badan hukum yang satu kepada badan hukum yang lainnya.

Pemindahan hak atas tanah adalah setiap transaksi yang bermaksud mengalihkan sesuatu hak atas tanah baik berbentuk jual-beli, hibah, maupun tukar menukar harus dilaksanakan dengan suatu akta pejabat. (Parlindungan, 1978 : 81). Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 tahun 1961 pengertian pemindahan hak adalah:

“Pemindahan hak ialah jual-beli, termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberi dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain”

Didalam Undang-Undang Pokok Agraria untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. dengan cara peralihan, hal ini berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan ada pihak lain yang mendapatkan. Bagi yang mendapat berarti terjadi suatu hak milik baginya. Cara peralihan ini misalnya dengan jual beli, tukar menukar, hibah dan hibah wasiat.
2. dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, yang meliputi :
 - a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat, yang antara lain dalam hubungannya dengan hak ulayat. Didalam hukum adat seseorang anggota masyarakat hukum adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat itu dengan persetujuan Kepala adat. Hutan yang dibuka lambat laun menjadi hak milik yang membuka.
 - b. Terjadinya hak milik dengan peraturan pemerintah, yakni Pemerintah memberikan hak milik atas tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara ataupun berdasarkan suatu permohonan. Selain memberikan hak milik yang baru sekali, juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada, umpamanya hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Suatu hak milik dapat hapus, artinya dapat hilang atau terlepas dari yang berhak atasnya seperti ditentukan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena diterlantarkan;
 4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah

2.3.2 Batas Maksimum dan Minimum Pemilikan Tanah

Keadaan masyarakat tani pada masa awal pemberlakuan UUPA kurang lebih 60% adalah petani tidak bertanah. Sebagian mereka merupakan buruh tani, sebagian lainnya mengerjakan tanah orang lain sebagai penyewa atau penggarap dalam hubungan perjanjian bagi hasil. Para petani yang mempunyai sawah (sawah dan tanah kering) sebagian terbesar masing-masing tanahnya kurang dari 1 Ha (rata-rata 0,6 Ha sawah atau 0,5 Ha tanah kering) yang jelas tidak cukup untuk hidup yang layak (Harsono, 1999 : 370).

Disamping petani-petani yang tidak bertanah dan yang bertanah tidak cukup itu, kita jumpai petani-petani yang menguasai tanah-tanah pertanian yang luasnya berpuluh-puluh, beratus-ratus bahkan beribu-ribu hektar. Tanah-tanah itu tidak semuanya dipunyai mereka dengan hak milik, tetapi kebanyakan dikuasainya dengan hak gadai atau hak sewa bahkan tanah-tanah yang dikuasai dengan hak gadai dan sewa inilah merupakan bagian yang terbesar (Harsono, 1999 : 371).

Tanah-tanah yang dikuasai dengan hak gadai dan hak sewa ini berasal dari tanah-tanah kepunyaan para petani yang tanahnya tidak cukup, yang karena keadaan terpaksa menggadaikan atau menyewakan kepada orang-orang kaya biasanya orang-orang yang menguasai tanah luas itu tidak dapat mengerjakan sendiri. Tanah-tanahnya dibagihasikan kepada petani-petani yang tidak mempunyai tanah atau tidak cukup tanahnya. Bahkan tidak jarang bahwa dalam hubungan gadai para pemilik yang menggadaikan tanahnya itu kemudian menjadi penggarap tanahnya sendiri sebagai pembagi hasil. Tidak jarang pula bahwa tanah-tanah luas itu tidak diusahakan oleh karena yang menguasainya tidak dapat mengusahakan sendiri. Hal ini jelas bertentangan dengan usaha untuk menambah produksi bahan pangan.

Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas merugikan kepentingan umum, karena berhubungan dengan terbatasnya persediaan tanah pertanian khususnya di daerah-daerah yang padat penduduknya, hal itu

menyebabkan menjadi sempit, kalau tidak dapat dikatakan hilangnya sama sekali kemungkinan untuk memiliki tanah sendiri (Harsono, 1999 : 354).

Oleh karena itu, apabila ada orang-orang mempunyai tanah yang berlebihan, sedang sebagian terbesar lainnya tidak mempunyai tanah atau tidak cukup tanahnya adalah sangat bertentangan dengan asas sosialisme Indonesia, yang menghendaki pembagian yang adil dan merata, sebab tidak diragukan lagi dengan dikuasainya tanah-tanah yang luas oleh sebagian kecil para petani itu membuka kemungkinan praktek-praktek pemerasan dalam segala bentuk, yang bertentangan dengan prinsip landreform yang termuat dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

Undang-Undang Nomor 56 Prp tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian merupakan Undang-Undang Landreform Indonesia, terdapat tiga hal yang diatur dalam undang-undang tersebut :

1. Penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian;
2. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan untuk melakukan perbutan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah itu menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil;
3. Soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan. Dengan demikian sungguhpun Pasal 17 menunjuk pada semua macam tanah, Undang-Undang Nomor 56 Prp tahun 1960 tersebut baru mengatur soal tanah pertanian saja. Luas maksimum dan jumlah tanah untuk perumahan dan pembangunan lainnya akan diatur tersendiri dengan suatu peraturan pemerintah.

Didalam ketentuan Undang-Undang Nomor 56 Prp tahun 1960, diberikan batasan-batasan sehubungan dengan ketentuan-ketentuan bagi para pemilik tanah kelebihan dari batas maksimum yang diperkenankan. Seperti ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi:

“seseorang atau orang-orang yang dalam kehidupannya merupakan satu keluarga, bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain atau pun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam ayat (2) pasal ini.

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960 menyatakan bahwa luas maksimum ditetapkan untuk tiap-tiap kabupaten dengan keadaan daerah masing-masing dan faktor-faktor sebagai berikut :

1. tersedianya tanah-tanah yang masih dapat dibagi;
2. kepadatan penduduk;
3. jenis-jenis dan kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara sawah dan tanah kering, diperhatikan apakah ada perairan yang teratur atau tidak);
4. besarnya usaha tani yang sebaik-baiknya menurut kemampuan satu keluarga dengan mengerjakan beberapa buruh tani;
5. tingkat kemampuan tehnik pertanian sekarang ini.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut yang berbeda-beda keadaannya diberbagai daerah di Indonesia, maka diadakanlah perbedaan antara daerah-daerah yang padat dan tidak padat. Daerah padat dibagi lagi dalam daerah-daerah yang sangat padat, cukup padat dan kurang padat.

Untuk menentukan luas maksimum tanah yang boleh dimiliki seseorang didasarkan pada tingkat kepadatan penduduk suatu daerah. Berikut ini tabel penetapan luas maksimum pemilikan tanah yang boleh dimiliki oleh seseorang sebagai warga negara Indonesia :

Tabel : Penetapan Luas Maksimum Pemilikan Tanah

Penentuan Kepadatan Penduduk		Sawah	Tanah Kering
Kepadatan Penduduk Tiap Kilometer Persegi	Digolongkan Daerah		
0 sampai 50	Tidak Padat	15	20
51 sampai 250	Kurang Padat	10	12
251 sampai 400	Cukup Padat	7,5	9
401 keatas	Sangat Padat	5	6

(Daftar Lampiran Undang-Undang No. 56 Prp. Tahun 1960)

Untuk menghitung luas tanah pertanian yang merupakan sawah dan tanah kering, maka luas sawah dijumlah dengan luas tanah kering sama dengan sawah ditambah 30% di daerah-daerah yang tidak padat dan 20% di daerah yang padat, dengan ketentuan bahwa tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 Hektar (Harsono, 1999:375).

Dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tidak diberikan penjelasan apakah yang dimaksud dengan tanah pertanian, sawah dan tanah kering. Berhubung dengan itu dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 Nomor Sekra 9/1/12 diberikan penjelasan sebagai berikut :

"yang dimaksud dengan tanah pertanian ialah juga semua tanah perkebunan tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang selainya untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah luas berdiri tempat tinggal seorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian".

Dalam hal ini dijelaskan yang dimaksudkan dengan "daerah" ialah kabupaten. Dengan memakai dasar ketentuan yang tersebut dalam daftar tersebut diatas untuk tiap-tiap kabupaten luas maksimumnya ditegaskan dalam surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 31 Desember 1960 No. Sk/978/Ka/1960.

Penentuan apakah batas maksimum itu melampaui atau tidak bukanlah terbatas pada tanah-tanah miliknya sendiri, melainkan keseluruhan tanah pertanian yang dikuasai, jadi termasuk pula tanah-tanah kepunyaan orang lain yang dikuasai dalam hubungan gadai, sewa (jual tahunan) dan sebagainya. Letak tanah-tanah yang bersangkutan tidak perlu di satu daerah yang sama, melainkan dapat pula di beberapa kabupaten (Penjelasan Umum 7 (b) Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960).

Penetapan luas maksimum memakai dasar keluarga hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 yang berbunyi :

"seseorang atau orang-orang yang dalam kehidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian,

baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain atau pun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam ayat (2) pasal ini”.

Penjelasan Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960, Perkataan “orang” menunjuk pada mereka yang belum atau tidak berkeluarga. Sedang “orang-orang” menunjuk pada mereka yang bersama-sama merupakan satu keluarga, sedangkan siapa-siapa yang menjadi anggota keluarga harus dilihat pada kenyataan dalam penghidupannya. Yang termasuk anggota suatu keluarga adalah yang masih menjadi tanggungan sepenuhnya dari keluarga itu.

Didalam Penjelasan Pasal 17 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tentang pengertian keluarga yaitu suami, istri, serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang jumlahnya bekisar sekitar 7 orang, baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

Berkaitan dengan penjelasan diatas jelas bahwa penetapan luas maksimum menggunakan dasar keluarga, walaupun yang berhak memiliki hak atas tanah adalah orang-seorang tetapi jumlah luas tanah yang dikuasai oleh anggota-anggota keluarga itulah yang menentukan batas maksimum luas tanah dari suatu keluarga itu.

Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimal tidak akan disita tetapi akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian. Selanjutnya tanah-tanah tersebut akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkan.

2.3.3 Pengertian Izin

Izin yaitu suatu persetujuan Pemerintah, untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan. Tujuan dikeluarkannya suatu izin adalah untuk mengendalikan sekaligus sebagai alat pengawasan bagi Pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan warga masyarakat. (Hadjon dalam Ilmar, 2004 : 132).

Izin diartikan sebagai perbuatan yang tidak tertuju kepada hal-hal bahaya, akan tetapi oleh karena undang-undang menyebutkan, maka harus ada izin. (Utrecht dalam Ilmar, 2004 : 132)

Pengertian tersebut diatas memberi pemahaman bahwa pada prinsipnya izin merupakan kewenangan Pemerintah, sehingga dalam hal pemberian izin peranan Pemerintah menjadi sangat menentukan. Bila dipandang dari sudut Tantra, maka peranan langsung penguasa terhadap warga dalam segala bidang hukum pada umumnya ada 3 (tiga) macam yaitu :

- a. perizinan;
- b. pengawasan (sebagai langkah preventif);
- c. penindakan (sebagai langkah repressif);

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

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

Penindakan dimaksudkan agar segala usaha yang telah digariskan dengan segala rencana, hasil, maksud dan tujuannya dapat benar-benar terwujud dan terlaksana sebagai mana diharapkan. Sebagai langkah yang bersifat represif, penindakan ini berwujud sebagai penerapan sanksi hukum yang secara tegas telah ditekankan dalam ketentuan perundang-undangan yang seyogyanya telah diketahui oleh masyarakat (Purbacaraka dan Halim, 1983 : 39)

2.3.4 Pendaftaran Tanah

Untuk menjamin kepastian hukum atas tanah di Indonesia, maka Pemerintah mengintruksikan untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh

Indonesia hal ini tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

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

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 angka 1, dijelaskan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

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 sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.

Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui 2 cara yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar pada wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis akan meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagian dari desa atau kelurahan yang lokasinya ditetapkan oleh Pemerintah dalam hal ini oleh Menteri Negara Agraria atas usul Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

2. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik meliputi bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau secara massal.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali baik secara sistematis maupun secara sporadik akan meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut (Arianto, 2005: 29) :

- 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.

Diawali dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa kegiatan untuk memperoleh data mengenai letak, batas-batas bidang tanah, luas bidang tanah, ada tidaknya bangunan di atasnya dan satuan rumah susun yang didaftar. Untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan pengukuran dan pemetaan yang meliputi kegiatan :

- a. pemasangan dan pengukuran titik kerangka dasar teknik;
- b. pembuatan peta dasar pendaftaran;
- c. penetapan batas bidang-bidang tanah;
- d. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah;
- e. pembuatan peta pendaftaran;
- f. pembuatan daftar tanah dan surat ukur.

Dari peta pendaftaran berdasarkan data dari masing-masing bidang tanah selanjutnya dibuat daftar tanah dan surat ukur. Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain

yang berkepentingan. Pengumpulan data yuridis ini diperlukan dalam rangka pembuktian hak yang meliputi kegiatan :

- a. pembuktian hak baru;
- b. pembuktian hak lama.

Data yuridis berupa alat bukti tertulis untuk pembuktian hak baru adalah berupa :

- a. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan dan asli dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai di atas tanah hak milik;
- b. Penetapan pemberian hak pengelolaan untuk hak pengelolaan;
- c. Akta ikrar wakaf untuk tanah wakaf;
- d. Akta pemisahan untuk hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Akta pemberian hak tanggungan untuk pemberian hak tanggungan.

Data yuridis untuk pembuktian hak lama yang berasal dari konversi, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut, berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap pembuktian kepemilikan, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat (Arianto,2005 : 33) :

- 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, tidak

dipermasalahan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan ataupun pihak lainnya.

Kebenaran alat-alat bukti di atas baik pendaftaran secara sistematis maupun secara sporadis ditulis dalam suatu daftar isian. Daftar isian tersebut bersama-sama dengan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis di Kantor Kepala Desa atau Kelurahan dan di Kantor Panitia Ajudikasi, selama 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis di Kantor Kepala Desa atau Kelurahan dan Kantor Pertanahan. Jika dalam tenggang waktu pengumuman ada pihak yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang diumumkan, keberatan tersebut 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. Apabila gagal mencapai mufakat, Ketua Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkeberatan untuk mengajukan perselisihan tersebut ke Pengadilan. Apabila tenggang waktu pengumuman telah berakhir, data fisik dan data yuridis tersebut disahkan dengan Berita Acara Pengesahan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah sporadis. 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.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bentuk sertipikat tidak dirinci secara jelas sebagaimana pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, hariya dijelaskan bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jadi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat hanya disyaratkan berisi data yuridis dan data fisik yang telah

didaftar dalam buku tanah. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat adalah surat tanda-bukti-hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa daftar-daftar buku tanah tidak merupakan satu-satunya alat pembuktian, sehingga pemegang hak yang sebenarnya masih dapat menggugat terhadap orang yang terdaftar pada buku tanah dengan mengemukakan bukti-bukti lain (Arianto 2005: 28)





BAB III PEMBAHASAN

3.1 Proses Perolehan Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian.

3.1.1 Cara Pandang

Manusia dalam kehidupannya memiliki beberapa kebutuhan yang salah satunya adalah tanah. Tanah digunakan sebagai tempat tinggal maupun sebagai penunjang dalam mencukupi kebutuhan ekonomi, dimana tanah tersebut digunakan sebagai lahan pertanian. Pada zaman seperti sekarang ini tanah pertanian merupakan hal yang penting sekali sehingga kebutuhan akan tanah pertanian menjadi sangat tinggi. Kebutuhan akan tanah pertanian tersebut tidak diimbangi dengan semakin meluasnya jumlah tanah pertanian tetapi tanah pertanian malah semakin menyempit. Masalah baru tersebut adalah semakin banyaknya tanah pertanian yang dijadikan sebagai tanah kering (tanah perumahan).

Dalam mengatasi permasalahan tersebut diperlukan suatu peraturan yang mengatur tentang penggunaan tanah agar tidak terjadi penyelewengan pemanfaatan tanah dan juga berfungsi sebagai kontrol yang berkaitan dengan pemilihan maksimum tanah. Hal ini dilakukan dengan jalan sebelum melakukan pendaftaran tanah untuk tanah pertanian harus mendapatkan suatu izin yang merupakan syarat untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah yaitu yang disebut dengan izin peralihan hak atas tanah pertanian.

Tujuan di keluarkannya izin peralihan hak atas tanah pada hakikatnya adalah dalam rangka pengendalian penguasaan atau pemilihan tanah baik oleh badan hukum maupun oleh perorangan agar tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan untuk mencegah terjadinya tanah absentee, penguasaan atau pemilihan tanah melebihi batas maksimum yang diperkenankan baik tanah pertanian maupun non pertanian di perkotaan.

Kabupaten Jember yang jumlah penduduknya 2.332.000 (tahun 2003) dengan kepadatan 791 jiwa/km² terdiri dari 31 Kecamatan, sedangkan luas wilayahnya sekitar 3.293,40 km² jumlah bidang tanah kurang lebih 900.000

bidang dan letak geografisnya adalah $113^{\circ}30'$ - $113^{\circ}45'$ BT dan $8^{\circ}00'$ - $8^{\circ}30'$ LS dengan batas-batas sebagai berikut (Wikipedia Indonesia, ensiklopedia bebas berbahasa Indonesia) :

- a. Sebelah utara kabupaten Bondowoso dan Kabupaten Probolinggo
- b. Sebelah selatan samudra Indonesia
- c. Sebelah barat Kabupaten Lumajang
- d. Sebelah timur Kabupaten Banyuwangi

Kabupaten Jember dikategorikan daerah yang sangat padat, hal ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960, karena itu izin peralihan hak atas tanah sangat penting dan harus dimiliki ketika seseorang ingin melakukan peralihan hak atas tanah pertanian tetapi dalam pelaksanaannya izin peralihan hak tersebut harus berpegang teguh pada rencana tata ruang wilayah Kabupaten Jember yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Jember.

Mengenai izin peralihan hak atas tanah pertanian diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dahulu izin peralihan hak atas tanah pertanian dikeluarkan setelah akta jual-beli dibuat, hal ini berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut pejabat).

Berkaitan dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut diatas, apabila pembeli tidak memperoleh izin peralihan hak atas tanah, maka pembeli berhak mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain. Oleh karena itu pasal 3 akta jual-belinya berbunyi :

Jika pembeli tidak mendapat izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut, sehingga jual-beli ini

menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggung jawab sebagai kuasa, dan jika ada, menerima uang ganti kerugiannya, yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut diatas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Kemudian setelah keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria / kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 98 ayat (2) yang berbunyi :

“Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana yang dimaksud ayat (1) maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan”

Berdasarkan Pasal 98 ayat (2) tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa sebelum dibuat suatu akta jual-beli harus dibuat Izin Peralihan Hak Atas Tanah pertanian. Jadi bunyi pasal 3 akta jual-beli sekarang adalah:

“Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional”

Pemberian izin peralihan hak milik atas tanah pertanian akan diberikan kepada pemohon yang betul-betul akan tetap mempergunakan tanahnya sebagai tanah pertanian. Semakin berkembangnya wilayah pembangunan yang ada di Kabupaten Jember mengakibatkan banyak tanah-tanah pertanian yang dialihkan fungsinya sebagai tanah kering (tanah pertanian). Karena alasan-alasan tersebut maka Pemerintah Daerah Kabupaten Jember membuat aturan tentang tata ruang dan perencanaan wilayah yang jelas guna mengetahui kondisi wilayah Kabupaten Jember yang teratur.

3.1.2 Syarat-syarat untuk Memperoleh Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian

A. Syarat-syarat untuk Memperoleh Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian Sebelum Keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam memperoleh izin peralihan hak atas tanah pertanian yaitu (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 14 tahun 1961) :

1. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Surat permohonan;
3. Sertipikat asli;
4. Akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau surat kuasanya (foto copi KTP);
6. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
7. Bukti pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
8. SPPT PBB (Surat Pembayaran Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) tahun berjalan atau tahun terakhir, kalau belum ada SPPT PBB (Surat Pembayaran Pajak Terutang) perlu keterangan lurah atau Kepala Desa;
9. Surat pernyataan dari calon penerima hak, yang menyatakan :
 - a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud a, b dan c tidak benar.

Dari persyaratan tersebut diatas dapat diketahui bahwa sebelum dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 untuk mendapatkan suatu izin peralihan hak atas tanah dibutuhkan suatu akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Syarat-syarat untuk Memperoleh Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian Setelah Keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Syarat-syarat untuk memperoleh izin peralihan hak atas tanah pertanian terdapat dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (Surat Edaran KPBPB No. 1 Tahun 2005). Syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

1. Permohonan Izin Peralihan Hak;
2. Alasan pemindahan hak;
3. Identitas Pemohon;
4. Fotocopi sertipikat;
5. Surat pernyataan dari calon penerima hak, yang menyatakan :
 - a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud a, b dan c tidak benar.

Dari persyaratan tersebut diatas dapat diketahui bahwa sesudah dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 untuk melakukan peralihan hak atas tanah diperlukan suatu izin peralihan hak atas tanah.

3.1.3 Prosedur atau Cara untuk Memperoleh Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian

A. Prosedur atau Cara untuk Memperoleh Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian Sebelum Keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Dahulu (menurut Pasal 3 akta jual beli jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961) sebelum mendapatkan suatu izin peralihan hak atas tanah pertanian harus dibuatkan akta peralihan hak atas tanah (yang dalam hal ini adalah akta jual beli) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang harus dilakukan PPAT sebelum membuat akta tanah yaitu :

- a. Melakukan pengecekan sertipikat pada kantor pertanahan;
- b. Melakukan pengecekan apakah para pihak telah membayar BPHTB atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- c. Memastikan para pihak itu sendiri yang hadir untuk membuat akta;
- d. Pembuatan akta yang untuk peralihan hak milik atas tanah tersebut tidak ada masalah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib memberikan penjelasan kepada pihak-pihak yang menghadap, apa yang boleh dan apa yang tidak boleh, apa yang melanggar dan apa yang tidak melanggar hukum sebelum akta dibuat. Pembeli harus merasa terjamin dan aman atas kepastian hukum mengenai peralihan hak milik atas tanah, melalui pelayanan pembuatan akta yang cepat, mudah dan sederhana sampai akta tersebut didaftarkan.

Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu, yang memberi kesaksian mengenai :

- a. Identitas penghadap dalam hal PPAT tidak mengenal secara pribadi;
- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
- d. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;

- e. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Didalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
1. Surat bukti atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; 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
 3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 5. 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
 6. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 7. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Apabila semua persyaratan sudah lengkap untuk selanjutnya diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melalui loket 1 Kantor Pertanahan Jember, yaitu loket penelitian berkas dan informasi kemudian diajukan pada loket 2 yaitu penerimaan berkas dan memasukkan data permohonan serta membayar biaya yang telah ditentukan. Setelah dirasakan lengkap, maka pemohon memasukkan ke loket terakhir yaitu loket 3 yaitu Bendaharawan Khusus Penerima kemudian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember akan diadakan :

1. Peninjauan lapangan
2. Pengukuran terhadap tanah yang dimaksud
3. Pembuatan berita acara riwayat tanah yang dimumkan selama 60 hari

Setelah semua syarat-syarat terpenuhi kemudian diajukan ke kantor pertanahan untuk dibuatkan izin peralihan hak atas tanah pertanian, tetapi izin peralihan hak tidak langsung dapat diterima oleh pemohon. Kepala Kantor Pertanahan dapat juga menolak permohonan pembuatan izin peralihan hak atas tanah.

Penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, apabila pemohon melalaikan atau tidak memenuhi salah satu persyaratan sebagai berikut (Kartasapoetra 1992 : 98):

- a. Penyampaian akta ternyata tidak disertai sertipikat atau surat keterangan atau pernyataan dari kepala desa yang diperkuat oleh camat, dan tanpa warkah lainnya
- b. Sertipikat dan surat keterangan tentang keadaan tanah atau hak atas tanah tidak sesuai dengan yang terdapat pada kantor pertanahan.
- c. Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggunakan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian
- d. Didalam hal jual beli, penukaran, penghibahan dengan wasiat , pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuknya

Setelah semuanya dilaksanakan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memberikan izin peralihan hak terhadap tanah yang dimohon

B. Proses Perolehan Izin Peralihan Hak Atas Tanah setelah Keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

1. Pemohon menyerahkan seluruh dokumen yang menjadi persyaratan untuk izin peralihan hak atas tanah kepada loket II, Petugas loket II meneliti kelengkapan dokumen tersebut dan kemudian menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan (P&PT).
2. Kepala Pengaturan dan Penataan Pertanahan (P&PT) :
 - a. menerima dan meneliti kelengkapan dokumen;
 - b. memerintahkan Kasubsi Pengendalian dan Pendaftaran Tanah untuk mengadakan penelitian lapang.
3. Kasubsi Pendaftaran dan Konsolidasi
 - a. mengadakan penelitian atas kebenaran alasan pemindahan hak, warkah di seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan (PPT) atau aspek dan penelitian lapang;
 - b. membuat laporan hasil penelitian dan aspek pertimbangan teknis P&PT;
 - c. berdasarkan laporan tersebut dibuatlah draf Izin Peralihan Hak;
 - d. menyerahkan dokumen kepada Kasi Pengaturan dan Penataan Tanah (PPT).
4. Kepala seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan
 - a. menelaah isi laporan;
 - b. menandatangani laporan dan paraf pada draf izin peralihan hak dan aspek pertimbangan teknis P&PT;
 - c. menyampaikan laporan dan draf izin peralihan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. Kepala Kantor Pertanahan :
 - a. menelaah isi laporan;
 - b. menandatangani surat izin peralihan hak;
 - c. meneruskan ke Kasubag Tata Usaha.

6. Kasubag Tata Usaha (TU)
 - a. mengagendakan surat izin peralihan hak;
 - b. menerudkan kepada loket IV (agenda TU) yang akan menyerahkan surat pengantar Izin Peralihan Hak atas tanah kepada pemohon dan Seksi PPT.
7. Petugas loket IV menyerahkan izin peralihan hak atas tanah kepada pemohon
Izin peralihan hak atas tanah pertanian tidak akan diberikan apabila calon penerima hak ternyata terbukti :
 - a. menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimal;
 - b. calon penerima hak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai);
 - c. apabila tanah pertanian yang dialihkan haknya tidak difungsikan lagi sebagai tanah pertanian.

3.2 Proses Perolehan Izin Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan oleh Ibu Siti Maryati di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Pemohon yang dalam hal ini Ibu Hj Siti Maryati menyerahkan seluruh dokumen yang menjadi persyaratan sebagaimana telah ditentukan untuk mendapatkan izin peralihan hak atas tanah ke loket II, Petugas loket II meneliti kelengkapan dokumen tersebut dan kemudian menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan (PPT). Setelah menerima dan meneliti kelengkapan dokumen memerintahkan Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah untuk mengadakan penelitian lapang.

Setelah dilakukan penelitian lapang Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah mengadakan penelitian atas kebenaran alasan pemindahan hak, warkah di seksi PPT atau aspek dan penelitian lapang kemudian dibuat laporan hasil penelitian, berdasarkan laporan tersebut dibuatlah draf izin peralihan hak, kemudian menyerahkan dokumen kepada Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan (P&PT).

Kepala seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan (P&PT) menelaah isi laporan dan menandatangani laporan dan paraf pada draf izin peralihan hak

kemudian menyampaikan laporan dan draf izin peralihan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Setelah semuanya dilaksanakan dan syarat-syarat sudah terpenuhi kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memberikan izin peralihan hak terhadap tanah yang dimohon oleh Ibu Hj Siti Maryati dan Bapak Asbullah berdasarkan penelitian data fisik dan data yuridis. Ibu Hj Siti Maryati dan Bapak Asbullah mendapatkan Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tertanggal 10 – Mei – 2007 Nomor 1081.V.IPH.2007 yang telah mendapatkan pertimbangan aspek pengaturan penguasaan tanah Nomor 13/Aspek/V/2007 tanggal 04 – Mei – 2007, bahwa pemohon tersebut telah memenuhi syarat untuk diberikan izin peralihan hak.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka Nyonya Triyani Junaedy memperoleh izin peralihan hak atas tanah yang digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya kepada Ibu Hj. Siti Maryati dan Bapak H Asbullah tanah seluas 3209 M² yang di uraikan dalam sertipikat hak milik Nomer 458 Desa Sumberejo, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember.

Pemberian izin peralihan hak milik atas tanah pertanian yang diajukan oleh Hj. Siti Maryati dan H. Asbullah yang beralamatkan di Desa Sumberejo, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember dan telah diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 458 diberikan izin oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dikarenakan Saudara Siti Maryati dan Asbullah telah memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam Standart Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) tahun 2005. Kemudian hasilnya diteruskan ke Kasubag Tata Usaha. Kasubag Tata Usaha (TU) Mengagendakan surat Izin Peralihan Hak dan Meneruskan kepada loket IV (agenda TU) yang akan menyerahkan surat pengantar Izin Peralihan Hak atas tanah, dan seksi PPT Petugas LOKET IV menyerahkan Izin Peralihan Hak Atas Tanah kepada pemohon sebagai syarat atau kelengkapan pembuatan akta peralihan haknya.

Jika izin peralihan hak sudah dikeluarkan oleh kantor pertanahan, maka permohonan pembuatan akta jual beli dapat langsung diproses oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3.3 Kendala dan Upaya yang Dihadapi dalam Menyelesaikan Permasalahan yang Terjadi dalam Pemberian Izin Peralihan Hak Atas Tanah

Menurut Bapak Sugito Pegawai dibagian Staf Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Jember didalam pelaksanaan perolehan Izin Peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terdapat beberapa kendala-kendala yang terjadi didalam mekanisme perolehan Izin Peralihan Hak atas tanah.

Kendala-kendala tersebut yaitu antara lain (hasil wawancara tanggal 29 Mei 2007):

- A. Kendala dari Pihak Pemohon
 - a. Pemohon kurang mengerti bagaimana prosedur untuk memperoleh izin peralihan hak atas tanah.
 - b. Ketidaktahuan pemohon akan arti pentingnya izin peralihan hak atas tanah
- B. Kendala dari Pihak Instansi
 - a. Kurangnya profesionalitas Perangkat Desa;
 - b. Kurangnya tenaga teknis Kantor Pertanahan
 - c. Jauhnya lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan
- C. Kendala dari Peraturan
 - a. Terlalu sering bergantinya peraturan yang mengatur tentang izin peralihan hak atas tanah
 - b. Kurangnya pemahaman dari pegawai badan pertanahan tentang aturan yang berlaku

Menurut Bapak Sugito Pegawai dibagian Staf Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember upaya yang dilakukan dalam menghadapi kendala yang terjadi dalam perolehan izin peralihan hak atas tanah antara lain yaitu :

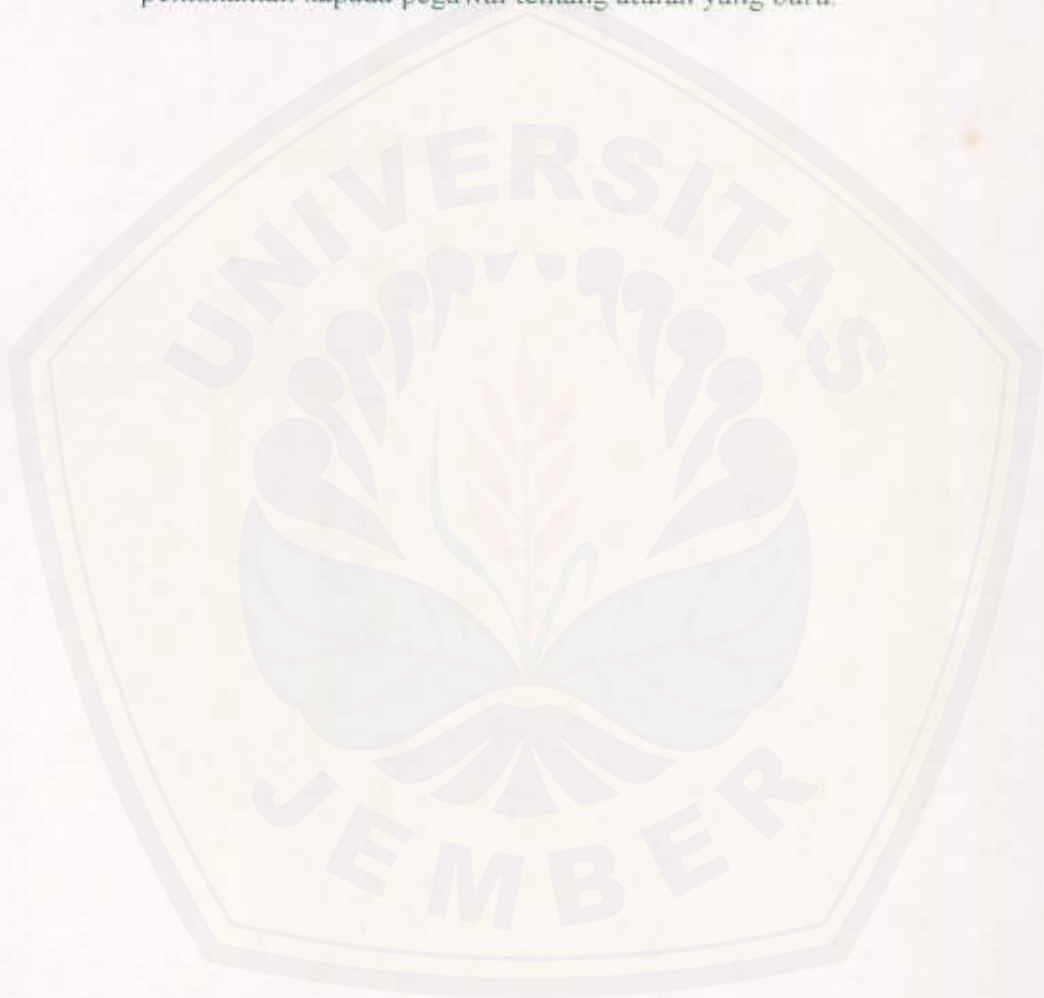
- A. Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasi Kendala bagi pihak Pemohon
 - a. Kantor pertanahan dalam segi pelayanan memakai sistem loket 1 – 4, hal ini dimaksudkan agar pemohon tidak perlu bertemu dengan simpul-

simpul pelayanan, namun cukup dengan petugas loket dan bila berkasnya lengkap, cukup datang tiga kali yaitu saat mendaftar, pembayaran dan saat pengambilan produk.

- b. Kantor Pertanahan memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya izin peralihan hak atas tanah.
- B. Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasi Kendala oleh Pihak Instansi
- a. Kantor Pertanahan memberikan penyuluhan ke desa-desa, atas pentingnya izin peralihan hak atas tanah pertanian kepada Tokoh Masyarakat desa dan juga perangkat desa. Kantor pertanahan bekerjasama dengan Pemerintah Daerah mengadakan pembinaan secara efektif kepada Camat dan perangkat-perangkatnya, Mengikuti tim penyuluhan terpadu yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah beserta instansi terkait, Pihak pemerintah atau Kantor Pertanahan mengadakan penyuluhan melalui media masa atau media elektronik tentang arti pentingnya Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian; dan juga Pemerintah bersosialisasi terhadap masyarakat mengenai kegunaan, fungsi (arti daripada izin peralihan hak atas tanah pertanian). Pihak pemerintah daerah juga pemerintah desa secara terus-menerus membina (mengurus) perangkat-perangkat kecamatan maupun perangkat desa yang terkait dengan penerbitan izin peralihan hak atas tanah pertanian untuk meningkatkan profesionalisme perangkat desa
 - b. Kantor Pertanahan mengusulkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur mengenai penambahan tenaga teknis ke Kabupaten Jember
 - c. Kantor pertanahan berusaha semaksimal mungkin mengatur, membuat sistem pembagian tugas daripada petugas teknis (lapangan) untuk bisa membagi pekerjaan agar seluruh permohonan izin peralihan hak atas tanah pertanian bisa diselesaikan.
- C. Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasi Kendala dari Peraturan
1. Kantor Pertanahan mensosialisasikan kepada seluruh pegawai dalam hal ini khususnya pada seksi yang menangani izin peralihan hak atas tanah

tentang peraturan yang baru sehingga pegawai Kantor Pertanahan tidak memakai peraturan lama yang sudah tidak berlaku sebagai pijakan dalam menjalankan tugasnya.

2. Kantor Pertanahan yang dalam hal ini adalah tugas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan untuk memberikan arahan-arahan, sosialisasi dan pemahaman kepada pegawai tentang aturan yang baru.





BAB IV PENUTUP

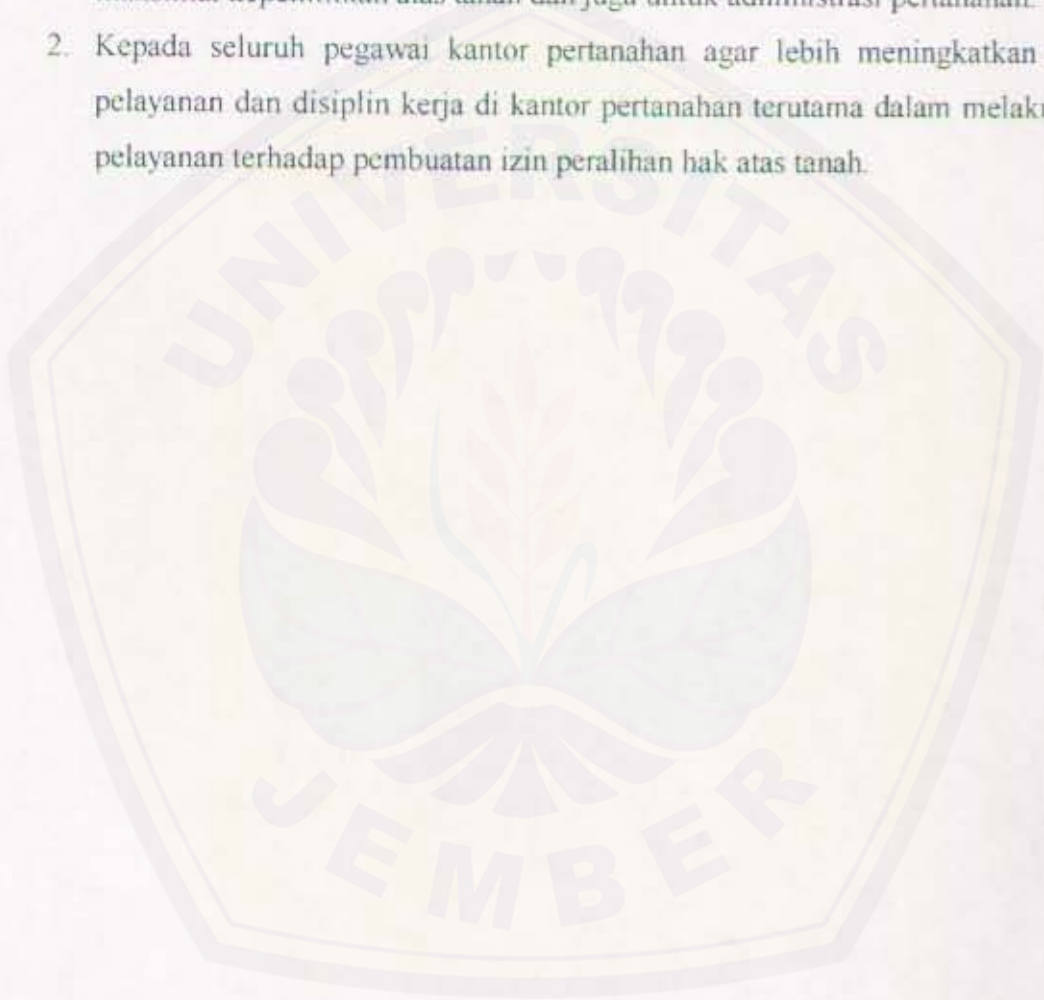
4.1 Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian maka dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa setelah keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, proses pembuatan Izin Peralihan Hak atas tanah dilakukan sebelum akta jual beli dibuat. Ini menunjukkan bahwa Izin Peralihan Hak mempunyai fungsi sebagai syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah setelah itu dibuatkan akta jual beli yang kemudian dibuatkan sertipikat hak atas tanah selain itu juga sebagai kontrol yang berkaitan dengan maksimal kepemilikan atas tanah dan juga untuk administrasi pertanahan.
2. Bahwa mekanisme yang dilakukan oleh Ibu Siti Maryati dalam memperoleh Izin Peralihan Hak Atas Tanah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan ditindak lanjuti dengan Standart Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) tahun 2005.
3. Kendala yang terjadi dalam perolehan Izin Peralihan Hak Atas Tanah pertanian yaitu antara lain yaitu ketidaktahuan pemilik tanah dan kurangnya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya Izin Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian, kurangnya profesionalitas perangkat desa, kurangnya tenaga teknis Kantor Pertanahan. Upaya penyelesaian yang dilakukan dalam menghadapi kendala yang terjadi dalam perolehan izin peralihan hak atas tanah yaitu Kantor Pertanahan menerapkan sistem loket, Kantor pertanahan memberikan penyuluhan ke desa-desa, dan penambahan tenaga kerja teknis pada Kantor Pertanahan.

4.2 Saran

1. Pemerintah melalui lembaganya dalam hal ini yang berwenang adalah Badan Pertanahan Nasional agar mempermudah perolehan izin peralihan hak atas tanah pertanian hal ini penting karena untuk kontrol yang berkaitan dengan maksimal kepemilikan atas tanah dan juga untuk administrasi pertanahan.
2. Kepada seluruh pegawai kantor pertanahan agar lebih meningkatkan lagi pelayanan dan disiplin kerja di kantor pertanahan terutama dalam melakukan pelayanan terhadap pembuatan izin peralihan hak atas tanah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Kepustakaan

- Anonim, 2003. *Panduan Ujian Dinas Tingkat I Badan Pertanahan Nasional. Bagian Pengembangan Kepegawaian Jakarta*
- Arianto, T.2005. *Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah*. Jember : BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
- Harsono, B, 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Jambatan
- _____, 2004. *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jambatan: Jakarta
- Ilmar, A. 2004. *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*. Prenada Media : Jakarta
- Kartasapoetra, 1992. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Rineka Cipta : Jakarta
- Muljadi, Kartini, dan Widjaja, G. 2004. *Hak – Hak Atas Tanah (Seri Hukum Harta Kekayaan)*. Prenada Media: Jakarta
- Marzuki, P.M. 2005. *Penelitian Hukum*. Kencana: Jakarta.
- Parlindungan, A.P. 1978. *Berbagai Aspek Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni : Bandung
- Purbacaraka, P. & Halim R. 1983. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Sudarsono, 1992. *Kamus Hukum*. PT. Rineka Cipta: Jakarta.
- Santoso, U. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Pranata Media Rawamangun
- Soemitro, Rony Hanitijo 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia ,Jakarta
- Universitas Jember. 2005. *Buku Pedoman Penyusunan Karya Tulis Ilmiah*, Jember :UPT Penerbitan UNEJ.

B. Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (LN Tahun 1960 No. 104, TLN No.2043)

Undang-Undang No. 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (LN 1960 Nomor 174, TLN Nomor 2117)

Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Pelaksanaan Pembagian Tanah Pertanian (LN 1960 Nomor 174 TLN Nomor 2117)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun 1997 Nomor 59 TLN Nomor 3639)

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah. (LN Tahun 1963 Nomor 61 TLN Nomor 3639)

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/Tahun 1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Hak Atas Tanah

C. Internet

www. Google.com <http://id.wikipedia.org/wiki/Jember>

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

1. SITI MARYATI

2. ASBULLAH

: 51 Th

56 Th

: Sumberejo Kec. Ambulu Kab. Jember

: Swasta

KTP

apabila Dp. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengabulkan permohonan ijin peralihan hak saya ajukan tanggal 3-05-2007, atas sebagian/seluruh tanah pertanian diuraikan dalam sertipikal Hak Nomor 458/Sumberejo Luas 3209 M2 tercatat atas nama diri sendiri terletak di Kel... Sumberejo Kecamatan Ambulu maka dengan ini menyatakan sbh :

ya tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi batas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian seluas 5 Ha tanah sawah atau 6 Ha tanah darat/kering;

ya tidak menjadi pemegang hak atas tanah pertanian secara absentee (guntai) yang tidak diperkenankan berdasarkan ketentuan Pasal 3 PP 2/4 Tahun 1961 ;

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan saya bertanggung jawab penuh pernyataan saya ini serta bersedia menanggung segala akibat hukum yang akan terjadi baik secara perdata dan pidana di hadapan pejabat yang berwenang jika ternyata di kemudian hari pernyataan saya ini terbukti benar.

Jember, 3-05-2007



menyatakan,

SITI MARYATI

ASBULLAH

Jember, 10 - 05 - 2007

1281 V. IPH.2007
: Ijin Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik
Nomor 458 Desa /Kec.Sumberejo ,
Kec.Ambulu atas nama NY.TRIYANI
JUNNAEDY.

KEPADA
Yth. **Sdr. SITI MARYATI HJ dan ASBULLAH H**
Dsn.Watu Ulo RT 01 RW 40
Ds.Sumberejo Kec.Ambulu Jember
Di JEMBER

Memperhatikan :

1. Permohonan **Sdr.SITI MARYATI HJ dan ASBULLAH H** Tanggal 03-05-2007 (diterima Tgl 04-05-2007) yang bermaksud untuk mangajukan Ijin Peralihan Hak atas tanah sertipikat Hak Milik Nomor 458, Luas \pm 3209 M2 (seb dari luas : 5446 M2) terletak di Desa / Kel.Sumberejo ,Kec.Ambulu,Kab.Jember.
2. Alasan yang diajukan untuk peralihan hak : ~~Jual beli / Hiech /Tukar /Menukar/ Inbrengt /Waris / Akta Pembagian Harta Bersama / Lelang.~~
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 458 Desa / Kel. Sumberejo Kecamatan Ambulu Kabupaten Jember.
4. Surat pernyataan dari pemohon yang bermeterai cukup tanggal. 03-05-2007
5. Pertimbangan Aspek Pengaturan Dan Penataan Pertanahan Nomor 13/Aspek/ V / 2007 Tanggal.04-05-2007, bahwa pemohon memenuhi syarat untuk diberikan Ijin Peralihan Hak.

Berdasarkan hal- hal tersebut diatas, kepada **Sdr.SITI MARYATI HJ dan ASBULLAH H** diberikan Ijin untuk melakukan Pemindahan Hak Sertipikat Hak Milik Nomer 458 Luas : \pm 3209 M2 (seb dari Luas : 5446 M2)Terletak di Desa / Kel.Sumberejo Kec.Ambulu Kabupaten Jember dengan syarat :

1. Jika ternyata keterangan / pernyataan yang diberikan oleh yang bersangkutan tidak benar dan / atau ;
2. Jika tanah tersebut dialihkan dan ternyata dengan peralihan hak tersebut calon penerima hak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah atau pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Maka pemberian ijin ini batal dengan sendirinya dan status hak atas tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan tidak mengurangi kemungkinan tuntutan pidana terhadap pemohon.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER

SISWO PRAJITNO,SH
NIP. 010 153 289

BUSAN : Disampaikan kepada Yth :
dr. Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah
dr. PPAT Yang bersangkutan

Drs. SLAMET JUNAIDI, A.Pinh
NIP. 750 000 624

SIMPULAN

REKOMENDASI KEPADA PANITIA PEMERIKSAAN TANAH

1. ... tidak termasuk dalam lokasi obyek Landreform sebagaimana dimaksud dalam SK. Penegasan / STP3
Nomor tanggal

terhadap dikabulkannya permohonan hak atas tanah kepada yang berkepentingan BERAKIBAT / TIDAK BERAKIBAT terjadinya

2. Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, khususnya pasal 1 dan 2 mengenai ketentuan batas maksimum kepemilikan tanah pertanian jo. Kep. Menteri Agraria Nomor SK. 976.Ka/1964 tentang Penegasan Luas Maksimum Tanah Pertanian.
Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian khususnya pasal 3 mengenai Pemilikan Tanah Pertanian secara Absentee, jo Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1964.

REKOMENDASI ATAS PERUBAHAN DATA YURIDIS/DATA FISIK BIDANG TANAH :

1. Terhadap dikabulkannya permohonan perubahan data yuridis / data fisik bidang tanah yang diajukan oleh berkepentingan BERAKIBAT / TIDAK BERAKIBAT terjadinya :

2. Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, khususnya pasal 1 dan 2 mengenai ketentuan batas maksimum kepemilikan tanah pertanian jo. Kep. Menteri Agraria Nomor SK. 976.Ka/1964 tentang Penegasan Luas Maksimum Tanah Pertanian.
Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian khususnya pasal 3 mengenai Pemilikan Tanah Pertanian secara Absentee, jo Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1964.

3. Pemohon memenuhi / tidak memenuhi syarat memperoleh Ijin Peralihan Hak

Jember, . . - 05 - 2007

MENGETAHUI
KEPALA SEKSI PENGATURAN DAN
PENATAAN PERTANAHAN

ANIS SUAIDI, SH, MM
NIP. 010 151 748

Kamu yang bertanda tangan di bawah ini : Drs. SLAMET JUNAEDI A Puhir

A. Penelitian terhadap yang berkepentingan :

- 1. Nama : SITI MARYATI HJ dan ASBUL LAHJI
- 2. KTP / NOPIK : 3509126705560001 DAN 3509122604510001
- 3. Tanggal Lahir / Umur : 27-05-1956 (51 tahun) DAN 26-04-1951 (56 TAHUN)
- 4. Pekerjaan / Profesi : - dan Nelayan
- 5. Tempat tinggal / Alamat : Ds. Watu Ulo RT 01 RW 40 Ds Sumberejo Kec Ambulu Jember
- 6. Badan Hukum
- 7. Akte Pendirian
- 8. Di daftar pada Pengadilan Negeri Tanggal : Nomor :

B. Penelitian terhadap berkas permohonan :

- 1. HM; HGB; Hak Pakai; Hak Pengelolaan
- Nomor Hak No. 458/ Sumberejo
- 2. Pengakuan hak dalam rangka pendaftaran hak lama.
Nomor Letter C Desa Persil Klas
- 3. Perubahan data yuridis bidang tanah
 - 1. Jual Beli Tukar Menukar Hibah Inbreng Pewarisan
 - 1. Penggabungan/Peleburan Pembagian Hak bersama Putusan PN
 - 1. Penetapan Ketua PN Lain-lain Hak /
- 4. Perubahan data fisik tanah
 - 1. Pemecahan bidang tanah Pemisahan Penggabungan

C. Pemeriksaan data pada hari Jum'at tanggal, 04-05-2007

Dengan hasil sebagai berikut :

A. Data Yuridis Bidang Tanah:

- 1. Tanah Hak : HM; HGB; Hak Pakai; Hak Pengelolaan (?)
- 2. Tanah Negara :

Sudah dikuasai

- Bekas hak menurut Pasal 6 UUPA
 - HM; HGB; Hak Pakai; Hak Pengelolaan
- Bekas Tanah kelebihan Maksimum
- Bekas Tanah Absentee
- Bekas Tanah Swapraja
- Bekas Tanah Partikelir
- Tanah Ulayat
- Lain lain

B. Data Fisik Tanah

- 1. Luas Tanah : 3209 M2 (Seb dari Luas : 5446 M2)
- 2. Letak Tanah
 - a. Kelurahan/Desa : Sumberejo
 - b. Kecamatan : Ambulu
 - c. Kabupaten/Kota : Jember
- 3. Penggunaan Tanah
 - a. Pedesaan : Sawah; Tegalan Kebun campuran Tambak / kolam perikanan lainnya; Perumahan Lain-lain
 - b. Perkotaan : Perumahan; Niaga; Industri; Jasa Tanah kosong Non Urban/Pertanian Lain-lain

4. Penguasaan Tanah Yang bersangkutan :

- e. Oleh pemiliknya sendiri
- d. Oleh pihak lain dengan cara :
 - 1. Bagi Hasil Gadai Sewa
- e. Penguasaan tanpa izin yang berwenang
- f. Tanah terlantar

5. Tanah lain yang dikuasai yang berkepentingan (Pemohon/Pembeli) :

- 1. Ada Tanah Pertanian Luas :M2 Non Pertanian LuasM2
- 1. Tidak ada

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : 1. SITI MARYATI 2. ASBULLAH
 Umur : 51 Th 56 Th
 Alamat : Desa Sumberarjo Kec. Ambulu Kab. Jember
 Pekerjaan : Swasta
 Nomor KTP :

dengan ini memberikan kuasa kepada :

Nama : EDY CAHYONO
 Umur : 35 Th
 Alamat : Desa Sumberarjo Kec. Ambulu Kab. Jember
 Pekerjaan : Swasta
 Nomor KTP/SIM :

KHUSUS

untuk dan atas nama pemberi kuasa menghadap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mengurus, menandatangani, dan menerima segala sesuatu di/dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang berkaitan dengan permohonan Ijin Peralihan Hak tgl. 3-05-2017 atas nama pemberi kuasa Sortipikat Hak Milik nomor 458 Luas 3209 M2 tercatat atas nama diri sendiri terletak di Desa/Kel Kecamatan Ambulu sebagaimana terlampir, Sumberarjo

Demikian surat kuasa ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya,

Yang menerima kuasa

EDY CAHYONO

Jember, tgl. 3-05-2017

Yang memberi kuasa

SITI MARYATI

ASBULLAH

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

HAK : Milik No. 458

PROPINSI : Jawa Timur

KABUPATEN / KOTAMADYA : Jember

KECAMATAN : Ambulu


DESA / KELURAHAN : Sumberejo

DAFTAR ISIAN 307
 No. 6241 / 200.7..

DAFTAR ISIAN 208
 No. 3117 / 200.7..

KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN / KOTAMADYA
 Jember

1	2	•	3	4	•	0	6	•	0	1	•	1	•	0	0	4	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

HAK : Milik No. : 458 Desa / Kel. : Sumberejo Tgl. berakhirnya hak : —	d) NAMA PEMEGANG HAK FATIMATUL MUTAWASITHAH ^{16/4/07} Tanggal lahir / akta pendirian 15 Desember 1980
b) NIB 12.34.06.01.00219 Letak Tanah	g) PEMBUKUAN Jember Tgl. 16-4-2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Jember
c) ASAL HAK 1. Konversi — 2. Pemberian hak — 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang M. 241/Desa Sumberejo	ttd. SISWO PRAJITNO, SH. NIP 010 153 289
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. — No. — 2. Surat Keputusan Tgl. — No. — 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. 28-12-2006 No. 12131/2006	h) PENERBITAN SERTIPIKAT Jember Tgl. 16-4-2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Jember
e) SURAT UKUR Tgl. 07-03-2007 No. 00012/Sumberejo/2007 Luas 5446 m ²	 SISWO PRAJITNO, SH. NIP 010 153 289
i) PENUNJUK	Pemecahan dari Hak Milik Nomor 241/Sumberejo Luas : ± 5489 m ² sebagian dari luas : 12.789 m ²

12.34.06.01.1.00458

DAFTAR ISIAN 207

NIB : 12.34.06.01.00219

SURAT UKUR

Nomor : / 200.....
00012/Sumberejo/2007.

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Timur

Kabupaten / Kotamadya : Jember

Kecamatan : Arribulu

Kelurahan : Sumberejo

Desa : Desa

Nomor Peta Pendaftaran : VI/01-2

Kotak : E/5

Judul Tanah : Merupakan tanah pertanian (Sawah)

Tanda batas : Tugu-tugu batas (Memenuhi ketentuan Pasal 21 dan 22 PMNA/BPN No.3/1997)

Luas : 5446 m² (Lima Ribu Empat Ratus Empat Puluh Enam meter persegi)

Penyidik dan penetapan batas : Oleh : Sarlyono (Selaku Kepala)

..... Disertahi : Dudung S.M.



Surat ukur ini merupakan pemecahan dari Salinan Situasi No. 2950/1995 yang
menyebutkan lamanya Sertifikat Hak Milik No. 241/Sumberejo.

Isian 302 tgl. 28 Desember 2006 No. 5721/2006
Isian 307 tgl. 7 Maret 2007 No. 3692/2007

UNTUK SERTIPIKAT
JEMBER Tgl. 7 Maret 2007
Tgl. 16 - 4 - 2007

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Jember

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan
Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Jember



SISWC PRAJITNO SH
010153289

td.
Ir. CADAT DARIATNA, MSI
NIP 750305397

Surat ukur Pemisahan Nomor : / 200. Nomor hak :
Penggabungan
Penganti

Dikeluarkan surat ukur

Tanggal	Nomor	Luas	Nomor hak	Sisa luas

tercantum dalam surat ukur Nomor : / 200. Nomor hak

AKTA JUAL BELI

No. : 409/wlh/v/2007

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Jum'at** --- tanggal **11** (**Sebelas** ---)
bulan **Mei** --- tahun **2007** --- (**Dua ribu tujuh** ---)

hadir dihadapan saya **MUTI'ATUL KHASANAH, Sarjana Hukum** ---
yang berdasarkan surat Keputusan **Kepala Badan Pertanahan Nasional** -
tanggal **18-01-2001** - nomor **02-IX-2001** -
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 **Jl. Pahlawan No.99 Wuluhan-Jember**;
--- dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

I. Nyonya **MRIYANI JUNNAEDY**, lahir **01-04-1968**, Warga Negara ---
Indonesia, Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Dusun Krajan
Kidul RT.01, RW.43, Desa Sumberejo Kecamatan Ambulu ---
Kabupaten Jember. ---

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: **3509124104680006**. ---
Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum ini
telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang ikut mena
datangani akta ini dan mengaku bernama: **JONNAEDY**, bertempat
tinggal sama dengan istrinya tersebut diatas. ---
Selaku **PENJUAL**, untuk selanjutnya disebut: ---

PIHAK PERTAMA

II. 1. **H. ASBULLAH**, lahir **26-04-1951**, Warga Negara Indonesia, ---
Nelayan, bertempat tinggal di Dusun Watuulo RT.01, RW.40, ---
Desa Sumberejo Kecamatan Ambulu Kabupaten Jember. ---
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: **3509122604510001**. ---
2. **Hajjah SITI MARYATI**, lahir **27-05-1956**, Warga Negara Indone
sia, Swasta, bertempat tinggal di Dusun Watuulo RT.01, RW. ---
40, Desa Sumberejo Kecamatan Ambulu Kabupaten Jember. ---
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: **3509126705560001**. ---
Menurut keterangannya keduanya adalah suami istri. ---
Selaku **PEMBELI**, untuk selanjutnya disebut: ---

PIHAK KEDUA

akan coretan





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 **458/Sumberejo** - atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal **07-03-2007**.
 Nomor **00012/Sumberejo** seluas **5.446** - m² (Lima ribu empat ratus empat puluh enam - meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) **12.34.06.01.00219**

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : _____
 atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor **458/Sumberejo** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) **12.34.06.01.00219** yaitu seluas kurang lebih **3.200** - m² (Tiga ribu dua ratus - meter persegi), dengan batas-batas :

- Utam : S. Safi'i P. Mufida
- Timur : Selokan
- Selatan : S. Sukardjo
- Barat : S. Lilik Rahayu

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 : _____



hak an tambahan 2007

kan seoretan

44:078.040.1

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 : Ambulu
- Desa/Kelurahan : Sumberejo
- Jalan : _____

Jual beli ini meliputi pula : _____

Merupakan tanah pertanian (sawah).

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. 22.000.000,-
(Dua puluh dua juta 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). _____

Handwritten signatures and a circular stamp of the Land Office of Jember Regency. The stamp contains the text: "KANTOR AKTA TANAH", "KABUPATEN JEMBER", "KANTOR AKTA TANAH", "KABUPATEN JEMBER".

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 di dapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas 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 Kepala -----
Badan Pertanahan Nasional Jember tanggal **10-05-2007** -----
Nomor **1081.V.IPH.2007** -----

----- 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 6 -----

Penjual dengan ini menjamin kepada pembeli bahwa identitas penjual adalah benar-benar adanya dan penjual berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika sesudah hari hal tersebut tidak benar maka semuanya itu menjadi tanggungjawab-penjual dan membebaskan pembeli dan PPAT dari segala tuntutan hukum. -----



14.05.2018

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

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 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini di bayar oleh **Pihak Kedua.**

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. **SARIYONO, Spd, Kaur Pemerintahan Desa Sumberejo - Ambulu. -----**
2. **SUYATI, Pegawai pada kantor Pejabat Peabuat Akta Panah. -----**



H. 3. 9. 6. 70 : P P

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.

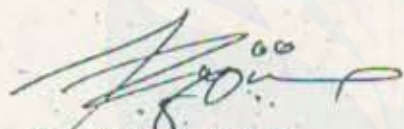
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

6000
RI YAMI JUNNAEDY

Pihak Kedua

1. H. ASBULLAH
2. HJ. SITI MARYATI

Persetujuan Suami

JUNNAEDY

Saksi
Kantor Pertanahan

SARI YONO, Spd

Saksi

SUYAPI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

MUTIATUL KHASANAH, SH



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jl. KH. Siddiq No. 55 JEMBER Telp. (0331) 484644

Jember, 10 - 05 - 2007

KEPADA
Yth. **Sdr. SITI MARYATI HJ dan ASBULLAH H**
Dsn. Watu Ulo RT 01 RW 40
Ds. Sumberejo Kec. Ambulu Jember
Di JEMBER

1281 V. IPH.2007
Ijin Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik
Nomor 458 Desa /Kel.Sumberejo ,
Kec.Ambulu atas nama NY.TRIYANI
JUNNAEDY.

Memperhatikan :

1. Permohonan **Sdr.SITI MARYATI HJ dan ASBULLAH H** Tanggal 03-05-2007 (diterima Tgl 04-05-2007) yang bermaksud untuk mangajukan Ijin Peralihan Hak atas tanah sertipikat Hak Milik Nomor 458, Luas \pm 3209 M2 (seb dari luas : 5446 M2) terletak di Desa / Kel.Sumberejo ,Kec.Ambulu,Kab.Jember.
2. Alasan yang diajukan untuk peralihan hak : ~~Jual beli / Hibah /Tukar /Menukar/ Inbreng/ Waris / Akta Pembagian Harta Bersama / Lelang.~~
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 458 Desa / Kel. Sumberejo Kecamatan Ambulu Kabupaten Jember.
4. Surat pernyataan dari pemohon yang bermeterai cukup tanggal. 03-05-2007
5. Pertimbangan Aspek Pengaturan Dan Penataan Pertanahan Nomor 13/Aspek/ V / 2007 Tanggal.04-05-2007, bahwa pemohon memenuhi syarat untuk diberikan Ijin Peralihan Hak.

Berdasarkan hal- hal tersebut diatas, kepada **Sdr.SITI MARYATI HJ dan ASBULLAH H** diberikan **Ijin** untuk melakukan Pemindahan Hak Sertipikat Hak Milik Nomer 458 Luas : \pm 3209 M2 (seb dari Luas : 5446 M2)Terletak di Desa / Kel.Sumberejo Kec.Ambulu Kabupaten Jember dengan syarat :

1. Jika ternyata keterangan / pernyataan yang diberikan oleh yang bersangkutan tidak benar dan / atau ;
2. Jika tanah tersebut dialihkan dan ternyata dengan peralihan hak tersebut calon penerima hak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah atau pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Maka pemberian ijin ini batal dengan sendirinya dan status hak atas tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan tidak mengurangi kemungkinan tuntutan pidana terhadap pemohon.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER



SISWO PRAJITNO, SH
NIP. 010 153 289

BUSAN : Disampaikan kepada Yth :
dr. Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah
dr. PPAT Yang bersangkutan

TENTANG
PENDAFTARAN TANAH*)

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang:

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:

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Vöndu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 juncto Vöndu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Nomor 3632);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

*) Pelaksanaannya dalam Permeneg Agraria/K.BPN 3/1997 (13).



Memutuskan:

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 pemeriksaan 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 satu 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 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 terbit administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Bab III

**POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN
PENDAFTARAN TANAH**

Bagian Kesatu

Penyelenggara Dan 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.

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.

Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

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

Diatur dalam PP 37/1998 (31).

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.

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
 - c. 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.
- (3) 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 kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Bagian Kedua

Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
 - 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 (D).

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Bagian Ketiga

Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

- (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 pendaftaranannya 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

- (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 V/1997 (13).

Pasal 16

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.

- (1) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (2) 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 dikarkan dengan titik dasar teknik nasional.
- (3) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (4) 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 diwujudkan 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 dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

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

Pasal 19

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran serta bagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagai mana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

(5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya mengenai sarkhan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyelesaian 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 diukur jadinya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 5

Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 21

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan 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 dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran hak.
- (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;
 - 6) hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;

*) Lihat BAB III Permeling Agraria/K.BPN. 3/1997 (13)

Paragraf 2
Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

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, memegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaniya.

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

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.

Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

dasarakan 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 disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
 - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
 - c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan 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 sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tanah secara sporadik yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan; yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan menggunakan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:
 - a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan, atau
 - b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.

Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:

- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa, atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

(4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:

- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

(5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan acuan sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila:

- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

Bagian Keempat Penerbitan Sertipikat*)

Pasal 31

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.**)

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

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

(2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggunaan 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 harus 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, aslinya dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor

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

- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan 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 kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan 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 Permenag Agraria/K.BPN 3/1997 (13).

...sebagaimana 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 I
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 (11).

...peminatan hak lainnya, kecuali pemindahan hak, p...
...lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk, mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dilakukan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
 - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenal bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum

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 itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 4

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Pasal 43

- (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau ko-

yang bergabung atau melebur dapat diakui. Ketentuan ini bertujuan untuk 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 PPAAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5
Pembebanan Hak

Pasal 44¹⁾

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 PPAAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAAT 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;

¹⁾ Lihat UU 4/1996 (DI).

(1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;

d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau

g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan 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).

**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).

... pemberian pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan langsung dengan satu bidang yang sama dapat digabung menjadi satu bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.

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

Paragraf 3
Pembagian Hak Bersama

Pasal 51

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

Paragraf 4^{*)}
Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
 - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;

^{*)} Lihat UU 16/1985 (C9)

... salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;

- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilegalkan oleh pemegang haknya.
- (2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Paragraf 5^{*)}
Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 53

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti peralihannya piutang yang dijamin karena cessic, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta pelepasan perseoran.

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 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)

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 Permeneq Agraria/K/BPN 3/1997 (13).

maksud Pasal 53, atau kuasanya.

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.

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

Pasal 58

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

Pasal 59

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.

Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

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.

Jika keberatan yang diajukan dianggap berdasar oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.

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. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.

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 eksi kusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkan 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), Jugs 17/48/1994 (K1) dan UU 21/1997 (K3).

tidak dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai perhentian dari jabatannya sebagai PPA.T. dengan tidak mengurangi kemungkinan tuntutan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 63

Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas aran pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan undang-undangan yang berlaku.

Bab IX

- KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64*)

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.

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 Permeneg Agraria/Kepala BPN 3/1997 (I3).

PERATURAN PEMERINTAHAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG
PENDAFTARANTANAH

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

RAJUM

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 perantaraan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang perantaraan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

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

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang

