



**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
PERTANIAN YANG MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN HAK
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

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

Asal :	Hadiah Pembelian	Klass 346.0432 SUH T
Terima Tgl :	15 NOV 2006	
No. Induk :		
Oleh: Peny.katalog :		

SUHARDIYANTO
NIM: 010710101168

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2006

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
PERTANIAN YANG MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN
HAK PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**



**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
PERTANIAN YANG MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN
HAK PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**

Oleh :

SUHARDIYANTO
NIM. 010710101168

Pembimbing :

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

Pembantu Pembimbing :

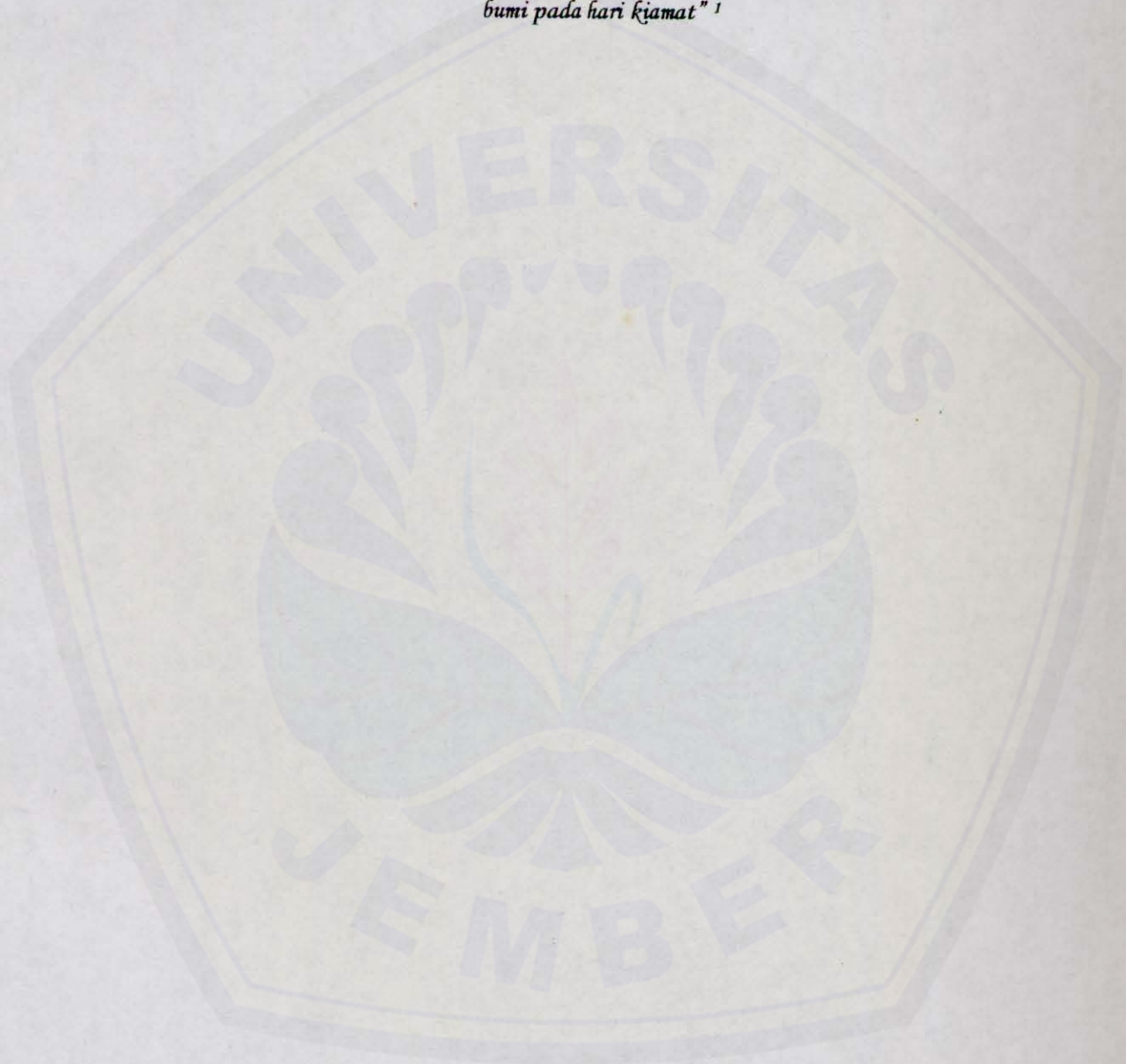
IWAN RACHMAD SOETIJONO, S.H., M.H.
NIP. 132 206 014

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

2006

MOTTO

*"Barang siapa yang mengambil tanah seseorang
dengan paksa walaupun sedikit, maka ia
akan dibebani memikul tujuh lapis
bumi pada hari kiamat" ¹*



¹ Terjemahan Sholeh Bukhori 2001, hal. 213

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tuaku; Ayahanda Sumiran yang telah mengajarkan berbagai arti hidup; perjuangan, pengorbanan, kesabaran dan lain-lain yang sangat berarti hingga aku mampu terus menjalani hidup di dunia ini yang penuh dengan ujian dan cobaan. Ibunda Sutani yang dengan kasih sayangnya selalu tulus mendo'akanku. "Ingin kudekat dan menangis di pangkuanmu bagai masa kecil dulu, lalu do'a-do'a membasuhi seujur tubuhku, dengan apa aku membalas kasihmu Ibu";
2. Almamaterku Tercinta Universitas Jember;
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember.

PERSETUJUAN

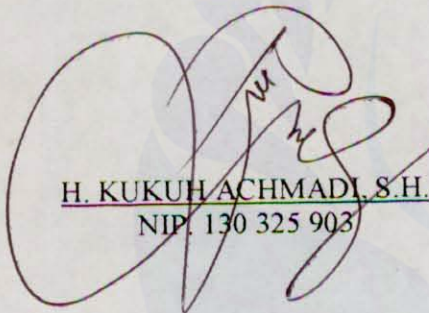
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 19
Bulan : Oktober
Tahun : 2006

Diterima Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI

KETUA



H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP. 130 325 903

SEKRETARIS




WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.
NIP. 132 296 912

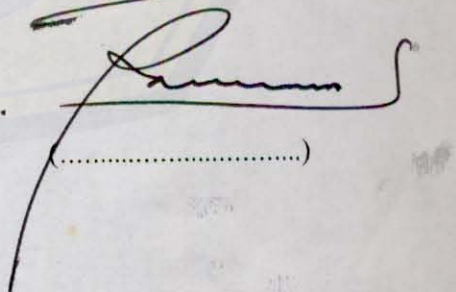
ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

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

2. IWAN RACHMAD SOETIJONO, S.H., M.H.
NIP. 132 206 014



(.....)



(.....)

PENGESAHAN

Disahkan

Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
PERTANIAN YANG MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN HAK PADA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

Oleh :

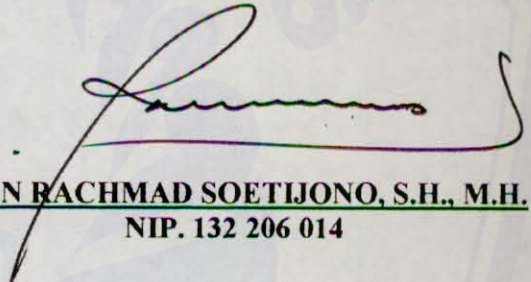
SUHARDIYANTO
NIM. 010710101168

Pembimbing



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

Pembantu Pembimbing



IWAN RACHMAD SOETIJONO, S.H., M.H.
NIP. 132 206 014

Mengesahkan

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN



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

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT atas segenap rahmat dan hidayahnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH PERTANIAN YANG MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN HAK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”**, adapun maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan Skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak, baik itu berupa dorongan, nasehat, saran maupun kritik yang sangat membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini penyusun dengan segala kerendahan hati dan penghargaan yang tulus menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku Dosen Pembimbing I
2. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II
3. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H. selaku Ketua Penguji
4. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Penguji
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Edy Sriono, S.H. selaku Dosen Wali yang telah banyak membantu dan memberikan masukan selama kuliah;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mendidik dan memberikan bekal ilmu kepada penyusun;
8. Bapak Siswo Prajitno, S.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
9. Bapak Agus Sri Budianto, S.H. selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember serta staf karyawan yang telah mengijinkan dan meluangkan waktu sekaligus membantu penyusun dalam rangka penyusunan skripsi ini;

10. Kedua orangtuaku yang telah banyak memberikan dorongan dan memberikan segala daya dari sebagian hidupnya untukku dan untuk cita-citaku;
11. Saudara-saudara kandungku Ria Ristiani dan Tina Fitriani yang telah memberikan semangat untukku;
12. Dheta Trisnantyk atas kasih sayang, dorongan, pengorbanan dan cinta yang telah diberikan kepadaku;
13. Saudara-saudara kandungku yang lainnya terima kasih atas semangat dan dorongannya. Khususnya kepada Budheku (Suminten) tersayang.
14. Keluarga Besar Bapak Suyadi (alm), Keluarga Besar Bapak Mahadiyanto, Keluarga Besar Bapak Sunyoto, terima kasih atas dukungannya;
15. Sahabat-Sahabatku di Madiun Alex, Gogon, Jengky terima kasih atas semuanya;
16. Teman-teman Fakultas Hukum atas kebersamaannya selama ini;
17. Sahabatku-sahabatku Hadi (Ebes), Arif (Bobby), Aji (Bom-Bom), Indra, Lukman (Kakek), Mbeng Pe-Es atas jalinan persahabatan yang indah;
18. Semua pihak yang telah memberikan bantuan semangat dan dorongan hingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Akhir kata, penyusun berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi penyusun lain. Kepada semua pihak yang telah berjasa kepada penyusun, penyusun ucapkan terima kasih dan semoga amalannya mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Jember, Oktober 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Ruang Lingkup	3
1.3. Rumusan Masalah	3
1.4. Tujuan Penulisan	
1.4.1. Tujuan Umum	4
1.4.2. Tujuan Khusus	4
1.5. Metodologi	
1.5.1. Metode Pendekatan Masalah	5
1.5.2. Sumber-Sumber Bahan Hukum	5
1.5.3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	6
1.5.4. Analisa Bahan Hukum	7
BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1. Fakta	8
2.2. Dasar Hukum	9
2.3. Landasan Teori	
2.3.1. Hak Atas Tanah	13
2.3.2. Pendaftaran Tanah	15

2.3.3. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	20
2.3.4. Peralihan Hak Atas Tanah	20

BAB III. PEMBAHASAN

3.1. Prosedur pemberian ijin atas tanah pertanian yang akan dialihkan haknya di Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember	22
3.2. Kendala yang dihadapi dalam proses pemberian Ijin Peralihan Hak Atas Tanah di Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember	28
3.3. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala dalam proses pemberian Ijin Peralihan Hak Atas Tanah di Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember	29

BAB IV. PENUTUP

4.1. Kesimpulan	31
4.2. Saran	32

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- A. Surat Keterangan Konsultasi dari Fakultas Hukum Universitas Jember
- B. Surat Keterangan Konsultasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
- C. Sertifikat Hak Milik Nomor 602
- D. Blanko Surat Ukur
- E. Akta Jual Beli No: 17/Ajs/III/2006
- F. Blanko Permohonan Peralihan Hak Model: A
- G. Fotocopy Identitas Para Pihak
- H. Surat Perintah Pengiriman Berkas
- I. Blanko BPHTB
- J. Surat Ijin Peralihan Hak No. 678.III.IPH.2006
- K. Surat Pernyataan Pemohon Peralihan Hak

RINGKASAN

Kegiatan dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya untuk mengetahui letak, luas, pemilik dan beban apa yang ada di atas tanah tersebut. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa pendaftaran tanah, meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam hal ini penyusun mengkhususkan untuk membahas beberapa permasalahan tentang prosedur untuk mendapatkan ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian, kendala-kendala yang dihadapi dalam pemberian ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut. Sesuai dengan fakta bahwa sebidang tanah pertanian hak milik dari Bapak Sunarto yang luasnya 978 m² yang terletak di Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember yang akan dijual atau dialihkan haknya kepada Bapak Drs. Agus Sukartono. Setelah kedua belah pihak sepakat dan menghadap kepada PPAT Yan Yanuaria dan melakukan jual beli sesuai dengan yang telah disepakati, maka Bapak Drs. Agus Sukartono bermaksud untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah menggunakan pendekatan masalah yuridis normatif, menggunakan sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder dan pengumpulan sumber bahan hukum secara studi kepustakaan dan studi lapangan, menggunakan analisis bahan hukum berdasarkan deskriptif kualitatif yang non statistik dan menarik kesimpulan dengan metode berpikir deduktif.

Hasil dari pembahasan skripsi ini menyatakan bahwa dalam melakukan pendaftaran hak yang berasal dari peralihan hak milik atas tanah adalah pemohon mengajukan permohonan ijin peralihan hak disertai dengan surat pernyataan, serta pemohon mengisi formulir permohonan peralihan hak dan syarat-syarat lainnya. Tujuan dari adanya ijin peralihan hak ini adalah agar tidak tercipta lagi petani-

petani miskin yang hanya memiliki tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 hektar. Adapun kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian ijin peralihan hak ini adalah kurangnya sarana dan prasarana yang terdapat dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Jember serta banyaknya para pemilik tanah yang belum memahami tata cara dalam mendapatkan ijin peralihan hak. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terus meningkatkan sumber daya manusia dan melakukan pembenahan sarana dan prasarana yang ada.

Saran yang dapat penyusun berikan adalah, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus melakukan pengawasan secara ketat dalam pemberian ijin peralihan hak dan hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memberikan penyuluhan secara rutin kepada masyarakat mengingat banyak pemilik tanah yang kurang memahami mengenai tata cara dan prosedur untuk memperoleh ijin peralihan hak.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan suatu negara yang bersifat agraris, dimana sebagian besar mata pencaharian penduduknya adalah sebagai petani, dengan memanfaatkan tanah pertaniannya. Sebagai negara yang bersifat agraris tentunya bangsa Indonesia bangga dengan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang berupa tanah yang sangat subur ini.

Peranan tanah sangat besar bagi kehidupan manusia, tanah dapat digunakan sebagai sarana untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran manusia sebagai warga negara yakni yang menyangkut kepentingan umum harus terdapat keseimbangan. Oleh karena itu, jika keseimbangan tersebut tidak dapat dijaga akan mengakibatkan lahirnya suatu sengketa baik antara pribadi dengan pribadi maupun pribadi dengan pemerintah dalam hal hak penguasaan tanah (Kartasapoetra, 1991 : 132).

Dimasa seperti sekarang ini tanah merupakan suatu masalah yang harus ditangani secara serius, bukan hanya kepadatan penduduk saja tetapi juga Indonesia sudah kekurangan jumlah luas tanah. Selain daripada itu ternyata penyebaran penduduk di Indonesia juga kurang merata dan pada akhirnya menyebabkan sebagian besar penduduk hidup dan tinggal berdesak-desakan dan sebagian kecil lainnya tinggal pada tanah yang luas, sehingga karena luas tanahnya berlebih maka banyak tanah pertanian yang sampai kini belum didayagunakan.

Sebagian penduduk yang tinggal di daerah yang tingkat kepadatannya tinggi juga menimbulkan suatu masalah yang baru yaitu pada pendayagunaan tanah dimana selain terjadi perselisihan antar sesama manusia juga terjadi kerusakan-kerusakan tanah dan gangguan atas kelestariannya.

Seiring dengan banyaknya permasalahan yang harus diperhatikan dan diselesaikan tersebut maka secara tegas diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-

Undang Dasar 1945 hasil amandemen keempat yang memberi landasan bahwa bumi dan air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari ketentuan ini maka sudah jelas bahwa kemakmuran adalah tujuan utama yang akan dicapai dalam hal pemanfaatan bumi, air dan kekayaan alam yang ada. Masalah kemakmuran rakyat juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) khususnya masalah pengaturan pendayagunaan tanah. Pengaturan tersebut terantun dalam Pasal 2 ayat (2) yang berisi tentang:

Negara diberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pemilikan atas bidang tanah negara kita oleh seorang petani dapat dikatakan semakin lama semakin kecil sehingga terwujudlah petani-petani yang ekonomi lemah, hal demikian disebabkan karena pemecahan hak kepemilikannya (Kartasapoetra, 1991 : 68).

Jumlah penduduk yang semakin meningkat secara otomatis akan mengurangi luas tanah yang pada akhirnya nanti menyebabkan peralihan-peralihan hak atas tanah pertanian dengan luas yang kecil. Atas dasar itulah pemerintah bermaksud untuk mengatur tentang batas maksimum pemilikan tanah.

Permasalahan batas minimum pemecahan hak atas tanah pertanian tersebut telah diatur dalam Pasal 9 UU No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang di dalamnya dapat kita ketahui tentang ketentuan-ketentuan pemecahan hak atas tanah pertanian. Tanpa adanya pembatasan-pembatasan tersebut maka dikhawatirkan bukan saja usaha untuk mencapai batas pemilikan tanah

minimum tidak akan tercapai, tetapi bahkan kita akan tambah menjauh dari tujuan tersebut.

Fenomena yang terjadi tersebut merupakan salah satu masalah tentang pertanahan yang sangat perlu untuk ditangani secara konseptual, terpadu, konsisten dengan mendasarkan pada politik pertanahan yang sudah diatur. Dalam mengatasi persoalan ini peran pemerintah khususnya bagi Badan Pertanahan Nasional sangatlah penting dalam proses pemberian ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk mengkaji secara lebih mendalam dan berkeinginan menulis dalam skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH PERTANIAN YANG MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN HAK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”.

1.2 Ruang Lingkup

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya diperlukan suatu bahasan yang tepat agar tidak kabur baik dari segi materi maupun bahan penunjang lainnya agar dapat menjadi hasil yang lebih baik, maka penyusun membatasi ruang lingkup permasalahan pada skripsi ini yaitu dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH PERTANIAN YANG MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN HAK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”.

1.3 Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemberian ijin atas tanah pertanian yang akan dialihkan haknya?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian?

3. Apa saja upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala dalam proses pemberian ijin peralihan hak atas tanah?

1.4 Tujuan Penulisan

Kegiatan yang dilakukan tentunya memiliki tujuan untuk memberikan arahan dalam melangkah agar sesuai dengan maksud dari dilaksanakannya kegiatan tersebut. Untuk itu penyusunan skripsi ini mempunyai dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus yang akan diuraikan sebagai berikut:

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan yang akan dicapai secara umum pada penyusunan skripsi ini adalah merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu: Sebagai syarat dan tugas akademis yang bersifat mutlak guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.4.2 Tujuan khusus

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian ijin atas tanah pertanian yang akan dipecah atau dialihkan haknya;
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian;
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam proses pemberian ijin peralihan hak atas tanah.

1.5 Metodologi

Penyusunan skripsi ini memerlukan suatu metode penyusunan sebagai unsur utama untuk menemukan, mengembangkan, menguji dan menjalankan prosedur yang benar serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sehingga akan menghasilkan penyusunan yang mendekati kebenaran optimal. Metode yang dimaksud penyusun adalah pendekatan-pendekatan masalah, sumber bahan hukum, pengumpulan sumber bahan hukum, analisa bahan hukum.

1.5.1 Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode yuridis normatif, yaitu membahas aspek-aspek permasalahan dengan didasarkan pada peraturan-peraturan perundangan sebagai data yang mempunyai kekuatan mengikat (Soemitro, 1978 : 97).

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini terdiri dari dua sumber hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dapat diperoleh dengan membaca Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-Undangan, sampai bidang norma hukum yang menjadi dasar obyek kajian (Soemitro, 1978 : 11). Adapun peraturan perundang-undangan yang penyusun gunakan untuk mengkaji permasalahan dalam penyusunan skripsi ini adalah:

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen Keempat;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- g. Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) Tahun 2004.

- h. Keputusan Menteri Keuangan Nomor : KEP.239/WPT.12/KB.0904/2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Jember.
- i. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor 678.III.IPH.2006 Tentang Ijin Peralihan Hak Milik Nomor 602 Desa/Kel. Arjasa, Kec. Arjasa Atas Nama Sunarto.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan dari hukum primer misalnya wawancara, hasil-hasil penelitian, hasil karya tulis ilmiah para sarjana yang berupa literatur sehingga dapat mendukung dan membantu dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan skripsi ini (Soemitro, 1978 : 18), untuk memperoleh bahan hukum sekunder penyusun melakukan wawancara dengan Bapak Agus Sri Budianto, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini antara lain:

1. Studi Pustaka

Yaitu mengadakan studi pustaka dengan membaca buku-buku dan surat-surat edaran atau dokumen dalam perundang-undangan untuk mendapatkan bahan hukum yang berhubungan dengan penyusunan skripsi.

2. Interview (Wawancara)

Yaitu pengumpulan bahan hukum yang diperoleh dari keterangan-keterangan atau penjelasan secara langsung dari pihak-pihak yang berhubungan dengan penyusunan skripsi ini, dalam hal ini penyusun melakukan wawancara dengan Bapak Agus Sri Budianto, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Serta melakukan wawancara pada pihak-pihak yang terkait dengan penyusunan skripsi ini.

1.5.4 Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum dan permasalahan yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini akan dibahas dengan menggunakan analisa deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran secara singkat mengenai permasalahan yang tidak didasari atas bilangan statistik tetapi didasarkan atas analisa-analisa yang diuji dengan norma-norma hukum masyarakat yang akan dibahas. Hasil analisa tersebut selanjutnya ditarik suatu kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode analisis yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian khusus. Hal ini dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus, sehingga pada akhirnya akan tercapai suatu hasil yang sesuai dengan tujuan dari penyusunan skripsi ini (Soemitro, 1978 : 18).



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Fakta yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut: sebidang tanah hak milik nomor 602/Arjasa atas nama Bapak Sunarto yang mempunyai pekerjaan sebagai wiraswasta dan bertempat tinggal di Jalan Melati BT. Pinggir 1 RT. 02, RW. I Kelurahan Bitting, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.34.20.02.00136 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27 Oktober 2005 Nomor 00017/Arjasa/2005 dengan luas 978 m². Beliau berniat menjual tanah tersebut, pembeli dari tanah tersebut adalah Bapak Drs. Agus Sukartono yang mempunyai pekerjaan sebagai dosen dan bertempat tinggal di Dusun Mojo RT. 03 RW. IV Desa Bitting, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember.

Pada hari Sabtu tanggal 11 Maret 2006 Bapak Sunarto selaku pihak penjual bersama-sama dengan Bapak Drs. Agus Sukartono menghadap ke Yan Yanuaria, S.H. selaku PPAT yang berkedudukan di Jember untuk membuat Akta Jual Beli. Setelah PPAT mendengar keterangan dari kedua belah pihak dan memperhatikan berkas-berkas persyaratan jual beli yaitu sertifikat tanah dan bukti-bukti persetujuan dari istri pihak penjual maka PPAT membuat Akta Jual Beli dengan Nomor 12/Ajs/III/2006. Selanjutnya selaku penerima peralihan hak atas jual beli tanah tersebut maka Bapak Drs. Agus Sukartono mengajukan Permohonan Peralihan Hak karena jual beli kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Tanah pertanian yang akan dialihkan haknya mempunyai luas kurang dari batas minimum luas tanah pertanian yang boleh dialihkan haknya maka Bapak Drs. Agus Sukartono bermaksud untuk mengajukan Ijin Pemindahan atau Peralihan Hak Milik Nomor 602 luas 978 m² yang terletak di Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember.

Setelah melakukan penilaian maka Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memberikan Ijin Peralihan Hak Milik dengan Nomor 678.III.IPH.2006. Pemberian ijin dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yaitu Ir. Tjahjo Arianto, S.H. M.Hum. dengan memperhatikan aspek-aspek yang telah dipenuhi oleh pihak pemohon yaitu Bapak Drs. Agus Sukartono yang antara lain:

1. Surat Permohonan Ijin Peralihan Hak dari Bapak Drs. Agus Sukartono tanggal 03 Maret 2006;
2. Alasan yang diajukan untuk peralihan hak yaitu jual beli;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 602 Desa/Kelurahan Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember;
4. Surat pernyataan dari pemohon yang bermaterai cukup tanggal 03 Maret 2006;
5. Pertimbangan Aspek Pengaturan Penguasaan Tanah Nomor 03/Aspek/III/2006 tanggal 03 Maret 2006 antara lain pemohon memenuhi syarat untuk diberikan Ijin Peralihan Hak.

2.2 Dasar Hukum

Dasar Hukum yang digunakan sebagai landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. **Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen Keempat**

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”.
2. **Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**
 - a. **Pasal 7**

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

b. Pasal 17

- “(1) Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 3 diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan luas maksimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan dalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat 2 pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum dalam ayat 1 pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur”.

3. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

a. Pasal 8

“Pemerintah mengadakan usaha-usaha agar supaya setiap petani sekeluarga memiliki tanah pertanian minimum 2 hektar”.

b. Pasal 9

- “(1) Pemindehan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindehan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar. Larangan termaksud tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus.
- (2) Jika dua orang atau lebih pada waktu mulai berlakunya peraturan ini memiliki tanah pertanian yang luasnya kurang dari dua hektar, di dalam waktu 1 tahun mereka itu wajib menunjuk salah seorang dari antaranya yang selanjutnya akan memiliki tanah itu atau memindahkannya kepada pihak lain, dengan mengingat ketentuan ayat 1.
- (3) Jika mereka yang dimaksud dalam ayat 2 pasal ini tidak melaksanakan kewajiban tersebut di atas, maka dengan memperhatikan keinginan mereka Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuknya menunjuk salah seorang dari mereka itu, yang selanjutnya akan memiliki tanah yang bersangkutan, ataupun menjualnya kepada pihak lain.
- (4) Mengenai bagian warisan tanah pertanian yang luasnya kurang dari dua hektar, akan diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

a. 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 sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat 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”.

b. 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 dalam ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat 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)”.

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

a. Pasal 98

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

8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor : KEP.239/WPT.12/KB.0904/2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Jember
9. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor 678.III.IPH.2006 Tentang Ijin Peralihan Hak Milik Nomor 602 Desa/Kel. Arjasa, Kec. Arjasa Atas Nama Sunarto

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi (Harsono, 1999:274).

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hak-hak atas tanah meliputi:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan.

b. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak Milik Atas Tanah adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan pengertian mengenai hak turun temurun adalah hak milik dapat diturunkan maupun diwariskan dan maksud dari terkuat dan terpenuh adalah hak milik adalah hak yang dapat dipunyai orang yang terkuat dan terpenuh daripada hak-hak yang lainnya.

Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian diatur mengenai batas maksimal pemilikan atas tanah pertanian yaitu:

No.	Daerah-daerah yang:	Sawah (hektar)	Tanah kering (hektar)
1.	Tidak padat	15	20
2.	Padat		
	a. Kurang padat	10	12
	b. Cukup padat	7,5	9
	c. Sangat padat	5	6

c. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hapusnya Hak Milik Atas Tanah dapat disebabkan karena:

- a) Tanahnya jatuh kepada negara oleh karena:
 1. Pencabutan Hak (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya);
 2. Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya (KEPPRES Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengaduan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);
 3. Ditelantarkan;

4. Pencabutan hak karena ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 5. Orang asing yang memiliki hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 kehilangan kewarganegaraannya (Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960).
- b) Tanahnya musnah.

2.3.2 Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan ini meliputi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 4. Pembuatan daftar tanah, dan;
 5. Pembuatan surat ukur.
- ad. 1 Peta dasar pendaftaran

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan, agar setiap bidang tanah yang di daftar dijamin letaknya secara pasti.

ad. 2 Penetapan batas bidang-bidang tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut

keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas pada setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas diupayakan penataan batas didasarkan pada kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

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

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

ad. 4 Pembuatan daftar tanah

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

ad. 5 Pembuatan surat ukur

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur dengan skala bidang yang berbeda (Harsono, 1997 : 473).

Pengumpulan dan pengolahan serta pembukuan data yuridisnya terdiri dari:

1. Hak-hak baru;
2. Hak-hak lama.

Ad. 1 Hak-hak baru

Dibuktikan dengan cara:

- a. Hak atas tanah baru data yuridisnya dibuktikan dengan cara penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang dan akta asli PPAT yang memuat pemberian hak tersebut;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Ad. 2 Hak-Hak Lama

Pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak-hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam politik hukum agraria kita disebutkan bahwa tentang masalah pendaftaran tanah harus disesuaikan dengan sistem dan stelsel-stelsel hukum agraria dari negara-negara yang juga menyelenggarakan pendaftaran tanah. Ada empat sistem yang dianut dalam pendaftaran tanah yaitu:

1. Sistem pendaftaran hak positif

Pendaftaran hak yang diselenggarakan dengan daftar-daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Pengertian positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah di daftar itu dijamin sebagai keadaan yang sebenarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang didaftarkan dan untuk itu Pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.

Sistem positif diselenggarakan di negara yang menganut asas hukum itikad baik, yaitu asas yang melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya sebagai pemegang hak yang sah. Meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata bukan orang yang berhak. Seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat (Ariyanto, 2002 : 10-11).

2. Sistem pendaftaran hak negatif

Pendaftaran hak yang diselenggarakan dengan daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti. Terdaftarinya seseorang dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak. Sistem negatif diselenggarakan di negara yang menganut asas hukum *memo plus juris*, yaitu

asas yang bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya.

Pendaftaran suatu hak atas nama orang yang tidak berhak tidak dapat merugikan pemegang hak yang sebenarnya, oleh karena itu terdaptarnya seseorang dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak belum menjadikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum (Ariyanto, 2002 : 13).

3. Pendaftaran hak sistem torrens

Sistem torrens ini selain sederhana, efisien dan “murah” dan selalu dapat diteliti pada akta pejabatnya siapa-siapa yang bertanda tangan pada akta PPAT-nya dan demikian pula pada sertifikat hak atas tanahnya, maka jika terjadi mutasi hak, nama dari pemilik sebelumnya dicoret dengan tinta halus, sehingga masih terbaca. Pada bagian bawahnya tertulis nama pemilik yang baru disertai alas haknya (Parlindungan, 1998 : 127).

Ganti rugi terhadap milik sejati adalah melalui dana asuransi, karena untuk merubah buku tanah tidak diperkenankan kecuali jika sertifikat hak atas tanah itu diperoleh dengan jalan pemalsuan atau penipuan (Effendi, 1993 : 30-31).

4. Sistem pendaftaran hak di Indonesia

Muntoha, mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah, Departemen Agraria bahwa “Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang dianut sekarang ini, sitem negatif dengan *tendens-tendens* positif”.

Dengan sistem ini keterangan-keterangan yang ada itu, apabila ternyata tidak benar, maka dapat diubah dan dibetulkan (Chomzah, 2004 : 16).

Tujuan pendaftaran tanah disebabkan oleh perkembangan perekonomian yang pesat dan banyaknya tanah yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi misalnya jual beli, sewa-menyewa, pembebanan hipotik atas tanah yang dijadikan jaminan karena adanya pemberian kredit maka oleh pembuat UUPA dianggap perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria (Gautama, 1997 : 39).

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

1. 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;
2. 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;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa "Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah".

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri (Harsono, 1999 : 485).

Menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah untuk pertama kali baik secara sistematis maupun sporadis meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

2.3.3 Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembukuan 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”

Sertifikat hasil pendaftaran tanah ada beberapa macam yaitu sebagai berikut:

- b) Sertifikat Hak Atas Tanah;
- c) Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun;
- d) Sertifikat Wakaf;
- e) Sertifikat Hak Tanggungan;
- f) Sertifikat Hak Pengelolaan.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

2.3.4 Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya suatu hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah sebelumnya kepada pemegang yang baru.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Pewarisan tanpa wasiat

Pewarisan tanpa wasiat ini dapat terjadi jika pemegang hak atas tanah yang sebelumnya telah meninggal dunia, karena hukum maka secara langsung hak atas

tanah yang dia miliki akan beralih kepada ahli warisnya. Mengenai siapa saja yang termasuk dalam ahli waris dan berapa bagian dari masing-masing ahli waris serta bagaimana tata cara pembagiannya diatur oleh hukum waris almarhum yang bersangkutan. Hukum tanah hanya memberikan ketentuan tentang penguasaan tanah yang berasal dari warisan serta mengenai pemberian tanda bukti pemilikan oleh ahli waris.

2. Pemindahan hak

Hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak sengaja dialihkan kepada pihak lain dalam bentuk pemindahan hak, yang antara lain:

- a) Jual beli;
- b) Tukar-menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemberian menurut adat;
- e) Pemasukan dalam perusahaan dan
- f) Hibah-wasiat atau "*legaat*"

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada waktu pemegang hak atas tanah tersebut masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Maksud dari perbuatan itu adalah dengan dilakukannya perbuatan hukum, atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah-wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.



BAB III PEMBAHASAN

3.1 Prosedur Pemberian Ijin Atas Tanah Pertanian Yang Akan Dialihkan Haknya

Manusia dalam kehidupannya memiliki beberapa kebutuhan yang salah satunya adalah tanah. Tanah digunakan sebagai sarana untuk tempat tinggal maupun penunjang dalam mencukupi kebutuhan ekonomi. Dimana tanah tersebut digunakan sebagai lahan pertanian. Akan tetapi pada zaman seperti sekarang ini tanah pertanian merupakan suatu hal yang sangat penting sekali sehingga kebutuhan akan tanah pertanian menjadi sangat tinggi.

Tetapi kebutuhan akan tanah pertanian tersebut tidak diimbangi dengan semakin meluasnya jumlah tanah pertanian yang cenderung menimbulkan suatu masalah yang baru. Masalah baru tersebut adalah semakin banyaknya tanah pertanian yang dijadikan sebagai tanah kering (tanah perumahan), sehingga dalam mengatasi permasalahan tersebut diperlukan suatu peraturan agar dalam penggunaan tanah tidak terjadi suatu penyelewengan pemanfaatan tanah sehingga dapat merusak lingkungan sekitar.

Di wilayah Kabupaten Jember yang terdiri dari 31 Kecamatan, 244 Desa / Kelurahan sedangkan luas wilayahnya sekitar 3.293,40 km² jumlah bidang tanah kurang lebih 900.000 bidang dan letak geografisnya adalah sebagai berikut :

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

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pertanian sangat memerlukan ijin peralihan hak. Tetapi dalam pelaksanaan ijin peralihan hak tersebut harus tetap berpegang teguh pada tata ruang wilayah Kabupaten Jember yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Jember. Tanah pertanian yang akan dialihkan

terlebih dahulu harus dilakukan ijin peralihan hak, hal ini sesuai dengan isi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 98 dan Pasal 99.

Pemberian ijin 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 banyak tanah-tanah pertanian yang dialihkan fungsinya sebagai tanah kering (tanah perumahan). Karena alasan-alasan tersebut maka Pemerintah Daerah Kabupaten Jember membuat aturan terhadap tata ruang dan perencanaan wilayah yang jelas guna mengetahui kondisi wilayah Kabupaten Jember yang teratur.

Peralihan hak milik atas tanah pertanian diperlukan ijin, hal ini diperlukan untuk memberikan kesempatan kepada para pemilik tanah pertanian agar tetap mengusahakan tanahnya sebagai tanah pertanian. Pemberian ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian merupakan bagian dari wewenang Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Kewenangan pemberian ijin peralihan hak tersebut merupakan kewenangan yang bersifat atribusi karena dalam pemberian ijin peralihan hak tersebut didasarkan pada undang-undang formal.

Prosedur pemberian ijin peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam pelaksanaannya bersama-sama pada waktu pemilik tanah baru mendaftarkan status haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Tujuan utama yang akan dicapai dalam pemberian ijin hak milik atas tanah pertanian adalah agar tidak tercipta petani-petani miskin yang mana petani tersebut hanya mengerjakan lahan pertaniannya dengan luas yang tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Pemberian ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian khususnya di Desa Arjasa Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember yang diajukan oleh Saudara Drs. Agus Sukartono yang beralamat di Dusun Mojo RT. 03 RW. IV Desa Biting Kecamatan

Arjasa Kabupaten Jember dan telah diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 602 diberikan ijin oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dikarenakan Saudara Drs. Agus Sukartono telah memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) Tahun 2004. persyaratan-persyaratan tersebut antara lain:

- a. Surat permohonan dari pemilik tanah yang baru, diajukan/didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Isi dari surat permohonan tersebut adalah pemohon mengisi formulir pengajuan peralihan hak yang telah tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Pengajuan permohonan peralihan hak didasarkan pada akta jual beli dengan nomor 12/Ajs/III/2006.
- b. Pemohon melampirkan identitas yang berupa:
 1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku;
 2. Fotocopy Kartu Susunan Keluarga;
 3. Fotocopy Akta Nikah (bagi yang telah menikah);
 4. Bukti penguasaan / pemilikan tanah (sertifikat hak milik atas tanah);
 5. Fotocopy kelunasan Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun terakhir;
 6. Surat pernyataan bermaterai cukup dari calon penerima hak yang mana isinya adalah :
 - a. Bahwa penerima hak dengan peralihan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Bahwa penerima hak dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Bahwa penerima hak menyadari bahwa pernyataannya bahwa dengan peralihan hak tersebut dia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum dan pemegang hak atas tanah absentee (guntai) tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.

- d. Bahwa penerima hak bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataannya dengan peralihan hak tersebut dia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum dan pemegang hak atas tanah absentee (guntai) tidak benar.

Apabila semua persyaratan sudah lengkap untuk selanjutnya diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melalui Loker 1, yaitu loker penelitian berkas dan informasi lalu diajukan lagi pada Loker 2 yaitu penerimaan berkas dan memasukkan data permohonan serta membayar biaya yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Setelah dirasakan lengkap maka pemohon memasukkan berkasnya ke loker terakhir yaitu Loker 3. Kemudian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember akan diadakan:

1. peninjauan lapangan;
2. pengukuran terhadap tanah yang dimaksud;
3. pembuatan berita acara riwayat tanah yang diumumkan selama 60 hari.

Setelah ketiga hal tersebut dilaksanakan menurut peraturan yang berlaku, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember akan memberikan ijin peralihan hak terhadap tanah yang dimohon oleh Saudara Drs. Agus Sukartono berdasarkan penelitian data fisik dan data yuridis oleh Panitia A. Saudara Drs. Agus Sukartono mendapatkan ijin peralihan hak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tertanggal 10 Maret 2006 Nomor 678.III.IPH.2006 yang telah mendapatkan pertimbangan aspek pengaturan penguasaan tanah nomor 03/Aspek/III/2006. Berdasarkan hal tersebut di atas maka saudara Sunarto diberikan ijin untuk melakukan peralihan haknya kepada Saudara Drs. Agus Sukartono seluas 978 m² yang diuraikan di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 602 Desa Arjasa Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.

Ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian tidak akan diberikan apabila calon penerima hak ternyata terbukti:

- a. calon penerima hak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimal.

- b. calon penerima hak menjadi pemegang hak atas tanah yang absentee (guntai).
- c. apabila tanah pertanian yang dialihkan haknya tidak difungsikan lagi sebagai tanah pertanian.

Adanya beberapa faktor yang menjadi penyebab adanya peralihan hak milik atas tanah pertanian sangat perlu kiranya untuk mendapatkan perhatian yang lebih serius. Karena begitu kompleksnya kebutuhan hidup, terkadang para petani dengan sangat mudahnya mengalihkan hak milik atas tanah pertaniannya. Tetapi terkadang peralihan hak milik atas tanah pertanian tersebut justru kurang memperhatikan peraturan perundang-undangan yang telah mengatur secara lengkap mengenai tata cara peralihan hak milik atas tanah pertanian.

Dilakukannya peralihan hak milik atas tanah pertanian oleh para petani mengakibatkan semakin bertambahnya permasalahan-permasalahan yang baru. Karena selain kebutuhan akan sejumlah uang para petani tersebut tidak serta merta melepaskan semua hak milik atas tanah pertanian yang mereka miliki dengan begitu saja, tetapi mereka juga masih ingin melanjutkan profesinya sebagai petani. Inilah yang menyebabkan beberapa tanah pertanian khususnya di Kabupaten Jember luasnya semakin lama semakin berkurang. Petani yang memiliki tanah pertanian yang jumlah luasnya kurang dari 2 hektar hanya menjual sebagian atau sebagian kecil luas tanah pertaniannya.

Penerima dari peralihan hak milik atas tanah tersebut pada akhirnya hanya akan mampu mengelola dan memanfaatkan tanah pertanian yang diperolehnya dari peralihan tersebut. Dengan segala keterbatasannya pada akhirnya menyebabkan para penerima hak yang baru kurang serius dalam mengerjakan lahan pertaniannya karena hasil yang diperolehnya dari lahan pertanian tidak cukup atau kurang dapat mencukupi kebutuhan hidupnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Agus Sri Budianto, S.H. (Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) pada tanggal 5 September 2006 ada beberapa alasan peralihan hak milik atas tanah pertanian dalam luas yang kecil di Kabupaten Jember yaitu:

- a. Kebutuhan akan sejumlah uang yang hanya dapat dicukupi dengan cara menjual sebagian dari tanah pertanian yang dimiliki oleh para petani;
- b. Keterampilan yang dimiliki oleh sebagian masyarakat Kabupaten Jember hanya bercocok tanam atau bertani sehingga mereka enggan untuk menjual semua tanah pertanian yang dimiliki karena mereka tidak mampu untuk beralih profesi.

Berdasarkan beberapa alasan di atas, maka perlu kiranya untuk diatur lebih tegas lagi mengenai tata peralihan hak milik atas tanah pertanian. Sebab apabila peralihan hak milik atas tanah pertanian dengan luas yang kecil terus dibiarkan maka secara otomatis akan menyebabkan produksi pangan dalam negeri menurun. Menurut Bapak Agus Sri Budianto, S.H. (Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) “Sudah saatnya kita harus mempertegas lagi masalah pemberian ijin peralihan hak atas tanah pertanian ini, karena selama ini dinilai terlalu mudah bagi seorang pemilik tanah untuk mendapatkan ijin peralihan hak sehingga menyebabkan semakin maraknya peralihan hak milik atas tanah pertanian dengan luas yang kecil”. Beliau juga mengutarakan bahwa tujuan yang ingin dicapai dengan adanya ijin peralihan hak milik atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Dengan adanya ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian diharapkan dapat menghambat adanya pengaplingan tanah pertanian dimana pengaplingan tanah pertanian ini biasanya bertujuan untuk membangun perumahan. Pembangunan perumahan ini nantinya akan berdampak pada pengeringan tanah dan menyebabkan semakin berkurangnya luas tanah pertanian. Pengeringan tanah juga secara tidak langsung akan memicu semakin bertambahnya jumlah pengangguran, karena para petani yang tidak memiliki tanah pertanian sendiri. Karena biasanya mereka menggantungkan mata pencaharian dengan menggarap lahan pertanian orang lain. Namun mereka sudah tidak dapat lagi mencukupi kebutuhan hidupnya karena luas tanah pertanian yang semakin berkurang, terlebih lagi apabila petani tersebut hanya memiliki keterampilan bertani;

- b. Dengan adanya ijin peralihan hak ini maka diharapkan dapat mengontrol produksi pangan dalam negeri, khususnya Propinsi Jawa Timur yang selama ini dikenal sebagai lumbung padi Indonesia;
- c. Mempersempit gerak para petani untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah pertanian, karena dalam melakukan peralihan hak harus terlebih dahulu melakukan permohonan ijin peralihan hak dan para pemilik hak cenderung tidak mengetahui prosedurnya;
- d. Untuk memberikan rasa tenang kepada para petani karena dengan diperolehnya ijin peralihan hak dapat dipergunakan sebagai bukti bahwa tanah yang mereka miliki adalah benar-benar tanah yang peruntukannya adalah sebagai tanah pertanian bukan untuk tanah perumahan. Jadi apabila pada akhirnya nanti ada investor yang menginginkan tanah pertanian tersebut untuk dijadikan perumahan maka pihak kantor pertanahan tidak akan memberikan ijin.

3.2 Kendala Yang Dihadapi Dalam Proses Pemberian Ijin Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam menjalankan tugasnya juga mengalami beberapa kendala dan kesulitan baik dari dalam maupun dari luar. Adapun kendala-kendala tersebut menurut Bapak Agus Sri Budianto, S.H. (Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) adalah sebagai berikut:

- a. Kendala yang berasal dari dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah:
 1. Belum memadainya sarana dan prasarana yang terdapat dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sehingga dalam pemberian ijin peralihan hak banyak mengalami kesulitan terutama dalam melakukan pemeriksaan alas hak pada tanah yang akan dialihkan haknya;
 2. Kurangnya sumberdaya manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sehingga banyak karyawan dan karyawan belumlah atau tidak memahami benar tentang pertanahan, khususnya dalam pemberian ijin peralihan hak kecuali pada bidang yang mereka jalani sehari-hari;

3. Karena adanya keterbatasan-keterbatasan yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember maka Kantor Pertanahan Kabupaten Jember juga kurang melakukan sosialisasi tentang pertanahan kepada masyarakat.
- b. Kendala yang berasal dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah:
 1. Para pemilik tanah banyak yang tidak mengerti atau tidak paham mengenai peraturan dan prosedur dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah pertanian. Hal ini disebabkan karena rata-rata pemilik tanah adalah merupakan warga desa yang kurang memiliki pengetahuan tentang pertanahan;
 2. Para pemilik tanah yang mengalami kesulitan ekonomi dan membutuhkan uang secara mendesak mau tidak mau harus menjual tanah pertaniannya sedangkan mereka juga tidak ingin kehilangan mata pencahariannya sebagai petani sehingga mereka hanya menjual sebagian dari tanah pertaniannya;
 3. Karena tanah pertanian yang mereka miliki sempit sehingga tidak mencukupi kebutuhan hidupnya, maka pemilik tanah memilih beralih profesi;
 4. Para pemilik tanah mempunyai anggapan bahwasanya dalam memperoleh ijin peralihan hak terlalu berbelit-belit dan mahal hal ini disebabkan karena pemilik tanah kurang memahami tentang alur persyaratan yang harus mereka penuhi untuk mendapatkan ijin peralihan hak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

3.3 Upaya-Upaya Yang Dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Untuk Mengatasi Kendala-Kendala Dalam Proses Pemberian Ijin Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam mengatasi kendala-kendala tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berusaha untuk mengatasi dengan melakukan beberapa upaya yang antara lain:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berupaya untuk melakukan penyuluhan langsung kepada masyarakat dengan cara mendatangi seluruh desa atau kelurahan

di Kabupaten Jember yang pada pelaksanaanya dilakukan bersama-sama dengan instansi terkait misalnya dengan pemerintah daerah, pemerintah desa dan lain sebagainya. Penyuluhan tersebut menginformasikan tentang prosedur atau tata cara dalam memperoleh ijin peralihan hak;

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menyebarkan informasi melalui media komunikasi misalnya media cetak dan media elektronik. Penyebaran informasi tersebut bertujuan untuk memudahkan masyarakat mengetahui dan memahami tentang prosedur dan semua mengenai ijin peralihan hak atas tanah;
3. Pemerintahan Daerah memberikan kursus-kursus kepada instansi terkait, antara lain karyawan dan karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan aparatur desa untuk peningkatan sumber daya manusia agar dalam pelaksanaan pemberian ijin peralihan hak atas tanah mereka sudah siap melayani;
4. Penyebaran informasi mengenai peralihan hak atas tanah yang memerlukan ijin peralihan hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember kepada Kepala Desa / Camat serta aparturnya pada saat rapat koordinasi di Kantor Pemerintahan Daerah.

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada pembahasan permasalahan yang telah diuraikan pada Bab III, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Prosedur pemberian ijin peralihan hak milik atas tanah pertanian di Desa Arjasa Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember adalah pemohon pada pemilik tanah yang baru, mengajukan surat permohonan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Surat Permohonan dilampiri dengan fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemohon dan pemilik tanah yang masih berlaku, fotocopy Kartu Susunan Keluarga, fotocopy Akta Nikah (bagi yang telah menikah), bukti penguasaan / pemilikan tanah (sertifikat hak milik atas tanah), fotocopy kelunasan Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun terakhir, surat pernyataan dari calon pemilik tanah yang bermaterai cukup sesuai dengan Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Tahun 2004.
2. Kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ijin peralihan hak atas tanah antara lain: kendala yang berasal dari dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Jember serta kendala yang berasal dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
3. Untuk mengatasi kendala tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melakukan penyebaran informasi melalui media komunikasi misalnya media cetak dan media elektronik dan pemberian kursus-kursus kepada instansi terkait, antara lain karyawan dan karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan aparaturnya.



4.2 Saran

Adapun saran-saran yang dapat penyusun berikan sehubungan dengan tinjauan yuridis peralihan hak atas tanah pertanian yang memerlukan ijin peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember seharusnya lebih cermat lagi dalam pemberian ijin peralihan hak, hal ini disebabkan karena adanya suatu ijin peralihan hak terhadap suatu pertanian yang kurang tepat pemberiannya contohnya saja seperti kasus yang telah diuraikan dalam fakta skripsi ini dimana tanah pertanian yang dialihkan haknya diberikan kepada Saudara Drs. Agus Sukartono yang berprofesi sebagai dosen. Tentunya beliau tidak akan serius dalam mengerjakan dan memanfaatkan tanah pertaniannya sehingga dimungkinkan hak kepemilikan atas tanah tersebut akan beliau alihkan lagi pada pihak lain, atau mungkin saja akan dijadikan tanah kering atau tanah perumahan.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember diharapkan dapat lebih sering lagi melakukan penyuluhan dan memberikan informasi atas prosedur pengajuan permohonan peralihan hak sehingga dapat menghilangkan anggapan masyarakat bahwa prosedur pengajuan permohonan ijin peralihan hak prosesnya berbelit-belit dan mahal. Untuk masyarakat diharapkan juga turut berperan dalam mencari informasi tentang prosedur permohonan ijin peralihan hak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

1. Ariyanto, Tjahjo, 2002. *Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah*. Jember : BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
2. Chomzah, Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia : Jilid 2*. Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher.
3. Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni Bandung.
4. Gautama, Sudargo, at all. 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
5. Hadjon, Phillipus M. et all. 2005. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
6. Halim, A Ridwan, 1983. *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*, Jakarta : Galia Indonesia.
7. Harsono, Boedi, 1999. *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya: Jilid I*. Jakarta: Djambatan.
8. Harsono, Boedi, 2002. *Himpunan Peraturan Hukum Agraria*. Jakarta : Djambatan.
9. Kartasaputra, G, dkk. 1991. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta
10. Parlindungan, A. P. 1998. *Komentar atas UUPA : Cetakan IX*. Bandung: Mandar Maju.
11. Peranginangin, Efendi, 1979. *Hukum Agraria I*. Jakarta: Esa Study Club
12. Soemitro, R.H. 1978. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia
13. Universitas Jember. 2005. *Buku Pedoman Penyusunan Karya Tulis Ilmiah*. Jember : UPT Penerbitan UNEJ.

Peraturan Perundang-Undangan :

1. Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen Keempat.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
7. Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) Tahun 2004.
8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor : KEP.239/WPT.12/KB.0904/2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Jember.
9. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Nomor 678.III.IPH.2006 Tentang Ijin Peralihan Hak Milik Nomor 602 Desa/Kel. Arjasa, Kec. Arjasa Atas Nama Sunarto.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 3602/J25.1.1/PP.9/ 2006
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 20 September 2006

Yth. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
di –
JEMBER

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

Nama : SUHARDIYANTO
NIM : 010710101168
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Sumatera 105 Jember
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah

TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
PERTANIAN YANG MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN PADA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Pembantu Dekan I,



Toto Sudaryanto, S.H., M.S.
120 332

Embusan Kepada Yth :

Ketua Bagian/Jurusan Hukum Tata Negara
Yang bersangkutan
Arsip



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
JALAN K.H. SIDDIQ NOMOR 45 TELEPON / FAX 484644
JEMBER

Jember , 07 Nopember 2006

Nomor : 200.353.4-2876
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian

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

JEMBER

Memenuhi Surat Saudara tanggal 20 September 2006
Nomor : 707 / J25.I.I/PP.9/2006 perihal tersebut pada
pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa
Fakultas Hukum Universitas Jember :
Nama : SUHARDIYANTO
NIM : 010710101168
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Sumatra 105 Jember

Telah melaksanakan Penelitian mulai 7 September 2006
sampai dengan 10 Oktober 2006 tentang Masalah " TINJAUAN
YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH PERTANTAN YANG
MEMERLUKAN IJIN PERALIHAN HAK PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER".

Selanjutnya guna evaluasi pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember, diminta agar Saudara dapat menyerahkan
skripsi tersebut sebanyak 1 satu eksemplar kepada Kepala
Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Demikian untuk menjadikan maklum.

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



Tembusan : Disampaikan kepada
Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
(sebagai laporan)

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

HAK : Milik No. 602

PROPINSI : Jawa Timur

KABUPATEN / KOTAMADYA : Jember

KECAMATAN : Arjasa

DESA / ~~KELURAHAN~~ : Arjasa

DAFTAR ISIAN 307
No. 26955 / 200.5

DAFTAR ISIAN 208
No. 13697 / 200.5

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / ~~KOTAMADYA~~
Jember

1 2 • 3 4 • 2 0 • 0 0 • 1 • 0 0 6 0 2

<p>a) HAK : Milik No. : 602 Desa / Kel. Arjasa Tgl. berakhirmya hak :</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK SUNARTO Tanggal lahir / akta pendirian 05 Oktober 1950</p>
<p>b) NIB 12.34.20.02.00136 Letak Tanah Pertanian</p>	
<p>c) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang M. 372 / Desa Arjasa</p>	<p>g) PEMBUKUAN Jember Tgl. 30-12-2005 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Jember 'd. Ir. TJAHJO ARIANTO, SH., M.Hum NIP 010 164 211</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. No. 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. 05-10-2005 No. 11264/2005</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT Jember Tgl. 30-12-2005 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Jember  Ir. TJAHJO ARIANTO, SH., M.Hum NIP 010 164 211</p>
<p>e) SURAT UKUR Tgl. 27-10-2005 No. 00017/Arjasa/2005 Luas. 978 m²</p>	<p>..... Ir. TJAHJO ARIANTO, SH., M.Hum NIP 010 164 211</p>
<p>i) PENUNJUK</p>	<p>Pemecahan dari Hak Milik Nomor 372/Arjasa Luas : ± 978 m² sebagian dari Luas : 1478 m²</p>

12.34.20.02.1.00602

NIB : 12.34.20.02.00136

SURAT UKUR

Nomor : 200.....
00017/Arjasa/2005

SEBIDANG TANAH TERLETAH DALAM

Propinsi : Jawa Timur

Kabupaten / ~~Kotamadya~~ : Jember

Kecamatan : Arjasa

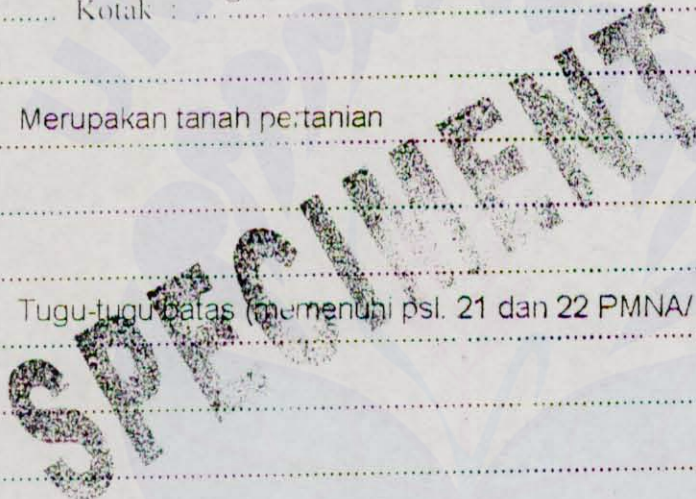
Desa / ~~Kelurahan~~ : Arjasa

Peta : Desa Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : XX/03 Kotak : g/5,3

Kadaan Tanah : Merupakan tanah pertanian

Tanda-tanda batas : Tugu-tugu batas (memenuhi psl. 21 dan 22 PMNA/ Ka FPN No. 3/1997)

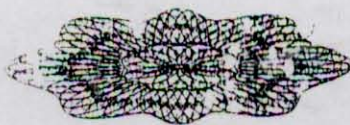


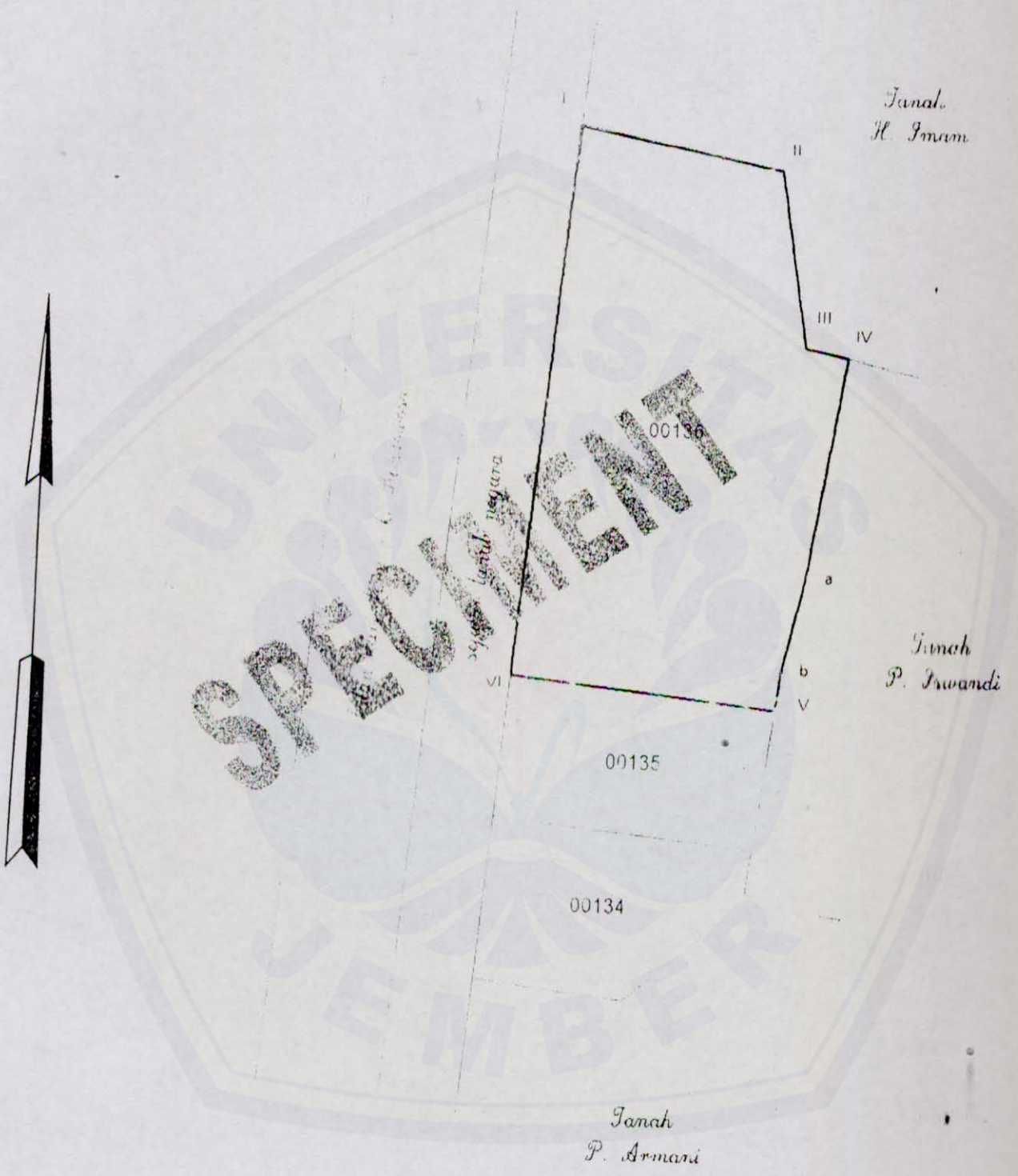
Luas : 978 m² (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Delapan meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Oleh 1. Sunarto 2. Didi Erwiyono

Pemohon : **SUNARTO**

Petugas Ukur : Santoso





PENJELASAN : _____ batas tanah ini

Surat Ukur ini pemecahan dari Gambar Situasi Nomor : 2426/1995. Hak Milik
Hal lain - lain :
Nomor : 372/Arjasa. Memenuhi ketentuan pasal 48 PP 24/1997. Setelah Surat Ukur
.....
ini diuraikan di dalam sesuatu sertipikat, maka Gambar situasi Nomor : 2426/1995
.....
tidak berlaku lagi.

Daftar Isian 302 tgl. 5 Oktober 2005 No. 4568/2005
Daftar Isian 307 tgl. 27 Oktober 2005 No. 22442/2005

UNTUK SERTIPIKAT

JEMBER Tgl. 27 Oktober 2005

JEMBER Tgl. 30-12 2005

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Jember

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Jember



[Signature]
TIAHJO ARIANTO SH. M. Hum
01016421

ttd.

[Signature]
Ir SUTARTO MN
NIP 010223708

SPECIMENT

Lihat surat ukur Pemisahan Nomor : / 200.. Nomor hak :
Penggabungan
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur

Tanggal	Nomor	Luas	Nomor hak	Sisa luas

isanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 200..... Nomor hak

14/191683

AKTA JUAL BELI

No: 17 / Ajs / III / 2006.
Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Sabtu _____ tanggal 11 _____ (sobclna _____)
bulan Maret _____ tahun 2006 _____ (dua ribu enam _____)

hadir dihadapan saya YUM YANUARIA, Sarjana Hukum _____
yang berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional _____
_____ tanggal 25 - 99 - 1992 nomor SK. 49-XI-1992-
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 Jember, Jalan Achmad Yani nomor 9 _____
_____ dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: _____

I. - Tuan SUNARTO, lahir 5 Oktober 1950, Wiraswasta, Warga _____
Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jember, jalan Melati -
BT. Pinggir 1 RP.02 RW.I kelurahan Bitting, kecamatan Arjasa-
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 051050/01642/20.2004/2001
_____ menurut pengaterangannya dalam hal ini telah mendapat _____
persetujuan dari istrinya bernama nyonya ENDANG SRI WAHYUNI
lahir 4 Juni 1955, Wiraswasta, pemegang Kartu Tanda _____
Penduduk nomor 040655/01646/20.2004/2001, bertempat tinggal
bersama suami tersebut diatas. _____

_____ Selaku PENJUAL, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA. _____

II. - Tuan Doktorandus AGUS S'KARTONO, lahir 30 Agustus 1960, _____
Dosen, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jember, _____
dusun Mojo RP.03 RW.IV desa Bitting, kecamatan Arjasa, _____
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 300860/01096/20.2001/2001

_____ Selaku PEMBELI, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. _____

AM MA / KP



Para pihak yang dikenal oleh saya/Penghadap _____ saya kenal dan yang _____ diperkenalkan olehnya kepada saya/Para pihak 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 _____ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar _____ (Gituasi tanggal 27 Oktober 2005 _____ Nomor 00017/Ar.1nsa/2005 seluas 978 _____ m² (sembilan ratus tujuh puluh delapan _____ meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.B) 12.34.20.02.00136 _____

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai _____ atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor 602 / Ar.1nsa _____ dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.B) 12.34.20.02.00136 _____ yaitu seluas kurang lebih 400 _____ m² (empat ratus _____ meter persegi), dengan batas-batas :-----

sebelah Utara : tanah H. IMAM ; _____
 sebelah Timur : tanah H. IMAM _____
 sebelah Selatan : tanah SUNARTO ; _____
 sebelah Barat : sejalar tanah negara dan jalan dari _____
 _____ ombor ke Bondowoso ; _____
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal _____
 Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.-----

terbilang corctnn.

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



Sebagaimana diuraikan dalam nota tanggal _____

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa : _____

Sertifikat Hak Milik tersebut di atas _____

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : _____

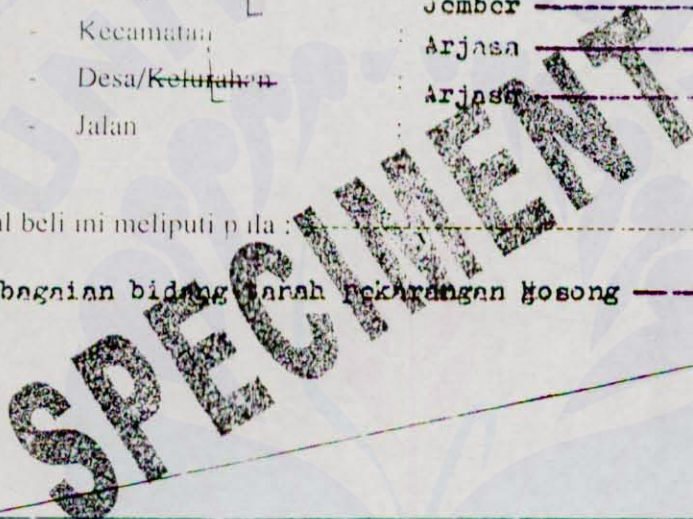
Nomor _____

terletak di : _____

- Propinsi : Jawa Timur _____
- Kabupaten/Kota : Jember _____
- Kecamatan : Arjasa _____
- Desa/Kelurahan : Arjasa _____
- Jalan : _____

Jual beli ini meliputi pula : _____

Sebagian bidang tanah rekayasa kosong _____



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

hkan serahan.



Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : _____

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 10.000.000,00 _____

(sepuluh 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 initials 'H/H' in the bottom left corner.

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

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

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

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

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

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari

_____ tanggal _____

Nomor _____

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

Pihak Kedua tanggal ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanah 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 -----

Kedua belah pihak telah sepakat tidak akan menggugat gugat oleh karena kedua belah pihak telah mengetahui dengan pasti tentang batas-batas area tanah yang telah dibeli oleh Pihak Kedua tersebut di atas.

Pihak Pertama menjamin bahwa apa yang diperjual belikan menurut akta ini benar-benar miliknya sendiri dan tidak ada pihak lain yang turut berhak di atasnya,, sehingga Pihak Kedua dapat mempergunakan dengan bebas baik sekarang maupun dikemudian hari.

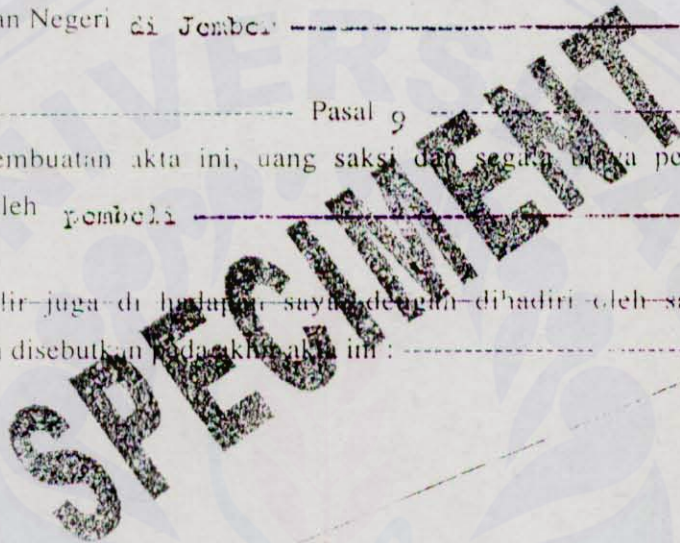
Pasal 8

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

Pasal 9

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

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



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

in ceratan.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

SOWIM MUSTANOPAH dan ADILIA RAHMI ROHITAWATI, Sarjana Ekonomi keduanya Karyawan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertempat tinggal di Jember.



sebagai saksi dan setelah dibacakan seraya 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

Pihak Kedua



BOHARTO.

AGUS SUKARTONO.

Pencatatan

ENDANG SRI WAHYUNI.

Saksi

Saksi

QOMIY MUSYAROFAH.

ADILLA RAHMI RONITAWATI, SE.

Pejabat Pembuat Akta Tanah



YUN YABUJAJA, S.H.

Permohonan :

Pemecahan Pemecahan dan Balik Nama

Roya dan Pemecahan Roya dan Pemecahan dan Balik Nama

mohon Kuasa

Nama : Drs. Agus Subartono Tgl. Lahir :

Kewarganegaraan, pekerjaan : Indonesia, Dosen Umur :

Alamat : Desa Pitung Telp. :

megang Hak / Penerima Hak

Nama : Suparto Tgl. Lahir :

Kewarganegaraan, pekerjaan : Indonesia, Swasta Umur :

Alamat : Desa Arjasa Telp. :

letak Tanah

Jalan / Dusun :

Desa / Kelurahan : Arjasa

Kecamatan : Arjasa (Kota/Luar Kota) *

keadaan Tanah

Kepadatan Detail : Padat / Sedang / Jarang / Kosong

Kemiringan Tanah : Berat / Sedang / Datar

Jarak ke Jalan Raya :

keadaan Tanah

Bukti Hak : 602/Arjasa Transaksi : Rp.

Luas : 100 m² + 578 Rp. NJOP : Rp. Harga Dasar : Rp.

kegunaan Tanahnya : Perumahan / Perikanan / Lain-lain

keterangan lain-lain :

PERHITUNGAN BIAYA	SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN	PARAF
Peraturan Pemerintah No. 46/2002 :		
Pendft. Pertama Rp.	1. Surat Pernyataan (Model F)	_____
Warisan <u>Pluwa</u> Rp.	2. Surat Keterangan Waris	_____
Peralihan Hak Rp.	3. Surat Keterangan Persetujuan Ahli Waris	_____
SKPT / Salinan Rp.	4. Surat Kematian	_____
Perantara + Transport Rp.	5. Akta Peralihan Hak	_____
Roya / Hapus Rp.	6. Tgl. No.	_____
Pencatatan Rp.	7. PPAT Camat/Notaris	_____
Hak Tanggungan Rp.	8. Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai	_____
Pengukuran Rp.	9. Pemohon dan Keluarga (PMDN Sk. 59/DDA/1970)	_____
JUMLAH Rp.	10. Stpk HM/HGB/HGU/HP/HPL Hak	_____
Jember, tgl.	11. Nomor	_____
Bendaharawan Khusus,	12. Permohonan Pengantar Roya	_____
(.....)	13. Sertipikat Credit Verband / Hipotek	_____
	14. Foto Copy KTP Penjual/Pembeli	_____
	15. Foto Copy KSK Pembeli	_____
	16. Foto Copy SPP terbaru	_____
	17. Pajak Pembelian (SSB)	_____
	18. Pajak Penjualan (SSP)	_____
	19. Kewarganegaraan / Ganti Nama	_____
	20. Surat Kuasa	_____
	V DI. 301 No. :	20
I. 302 No. :	VI DI. 303 No. :	20
I. 305 No. :	Bersedia diukur pada tanggal	

Diterima tgl. 27/3/06 Jember, tgl. 20-3-2006

A.n. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER

Yang akan mengalihkan Hak/Kuasanya,

Drs. Agus Subartono



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
 Jl. K.H Sidik No. 55, JEMBER
 Telp. 488533 JEMBER

SURAT PERINTAH SETOR

Nomor Berkas Permohonan : 3720/2006

sesuai dengan permohonan Saudara :

Nama Pemohon : Doktorandus AGUS SUKARTONO
 Alamat :

Atas Nama :

sehubungan dengan permohonan Saudara diminta untuk segera membayar biaya pekerjaan dengan perincian sbb

No.	Uraian Pekerjaan	Unit	Biaya (Rp)
1	Biaya Pelayanan Pemeliharaan Data Pend. Tanah	1	25.000,-
2	Biaya Permohonan Peralihan Hak Karena Jual Beli	1	25.000,-
3	Biaya Transport (Panitia A dan Petugas Upr)	1	15.000,-
4	Biaya Pengukuran untuk Pemecahan, Sempurna	2	236.000,-
5	Biaya Permohonan Pemecahan Sempurna	2	50.000,-
Jumlah :			351.000,-

bilang : # Tiga Ratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah #

Demikian untuk dilaksanakan.

JEMBER, 27 Maret 2006

Petugas Loket

(ENDRO CATUR UTOMO)
 750000178

Catatan : Selambat-lambatnya pembayaran dilakukan 1 minggu sejak Surat Perintah Setor ini diterbitkan

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(P . P . A . T)

YUN YANUARIA, SH

DAERAH KERJA : KABUPATEN JEMBER

SK. No. 49-XI-1992 Tgl. 25 September 1992

Jalan A. Yani 9 Telp. (0331) 484416 - 425251 Jember

Nomor : 17 / Akt / III / 2006.

Jember, 11 Maret 2006.

Lampiran : 1 (satu) berkas akta.

Perihal : - PENGIRIMAN BERKAS.

Kepada

Yth. Kepala Badan Pertanahan

Kabupaten Jember

di

J E M B E R

Disampaikan dengan hormat Akta :
tertanggal 11 Maret 2006 nomor : 17 / Akt / III / 2006
atas nama : Drs. AGUS SUKATOMO
berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 602 / Arjasa.
terletak di Propinsi Jawa Timur
Kabupaten : Jember
Kecamatan : Arjasa.
Kelurahan / Desa : Arjasa.

Atas kerjasama baik saudara, kami mengucapkan terima kasih.

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(P . P . A . T)



YUN YANUARIA, SH

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(P . P . A . T)

YUN YANUARIA, SH

DAERAH KERJA : KABUPATEN JEMBER

SK. No. 49-XI-1992 Tgl. 25 September 1992

Jalan A. Yani 9 Telp. (0331) 484416 - 425251 Jember

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Drs. AGUS SUKARTONO.
 Pekerjaan : Dosen.
 Pekerjaan : Kepala Kantor LRA.
 Nomor KTP : 30360011096/01.2001/2001.
 Alamat : Dusun Mojo RT.03 RW.IV desa Biting, Kecamatan Arjasa, kab. Jember.
 Pemberi kuasa kepada :
 Nama : QOWIM MUSYAROFAH
 Pekerjaan : Karyawan PPAT YUN YANUARIA, SH
 Alamat : Jalan A. Yani 9 Jember

KHUSUS

Mengajukan permohonan dan Sekaligus pengambilan Sertipikat dan semua urusan yang sudah selesai antara lain :

- | | |
|------------------------------|--|
| Pengukuran | 8. Pemecahan / Penggabungan Hak |
| Konversi/ Pendaftaran Hak | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan |
| Pendaftaran Hak Milik Sarung | 10. Roya atas Hak Tanggungan |
| Pendaftaran Tanah Wakaf | 11. Penerbitan Sertipikat Pengganti |
| Pendaftaran Peralihan Hak | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| Pendaftaran Pemindahan Hak | 13. Pengecekan Sertipikat |
| Pendaftaran Perubahan Hak | 14. Pencatatan |

atas bidang tanah hak / tanah negara :

Terletak di

Desa / Kelurahan ..Arjasa.....

Kecamatan ..Arjasa.....

Kabupaten/Kotamadya ..Jember.....

Nomor Hak Milik ..602.....

yang selanjutnya bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat, untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Penerima Kuasa.

QOWIM MUSYAROFAH

Jember,

Pemberi Kuasa,

Drs. AGUS SUKARTONO.



DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

SURAT SETORAN
BEA PEROLEHAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSB)

Lembar 1

Untuk Wajib Pajak
sebagai bukti
pembayaran

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

DIREKTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN : J E M B E R

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

Nama Wajib Pajak : D R E . A S S E S U A R T O N G

Alamat Wajib Pajak : Dusun Mojo

Kelurahan/Desa : Titing 4 RT/RW : 03/17 5. Kecamatan : Arjasa

Kabupaten/Kota : Jember. 7. Kode Pos

Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 3 5 5 2 1 9 9 0 0 3 0 1 0 0 2 8 0 0

Letak tanah dan atau bangunan : Desa Krajan 13.131

Kelurahan/Desa : Arjasa 4 RT/RW : 00/00

Kecamatan : Arjasa 6 Kabupaten/Kota : Jember

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknyanya diproleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPOP PBB tahun terakhirnya atau olahan lain / tahun)	LUAS x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 400	Rp. 100.000,00	Rp. 400.000.000 <small>Angka 1 x angka 9</small>
Bangunan	8	-	Rp. - <small>Angka 1 x angka 9</small>
		NJOP PBB	Rp. 4.000.000.000 <small>Angka 1 x angka 9</small>
5. Jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan :	10	14 Harga transaksi / Nilai pasar :	Rp. 1.000.000.000

3. Nomor Sertifikat : Hak Milik 602

PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan wajib pajak). Dalam Rupiah

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

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

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

Dengan angka : Dengan huruf

...
...
...
...

...
...
...
...

010 0000 0

...
...

UNIVERSITAS
SPECIMEN

1,000,000

5,000,000

MILIK UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS JEMBER

KAPALA
KANTOR PELAYANAN
PADA BUMI DAN
BANGUNAN
KEMENTERIAN
KEMENTERIAN

[Handwritten Signature]

...
...
...
...

UN YANBARTIA



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

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

Jember, 10 - 03 - 2006

nomor : 678 .III. IPH.2006
perihal : Ijin Peralihan Hak Milik Nomor 602
Desa/Kel. Arjasa , Kec. Arjasa atas
nama SUNARTO.

KEPADA
Yth. **DRS AGUS SUKARTONO**
RT 03 RW IV Desa Biting Kec.Arjasa
Jember
Di JEMBER

Memperhatikan :

1. Permohonan **DRS. AGUS SUKARTONO** tanggal. 03-03-2006 (diterima Tgl.03-03-2006) yang bermaksud untuk mengajukan Ijin Pemindahan Hak atas tanah Hak Milik Nomor 602, Luas 978 M² terletak di Desa / Kel. Arjasa, Kec.Arjasa, Kabupaten Jember.
2. Alasan yang diajukan untuk peralihan hak : Jual beli ~~/ Hibah /Tukar Menukar/ Inbre~~
~~/Waris /Akta-Pembagian-Harta-Bersama/ Lelang.~~
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 602 Desa / Kel. Arjasa , Kecamatan Arjasa Kabupaten Jember.
4. Surat pernyataan dari pemohon yang bermeterai cukai tanggal 03-03-2006
5. Pertimbangan Aspek Pengaturan Penguasaan Tanah Nomor 03/ Aspek / III / 2006 Tanggal.03-03-2006 antara lain pemohon memenuhi syarat untuk diberikan Ijin Peralihan Hak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kepada **DRS.AGUS SUKARTONO** diberikan Ijin untuk melakukan pemindahan Hak Milik Nomor 602. Luas : 978 M² terletak di Desa / Kel. Arjasa Kec.Arjasa 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 pemindahan hak tersebut calon penerima tanah 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 tanah-nya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan tidak mengurangi kemungkinan tuntutan pidana terhadap pemohon.

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER**



Tr. TIAHJO ARIANTO, SH. M.Hum
NIP. 010 164 211

TEMBUSAN : Disampaikan kepada Yth :

1. Sdr. Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
2. Sdr. PPAT Yang bersangkutan

DENGAN SEORANG PEREMPUAN :

IV. 1. nama lengkap dan aliasnya : *Edi, Senuh sp...*
 2. binti : *S. Sumbah*
 3. tanggal lahir : *10 Juli 1950*
 4. tempat lahir : *Blatiwa*
 5. pekerjaan : *Pengajar*
 6. tempat tinggal : *Candi*
 7. tanda-tanda istimewa : *...*
 8. perawakan atau dima dan : *...*

JANG MENYENDI ALI :

V. 1. nama lengkap dan aliasnya : *S. Sumbah*
 2. bin : *...*
 3. tanggal lahir (umur) : *...*
 4. pekerjaan : *...*
 5. tempat tinggal : *...*
 6. apa hubungannya (swali apa) : *...*

n dari bu'u pendaftaran nikah no. *16/bq* 1992

I No 26615

SEORANG LAKI-LAKI :

1. nama lengkap dan aliasnya : *S. Sumbah*
 2. bin : *...*
 3. tanggal lahir (umur) : *...*
 4. pekerjaan : *...*
 5. tempat tinggal : *...*
 6. tanda-tanda istimewa : *...*
 7. apa diaka, dudu atau bisteri : *...*

SEORANG PEREMPUAN :

1. nama lengkap dan aliasnya : *...*
 2. binti : *...*
 3. tanggal lahir (umur) : *...*
 4. tempat lahir : *...*
 5. pekerjaan : *...*
 6. tempat tinggal : *...*
 7. tanda-tanda istimewa : *...*
 8. perawakan atau dima dan : *...*

DUKA WALI ITU WALI HAKIM

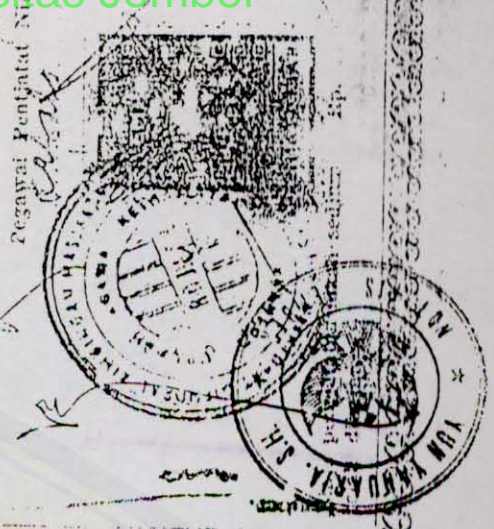
a. nama : *...*
 b. pangkat/djabatan : *...*
 c. sebagainya : *...*

DENGAN MASYARAKAT :

VI. 1. berupa apa dan berapa : *...*
 2. diajar atau diajar dibatang : *...*

VII. Sesudah akad nikah, suami mengutjapkan ta'lik ta'lik atau tidak : *...*

VIII. Djika diikat suatu per-djandjian selain ta'lik ta'lik, disebatkan mak-sud perdjandjian itu : *...*



... dan ...

REPUBLIK INDONESIA

SURAT NIKAH

KANTOR URUSAN AGAMA

Ceyana
Jember

Ketjanaan
Kabupaten Jember

Penganten laki-laki

Penganten perempuan

Pas
Foto

Pas-foto ini sedapat-dapat bersifat keharu

Selanjutnya saya mengujapkan sighth talik atas isteri saya itu seperti berikut :

Sewaktu-waktu saja :

- (1) Meninggalkan isteri saya tersebut enam bulan berturut-turut,
- (2) atau saja tidak memberi nafkah wadajib kepadanya tiga bulan lamanya,
- (3) atau saja menjakui ba'in djasmani isteri saya itu,
- (4) atau saja menaburkan (tidak menyetor) ba'in isteri saya itu enam bulan lamanya,

Kemudian isteri saya tidak rida dan menggunakan hal-nja kepada pengadilar Agama atau petugas yang diberi hak mengurus pengaduan itu, dan pengaduannya dibacakan seras diterima oleh pengadilan atau petugas tersebut, dan isteri saya itu menasajir yang sebesar Rp. 50,- (lima puluh rupiah) sebagai iwadh (pengganti) kepada saya, maka (jatuhlah talak saja satu kepadanya).

Kepada pengadilan atau petugas tersebut tadi saya buatkan untuk menerima uang iwadh (pengganti) itu dan kemudian memberikannya untuk perbaikan ibadah sosial.

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَارِ مَسْئُولًا. الأعراف: ٢٤

..Perhatikan djandjimu, sesungguhnya djandji itu kelak akan dituntut"

SIGHTAH TALIK JANG DIUJAPKAN SESUDAH AKAD NIKAH SEBAGAI BERIKUT :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Sesudah akad nikah, saya ber-jandji dengan se-sungguh hati, bahwa saya akan menepati kewadajiban saya sebagai suami, dan akan saya pergeati isteri saya bersama-sama dengan baik (mulla-hati dengan baik) dan adjaran sjariat agama Islam.

Desa / Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten : JEMBER

MODEL : F
No. 40007

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :



Nama :
Alamat :
Pekerjaan :
Identitas :

Selaku pemohon pengukuran dan pemilik tanah yang terletak di :

Jalan/Blok :
Desa/Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten/Kodya :
Seluas :

Menyatakan bahwa :

1. Atas bidang tanah tersebut telah dipasang tanda-tanda batasnya sebanyak⁴ buah dan telah memperoleh persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
2. Tanda-tanda batas tersebut dari Beton / Besi / Kayu.
3. Atas bidang tanah tersebut sampai saat ini tidak dijadikan jaminan hutang atau diperjualbelikan dan tidak dalam keadaan sengketa.

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

Jember, Tgl 27-7-2006
Yang Membuat Pernyataan



(.....)