



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN
JUAL BELI HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
DI KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi Syarat-syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan Mencapai Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

Dhany Supriyono

NIM : 980710101083

Asas :
Terima :
No. Induk :
Hadiah
Pembelian
Tgl. 11 4 JUL 2003
Klass
346.0438
JUP
t e

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

2003

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN
JUAL BELI HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
DI KABUPATEN SIDOARJO**

Oleh :

DHANY SUPRIYONO
NIM : 980710101083

Pembimbing :

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

PEMBANTU PEMBIMBING :

ASMARA BUDI DIAH DHARMA SUTJI, S.H.
NIP. 130 808 987

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

2003

MOTTO

“Sesungguhnya tidak mudah mengendalikan hal-hal yang jahat, tetapi jangan biarkan keserakahan dan kejahatan menyeretmu ke dalam penderitaan yang tak berkesudahan”.

(Dhammapada 248). *)

* Sri, Pannyavaro Mahathara. Kegelapan Batin Musuh Terakhir bagi Perdamaian. Halaman 5. Kompas. Rabu. 14 Mei 2003

PERSEMBAHAN

KARYA ILMIAH INI KUPERSEMBAHKAN KEPADA :

1. Ayah dan Ibu yang kucintai atas kasih sayang dan doanya yang tiada henti ;
2. Almamater tercinta;
3. Mbak Diah Sulistyowati, Mas Yan Khristyanto,
Mas Erwin Triwibowo yang kusayangi dan kucintai.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 20 (duapuluh)

Bulan : 6 (Juni)

Tahun : 2003 (Duaribu Tiga)

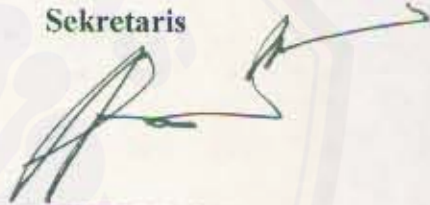
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

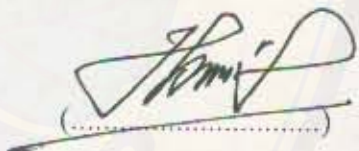

H. KUKUH ACHMAD, S.H.
NIP. 130 325 903



HARDIMAN, S.H.
NIP. 130 808 983

Anggota Panitia Penguji :

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

2. ASMARA BUDI DIAH DHARMA SUTJI, S.H.
NIP. 130 808 987


(.....)


(.....)

PENGESAHAN

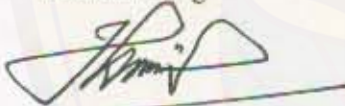
Disahkan skripsi ini dengan judul :

“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI KABUPATEN SIDOARJO”

Oleh :

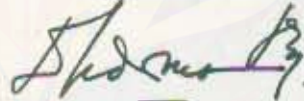
DHANY SUPRIYONO
NIM : 980710101083

Pembimbing



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

Pembantu Pembimbing




ASMARA BUDI DIAH DHARMA SUTJI, S.H.
NIP.130 808 987

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Dekan,


Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, penulis panjatkan atas berkat dan kasih karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul :

“ TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI KABUPATEN SIDOARJO”

Penulisan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, bantuan dan dorongan semangat yang telah diberikan hingga terselesaikannya Skripsi ini, yaitu kepada yang terhormat :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang penuh kesabaran telah memberi petunjuk, bimbingan dan saran kepada Penulis;
2. Ibu Asmara Budi Diah Dharma Sutji, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah banyak memberikan motivasi dan petunjuk kepada Penulis ;
3. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H, selaku Dosen dan Ketua Panitia Penguji ;
4. Bapak Hardiman, S.H., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, serta selaku Dosen dan Sekretaris Panitia Penguji ;
5. Bapak Drs. Supardi, Selaku Dosen Wali;
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak Multazaam Muntaha, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Para Dosen yang lain Fakultas Hukum Universitas Jember;

10. Ibu Ratna Letiani Satria, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo serta karyawannya yang telah memberikan keterangan-keterangan dan petunjuk kepada Penulis;
11. Bapak Subiyanto, BSc. dan Bapak Saksono Budihartono, S.E., Staf pada Kantor pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang telah memberikan keterangan-keterangan dan petunjuk kepada Penulis;
12. Keluarga Besar Bapak Djumberiani yang telah memberikan dukungan dan semangat;
13. Keluarga Bapak I Ketut Suandara, S.H. yang telah memberikan Dorongan, dukungan dan semangat ;
14. Keluargaku di Jalan Mangga, I Komang Namayasa, Danu, Om Putu, Mbak Adek, Maria, Adhit, Gede Soma, Gus De, Dede yang memberikan semangat dan dorongan;
15. Keluargaku di Baratan, Edi, Agus, Om Rin, Antok, Taufiq, ayu, Keluarga Om Edi;
16. Muliya Setianingsih yang dengan penuh kesabaran dan dukungannya;
17. Teman-temanku seperjuangan Joyo, Rahmat, Kukuh, Dodik, Mas arie, Andri, Plopopor, Memet, Tonny, Timbul, dan Agung ;
18. Keluarga Besarku di “BAHANA JUSTITIA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS JEMBER” , yang menjadi tempat tinggalku kedua di Jember;
19. Serta semua pihak yang belum sempat penulis sebutkan, baik secara langsung atau tidak langsung turut serta menyelesaikan Skripsi ini;

Penulis telah berusaha menulis skripsi ini dengan maksimal sesuai dengan kemampuan yang ada pada penulis, sekalipun demikian kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan Skripsi ini sangat penulis harapkan dan semoga dapat bermanfaat guna menambah pengetahuan bagi kita semua.

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	x
RINGKASAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Ruang Lingkup	3
1.3. Rumusan Masalah	4
1.4. Tujuan Penulisan	4
1.4.1. Tujuan Umum	4
1.4.2. Tujuan Khusus	4
1.5. Metodologi	5
1.5.1. Pendekatan Masalah	5
1.5.2. Sumber Data	5
1.5.2.1. Sumber Data Primer	5
1.5.2.2. Sumber Data Sekunder	6
1.5.3. Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data	6
1.5.4. Analisis Data	7

BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORI

2.1. Fakta	8
2.2. Dasar Hukum	10

2.3. Kerangka Teori	12
2.3.1. Pengertian Jual Beli Hak atas Tanah	12
2.3.2. Pengertian Akta Jual Beli Hak atas Tanah	13
2.3.3. Pengertian Sertifikat	14
2.3.4. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	15
2.3.5. Macam-Macam Hak atas Tanah	18
2.3.6. Peran Penting Pejabat Pembuat Akta Tanah	21

BAB III PEMBAHASAN

3.1. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Hak atas Tanah di Kabupaten Sidoarjo	24
3.2. Kekuatan Hukum Dan Fungsi Akta Jual Beli Hak atas Tanah di Kabupaten Sidoarjo	31
3.3. Kendala-Kendala Pembuatan Akta Jual Beli Hak atas Tanah di Kabupaten Sidoarjo	33

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan	36
4.2. Saran	37

DAFTAR PUSATAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN :

1. Surat Pengantar Konsultasi Tanggal 17 Maret 2003 Nomor 1172/J25.1.1/PP.9/2003 ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo
2. Surat Pengantar Konsultasi Tanggal 17 Maret 2003 Nomor 1173/J25.1.1/PP.9/2003 ditujukan kepada Notaris/PPAT Ratna Letiani Satria, S.H., Jalan Wadung Asri Nomor 42 Waru-Sidoarjo
3. Surat Selesai Konsultasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor 045.351.0-284

4. Surat Selesai konsultasi Di Kantor Notaris/PPAT Ratna Letiani Satria, S.H., Jalan Wadung Asri Nomor 42 Waru-Sidoarjo, Tanggal 19 Mei 2003 Nomor Surat: 139/PPAT.RLS/V/2003
5. Pedoman Pengisian Akta Jual Beli Badan Pertanahan Nasional
6. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Tanggal 24 November 1998 Nomor 640.350.0-6650
7. Blangko Formulir Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah ("Model A")
8. Contoh Surat Pengantar Balik Nama Sertifikat dari PPAT Ratna Letiani Satria, S.H., Jalan Wadung Asri Nomor 42 Waru-Sidoarjo
9. Surat Pemberitahuan Tentang BPHTB dan PPh oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo
10. Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor KEP-830/WPJ.09/BD.05/2000 Tentang Ketetapan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB Kabupaten Sidoarjo Tanggal 19 Desember 2000
11. Contoh Surat Setoran BPHTB
12. Contoh Surat Setoran Pajak (PPh)
13. Contoh Surat Keterangan Warisan
14. Contoh Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah
15. Contoh Surat Keterangan Tentang Pemilikan Tanah Yasan/Tanah Hak Milik Adat
16. Contoh Surat Pernyataan Calon Penerima Hak Atas Tanah

RINGKASAN

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting artinya, karena hampir seluruh kehidupan manusia bergantung pada tanah. Mengingat Indonesia negara agraris, fungsi tanah menempati kedudukan yang sangat penting, sehingga kerap terjadi sengketa mengenai tanah, sebab untuk matipun manusia memerlukan tanah untuk persemayamannya yang terakhir.

Berdasarkan pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah, dengan diberikan sertifikat tanah sebagai alat bukti hak atas tanah yang dimiliki.

Peralihan hak atas tanah dengan Akta jual beli PPAT berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 27 Tahun 1997 menjelsakan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan jika ada bukti akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang.

Ada tiga (3) permasalahan yang dibahas dari uraian tersebut yaitu

1. *Bagaimana prosedur pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo ?*
2. *Bagaimana kekuatan hukum dan fungsi akta jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo ?*
3. *Apakah kendala-kendala dalam prosedur pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo ?*

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah disamping untuk mencapai gelar Sarjana Hukum juga untuk mengetahui ketiga masalah tersebut diatas. Untuk mencapai tujuan yang diinginkan, maka diperlukan metode penulisan untuk membahas permasalahan yang ada, dalam hal ini penyusun menggunakan metode Pendekatan Yuridis Normatif dan metode Pendekatan Yuridis Empiris. Sumber Data yang digunakan Sumber Data Sekunder ditunjang oleh Sumber Data Primer, prosedur Pengumpulan Data dan pengolahan data yang digunakan adalah Study Kepustakaan dan wawancara langsung pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten

Sidoarjo. Setelah data terkumpul dilakukan analisa data dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif.

Sebagai hasil terakhir dari pembahasan terhadap ketiga masalah tadi, maka diperoleh suatu kesimpulan bahwa Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo mengeluarkan kebijakan-kebijakan kepada PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Jual beli, seperti dengan dikeluarkannya Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo nomor 640.350.0.6650 perihal Kewajiban PPAT se-Kabupaten Sidoarjo. Kebijakan yang dikeluarkan ditujukan guna terciptanya administrasi tanah kabupaten Sidoarjo yang tertib dan teratur. Dengan demikian PPAT dapat melakukan proses pembuatan akta jual beli yang terarah, tertib dan teratur sehingga masyarakat dapat mengerti proses pembuatan akta jual beli tersebut dengan mudah.

Akta jual beli PPAT yang mempunyai kekuatan hukum sebagai akta autentik, dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat dalam suatu sengketa tanah. Dan selain itu akta jual beli PPAT dapat digunakan sebagai proses peralihan hak atas tanah yang dapat mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah. Dari hal tersebut terlihat bahwa akta jual beli PPAT memegang peran penting sebagai alat bukti yang kuat guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah selain dari adanya sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah.

Kendala dalam pembuatan akta jual beli PPAT merupakan hal yang biasa bagi PPAT, dikarenakan struktur lapisan masyarakat Indonesia yang beraneka ragam. Banyaknya orang yang tidak mengerti proses dari pembuatan akta jual beli PPAT, memberikan semangat bagi PPAT untuk memberikan arahan dan pengertian bagi masyarakat yang ingin membuat akta jual beli di PPAT. Konsultasi berupa arahan dan pengertian dilakukan oleh PPAT secara cuma-cuma.



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Republik Indonesia sebagai negara kesatuan menempatkan tanah pada kedudukan yang penting. Perjalanan sejarah bangsa Indonesia yang dijajah selama 350 tahun oleh kolonial Belanda, menunjukkan indikasi bahwa tanah sebagai milik bangsa Indonesia telah diatur oleh bangsa lain dengan sikap dan niat yang asing bagi kita. Tanah sebagai berkah Illahi telah menjadi sumber keresahan dan penindasaan. Rakyat ditindas melalui politik dan hukum pertanahan yang tidak berkeadilan, demi kemakmuran bangsa lain.

Di dalam Negara Republik Indonesia sebagai negara yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Setelah kemerdekaan Negara Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, maka landasan politik hukum agraria/hukum pertanahan di Indonesia dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni tercantum dalam ketentuan pasal 33 ayat (3) yang berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". (Harsono, 2000:28).

Tanah mempunyai nilai strategis karena didalamnya terkandung tidak saja aspek fisik akan tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, bahkan politik serta pertahanan keamanan dan aspek hukum. Secara teoritis sumber daya tanah memiliki 6 (enam) jenis nilai yaitu (1) nilai produksi, (2) nilai lokasi, (3) nilai lingkungan, (4) nilai sosial dan (5) nilai politik serta (6) nilai hukum.

Berdasarkan perkembangan hubungan antara manusia dengan tanah, maka timbul berbagai macam perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah,

misalnya jual beli, sewa menyewa, hibah, hak tanggungan, pemberian kredit dan sebagainya.

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum, mengatur dan menetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria, yang diharapkan mampu menjawab permasalahan tentang tanah yang timbul di Indonesia. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ini, maka akan dapat terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah", merupakan aturan yang menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah di Indonesia.

Dan peraturan pemerintah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetapi karena peraturan pemerintah tersebut dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional di Indonesia, maka pemerintah membuat dan menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti dan mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. (Harsono, 2000:519).

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ini dicantumkan ketentuan-ketentuan yang mengatur peralihan hak atas tanah dengan jual beli yaitu tercantum dalam pasal 37 ayat (1) yang menyatakan :

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar memutar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang dimaksud PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam melaksanakan tugasnya dibidang pendaftaran tanah

juga telah diatur dalam peraturan pemerintah tersendiri yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas pokok PPAT tersebut dicantumkan dalam pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan :

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

Dan salah satu perbuatan hukum tertentu yang dimaksud pasal 2 ayat (1) PP tersebut adalah jual beli hak atas tanah (pasal 2 ayat (2) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998).

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 3 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, maka dari perbuatan hukum dengan jual beli tersebut, PPAT berdasarkan kewenangannya akan membuat akta jual beli yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik.

Akta jual beli PPAT tersebut, dalam pelaksanaannya dapat menyebabkan peralihan hak atas tanah dan secara otomatis juga menyebabkan peralihan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis mengambil tema jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan penulis merumuskan judul dari tema diatas yaitu **“Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Kabupaten Sidoarjo”**.

1.2. Ruang Lingkup

Sesuai dengan judul skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Kabupaten Sidoarjo”**, maka penulis hanya akan membahas hal-hal yang berkenaan dengan pelaksanaan jual beli atas tanah berdasarkan hukum yang berlaku dengan lokasi penelitian di Kabupaten Sidoarjo.

1.3. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah diatas maka dapat dimunculkan suatu permasalahan untuk diteliti lebih lanjut dengan pembatasan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo ?
2. Bagaimana kekuatan hukum dan fungsi akta jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo ?
3. Apakah kendala-kendala dalam prosedur pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo ?

1.4. Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus

1.4.1. Tujuan Umum

Adapun tujuan umum penulisan skripsi ini adalah :

1. Guna memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Merupakan penerapan ilmu pengetahuan yang diperoleh di bangku perkuliahan yang bersifat teoritis dengan kenyataan yang ada di masyarakat;
3. Untuk menyumbangkan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, para mahasiswa Fakultas Hukum dan Almamater.

1.4.2. Tujuan Khusus

Sedangkan tujuan khusus yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo;

2. Untuk mengetahui Kekuatan hukum dan fungsi akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo;
3. Untuk mengetahui Kendala-kendala dalam prosedur Pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo.

1.5. Metodologi

1.5.1. Pendekatan Masalah

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

1. Pendekatan Yuridis Normatif.

Yaitu teknis pendekatan dengan jalan penelaahan melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini sebagai dasar pemecahan masalah. Dengan kata lain, mengkaji dan menelaah masalah yang timbul berdasarkan hukum yang berlaku (Soemitro, 1998:97).

2. Pendekatan Yuridis Empiris.

Yaitu pendekatan dengan jalan pengamatan dan penelitian di lapangan. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan data dari para pihak yang terkait, khususnya pihak yang ada hubungannya dengan jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo, sebagai bahan kajian dari segi praktis dengan membandingkan antara teori dengan kenyataan yang ada dilapangan.

1.5.2. Sumber Data

1.5.2.1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari keterangan dan penjelasan dari orang-orang yang berwenang. (Soemitro, 1998:88).

Dalam hal ini keterangan mengenai jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo diperoleh dari wawancara dengan Bapak Subiyanto, BSc., staf Subseksi III (Peralihan hak, Pembebanan Hak dan PPAT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Jalan Jaksa Agung R Suprpto No. 7 Sidoarjo dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo, Ratna Letiani Satria, S.H. (S.K. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 63-XI-1993 tanggal 24 Juli 1993), Jalan Raya Wadung Asri No. 42 Waru-Sidoarjo, yang berhubungan dan terkait dengan proses jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo.

1.5.2.2. Sumber Data Sekunder

Sumber data Sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai sumber dengan cara mengadakan studi perpustakaan yaitu melalui buku-buku, internet dan peraturan perundang-undangan yang ada yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

Di dalam penulisan skripsi ini, pengumpulan dan pengolahan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Study Kepustakaan (Library Research).

Merupakan pengumpulan dan pengolahan data yang dilakukan dengan cara membaca literatur, internet atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah yang hendak dikaji. Study Kepustakaan ini berarti melakukan penelusuran kepustakaan dan penelaahannya. Manfaat yang diperoleh adalah adanya teori-teori, dasar-dasar konsep yang telah dikemukakan oleh para ahli terdahulu, mengikuti perkembangan yang akan diperoleh atau diteliti. Untuk melengkapi skripsi ini penulis mencantumkan dasar hukumnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pelengkap dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang saat ini juga diberlakukan.

2. Studi Lapangan (Field Research)

Merupakan data dengan memperoleh keterangan serta penjelasan melalui wawancara langsung (interview terbatas) dengan Bapak Subiyanto, BSc., staf Subseksi III (Peralihan hak, Pembebanan Hak dan PPAT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Jalan Jaksa Agung R Suprpto No. 7 Sidoarjo dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo, Ratna Letiani Satria, S.H. (S.K. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 63-XI-1993 tanggal 24 Juli 1993), Jalan Raya Wadung Asri No. 42 Waru-sidoarjo.

1.5.4. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan analisa yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum berkaitan dengan masalah yang akan dibahas. (Soemitro, 1998:138).



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORI

2.1. Fakta

Pengelolaan tanah di Indonesia mempunyai landasan konstitusional yang merupakan arah dan kebijakan pengelolaan tanah sebagaimana yang tercantum dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal juga sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang memuat kebijakan pertanahan nasional (national land polity) yang menjadi dasar pengelolaan tanah di Indonesia. Dalam penyelenggaraan pengelolaan tanah khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan penguasaan dan hak-hak atas tanah (land tenure and land rights) diperlukan lembaga pendaftaran tanah untuk kepastian hukum antara pemegang hak atas tanah, peralihan hak tanah, hak tanggungan atas tanah, peralihan hak tanggungan. Selain itu pendaftaran tanah merupakan sumber informasi untuk membuat keputusan dalam pengelolaan pertanahan baik penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Lembaga pendaftaran tanah yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dalam rangka penyelenggaraan tugas pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan oleh Kantor Pertanahan serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 37 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1997 yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

maka PPAT akan membuat akta-akta PPAT sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah dengan jual beli ini, PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai jual beli hak atas tanah yang terletak di dalam wilayah/daerah kerja tertentu sesuai dengan yang ditentukan/ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional di Indonesia. Kewenangan daerah kerja ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 4 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya".

Dan berdasarkan ketentuan dalam pasal 14 ayat (1) PP Nomor 37 tahun 1998 yang menyatakan bahwa "Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya", maka PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo harus melaksanakan tugas membantu terselenggaranya pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.

PPAT Kabupaten Sidoarjo berwenang untuk membuat akta jual beli yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik (pasal 1868 KHUPerdata), tetapi setelah kelengkapan yang dibutuhkan untuk membuat akta jual beli hak atas tanah telah dipenuhi oleh para pihak yang bersangkutan.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Sidoarjo, sesuai dengan kewajiban PPAT dalam Surat kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tanggal 24 November 1998, Nomor 640.350.0-6650 angka 1 (satu), maka PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo harus menyampaikan akta-akta yang telah dibuat tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo selambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sidoarjo pada dasarnya bertujuan untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah di Kantor

Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Berdasarkan hal tersebut, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo mengkoordinasi seluruh PPAT yang Berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo untuk dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat yang membantu pendaftaran tanah di Kabupaten Sidoarjo sehingga administrasi pendaftaran tanah berjalan dengan tertib dan lancar.

2.2. Dasar Hukum

Berdasarkan metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yakni pendekatan yuridis normatif, maka dasar hukum yang dipakai dalam penulisan skripsi ini adalah berbagai aturan hukum yang berlaku, khususnya yang mengatur mengenai ruang lingkup jual beli hak atas tanah, yakni :

1. Undang-Undang Dasar 1945

Pasal 33 ayat (3) :

“Bumi dan air dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104)

Pasal 19 ayat (1) :

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

Pasal 19 ayat (2) :

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- ### 3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolahan Hak atas Tanah dan Bangunan

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Pasal 5 :

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”

Pasal 37 ayat (1) :

“ Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

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

Pasal 1 ayat (1) :

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

Pasal 2 ayat (1) :

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

Pasal 4 ayat (1) :

“ PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya”

Pasal 14 ayat (1) :

“Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya”

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

2.3. Kerangka Teori

2.3.1 Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Perkataan jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan hukum dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. (Soimin, 2001:86).

Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lainnya (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457). (Perangin, 1994:14)

Dari penjelasan diatas dapat diketahui, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. (Soimin, 2001:86).

Sedangkan mengenai persetujuan jual beli berdasarkan hukum barat juga diatur dalam pasal 1458 KUHPperdata, dimana adanya kata sepakat tentang barang/benda sebagai objek jual beli serta harga dari objek jual beli tersebut, meskipun barang/benda belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Tetapi lain halnya dengan jual beli menurut hukum adat, dimana sifatnya adalah “Contant” atau tunai dan pembayaran harga dan penyerahan haknya harus dilakukan pada saat yang bersamaan. (Perangin, 1994:16).

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

Tahun 1997 sebagai pengganti dan mencabut peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah.

Didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat (1) menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dengan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan Akta PPAT ini, akan menyebabkan perubahan pemegang hak atas tanah tersebut, dan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum maka diwajibkan untuk didaftarkan kepada Kantor Pertanahan.

2.3.2 Pengertian Akta Jual Beli Hak atas Tanah

Dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud peralihan hak atas tanah dengan jual beli, harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagai bukti telah terjadi jual beli hak atas tanah, maka PPAT membuat akta jual beli.

Akta yang dibuat PPAT merupakan akta autentik yang artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang telah disebutkan di dalam akta tadi. (Soimin, 2001:91).

Di dalam pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. (Subekti, 1999:475)

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, jadi yang membuat akta jual beli itu adalah pejabat umum. (Soimin, 2001:87).

Berdasarkan ketentuan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 1 angka 4 menyatakan bahwa "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun". (Harsono, 2000:676).

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli mengakibatkan berubahnya data pendaftaran tanah, maka pemerintah menuangkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 95 ayat (1) huruf a, peraturan tersebut menyatakan bahwa akta jual beli merupakan akta tanah yang dibuat PPAT guna dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

2.3.3 Pengertian Sertifikat

Salinan buku tanah dan surat ukur yang telah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan, disebut sertifikat. (Perangin, 1994:108).

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Ketentuan pasal 32 ayat (1) tersebut merupakan ketentuan pelaksanaan dari pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dimana sebagai akibat dari pendaftaran hak atas tanah, maka diberikan suatu tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat tanah, yang berlaku sebagai akibat yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Alat pembuktian berupa sertifikat merupakan suatu kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan di Indonesia dan berdasarkan ketentuan dalam pasal 31 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997, maka sertifikat tersebut hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak atau pihak yang dikuasakan olehnya.

Berdasarkan wawancara dengan bapak Subiyanto, Bsc., Staf Subsekti III (peralihan hak, pembebanan hak dan PPAT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, sertifikat pada dasarnya merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah. Sertifikat yang dipegang oleh pemilik merupakan salinan dari buku tanah yang terdapat pada Kantor Pertanahan. Dahulu dihalaman sampul surat/buku kepemilikan tanah yang pegang oleh pemilik tanah tertera tulisan "Salinan Buku Tanah", tetapi karena masyarakat lebih sering menyebut buku tersebut dengan kata "Sertifikat", maka tulisan "Salinan Buku Tanah" pada buku itu diubah dengan kata "Sertifikat".

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang pembuatan akta jual belinya dibuat oleh dan dihadapan PPAT harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini untuk perubahan dalam sertifikat dan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 105 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan "Sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya", maka akta jual beli yang telah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan, sertifikat tanahnya harus diserahkan kepada pemegang hak baru dari hak atas tanah tersebut.

2.3.4. Pengertian Pendaftaran Tanah

Kata pendaftaran berasal dari kata Cadastre (bahasa Belanda: Kadaster) yaitu suatu istilah yang sering dipergunakan dalam pelaksanaan pencatatan (perekaman) data tentang suatu bidang. Pencatatan (perekaman) terdiri dari pencatatan atas hak, letak, luas, batas-batas dan bahasa latin "Capitasstrum" yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat (dipersiapkan) untuk pajak tanah di Romawi (Capottio Torrens). Selanjutnya Parlindungan (1990:11) memberikn arti cadastre secara tegas yaitu record (rekaman dari lahan-lahan, nilai tanah dan pemegang haknya serta untuk kepentingan pajak).

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hk atas tanah, disatu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh

wilayah Republik Indonesia dan dilain pihak UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya (Wargakusumah, 2001:66)

Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu. (Wargakusumah, 2001:66).

Hal ini sesuai dengan pengertian pendaftaran tanah yang tercantum dalam pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia, terdapat pandangan Sir Charles Fortescue Brickdate yang dikutip oleh Simpson (dalam Parlindungan, 1990:4), menyatakan ada 7 unsur yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah yaitu :

1. *Security* yaitu jaminan keamanan. Bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut, baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikat tanah yang bersangkutan dalam suatu jaminan atas utang (piutang);
2. *Simplicity* yaitu sederhana sehingga setiap orang dapat dengan mudah mengerti tentang pendaftaran tanah;
3. *Accuracy* yaitu adanya teknik yang lebih efektif dan teliti dalam pendaftaran tanah sehingga data yang tercatat sangat sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya;
4. *Expedition* yaitu adanya kelancaran dan menghindari hal-hal yang tidak jelas sehingga waktu yang berlarut-larut dapat dihindari;

5. *Cheapness* yaitu agar dapat dijangkau oleh semua kalangan, biaya pendaftaran tanahnya harus murah;
6. *Suitability to circumstances* yaitu pendaftaran tersebut akan tetap berharga baik saat ini maupun kelak kemudian hari;
7. *Completeness of the record* yaitu :
 - a. Perekaman tersebut harus lengkap. lebih-lebih lagi masih ada tanah-tanah yang belum didaftar;
 - b. Pencatatan setiap tanah yang didaftarkan harus berdasarkan keadaan pada waktu itu.

Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah bertolak dari jaminan kepastian hukum sebagaimana yang tercantum dalam pasal 19 ayat (1) UUPA, maka tujuan pendaftaran tanah dijabarkan lagi dalam pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

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 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.

Pendaftaran tanah dalam prakteknya lebih banyak dilaksanakan atas permohonan masyarakat sendiri (perorangan/badan hukum) yaitu disebut dengan pendaftaran tanah sporadik, tetapi dalam upaya peningkatan pelayanan kepada masyarakat dapat juga dilaksanakan melalui inisiatif dari pemerintah sendiri dan dilaksanakan secara massal yaitu disebut juga pendaftaran tanah secara sistematis. Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukn secara sporadik maupun sistematis pada dasarnya untuk memperoleh suatu manfaat. Manfaat pendaftaran tanah tersebut yaitu :

1. Memberikan pemerataan perlindungan hukum pemilikan dan penguasaan tanah kepada setiap warga masyarakat;
2. Meningkatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan dan penguasaan tanah;
3. mengurangi konflik yang terjadi di masyarakat sebagai akibat ketidakpastian mengenai status tanah.

(BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Pensertifikatan massal)

2.3.5. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. (Wargakusumah, 2001:67).

perkembangan hak atas tanah di Indonesia telah mengalami perubahan yaitu sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. sebelum berlakunya UUPA dalam hukum tanah dikenal 2 (dua) kelompok hak atas tanah :

1. Hak-hak atas tanah yang tunduk kepada hukum barat yang lazim disebut tanah hak barat;
2. Hak-hak atas tanah yang tunduk kepada hukum adat yang lazim disebut tanah hak Indonesia. (Perangin, 1994:145).

Setelah terciptakanya UUPA, maka hak barat maupun hak Indonesia diubah menjadi hak atas tanah baru yang disebut dalam hak tanah yang baru, prinsipnya adalah bahwa hak yang lama diubah menjadi hak yang baru yang sama atau hampir sama wewenang pemegang haknya. (Perangin, 1994:145).

Dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan macam-macam hak atas tanah yaitu :

1. Hak milik,
2. Hak guna usaha,
3. Hak guna bangunan,
4. Hak pakai,

5. Hak sewa,
6. Hak membuka tanah,
7. Hak memungut hasil hutan,
- 8 Hak-hak lain yang tidak termasuk diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 yaitu :
 - a. Hak gadai,
 - b. Hak usaha bagi hasil,
 - c. Hak menumpang,
 - d. Hak sewa tanah pertanian.

Hak Milik (HM) adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (pasal 20 UUPA).

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk menguasai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 thun, guna perusahaan pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan (pasal 28 UUPA).

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun serta dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun (pasal 35 UUPA).

Hak Pakai (HP) adalah hak untuk menggunkan dan atua memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atas tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya (pasal 41 UUPA) tetapi tidak bersumber pada hubungan sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Hak Sewa (HS) adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk sesuatu keperluan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa (pasal 44 UUPA).

Sedangkan hak membuka tanah dan memungut hasil hutan bukanlah hak atas tanah dalam arti sebenarnya, karena tidak memberikan wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Dimasukkannya ke dalam kelompok hak-hak atas tanah, lebih bersifat penyesuaian terhadap sistematika hukum adat yang menggolongkan hak-hak tersebut sebagai hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono, kedua hak termaksud lebih merupakan bentuk "Pengejawantahan" dari hak ulayat. (Wargakusumah, 2001:69).

Hak-hak atas tanah yang memungkinkan terjadinya pemerasan orang atau golongan tidak boleh ada didalam hukum agraria baru. Dalam pasal 53 UUPA, hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak sewa tanah pertanian (kecuali hak menumpang) adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai, untuk menguasai dan mengusahakan tanah kepunyaan orang lain. Jadi bertentangan dengan asas pasal 10 yang menyatakan bahwa setiap orang atau badan hukum mempunyai hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, dan memungkinkan timbul hubungan yang mengandung unsur pemerasan. (Perangin, 1994: 229-230).

Dan mengenai hak menumpang menurut Boedi Harsono bukanlah karena tidak sesuai dengan asas pasal 10, tetapi karena tidak tepat objeknya. Hak menumpang tidak mengenai tanah pertanian tetapi mengenai tanah bangunan, lagi pula mengandung unsur feodal. (Wargakusumah, 2001:70).

Dalam perkembangan UUPA, kemudian dikenal dan dikembangkan pula hak pengelolaan. Pengelolaan sebagai jenis "hak" belum disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, tetapi "mengelola" tanah negara sendiri sebagai "fungsi" sebenarnya sudah terbaca dalam penjelasan angka II/2 UUPA. (Wargakusumah 2001:69).

Dalam kaitannya dengan skripsi penulis, hak pengelolaan tidak dapat dijual, sedangkan hak gadai sampai saat ini didalam praktek belum didaftar, maka hanya jual beli yang objeknya hak milik, hak guna usaha, hak guna

bangunan dan hak pakai atas tanah negara yang harus dilakukan dihadapan PPAT. (Soimin, 2001:90).

2.3.6. Peran Penting Pejabat Pembuat Akta Tanah

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah penyelenggara dari pendaftaran tanah, dalam melakukan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai wewenang melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yaitu pembuatan Akta PPAT. Ketentuan ini terdapat dalam pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang bertugas melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan".

Berdasarkan wawancara dengan Satria, PPAT dalam melaksanakan tugasnya telah diatur mengenai pengangkatan dan pemberhentian serta wilayah/daerah kerjanya oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan (SK) Pengangkatan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang berbunyi :

Pasal 5 ayat (1) :

"PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri"

Pasal 5 ayat (2) :

"PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu"

Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terlebih dahulu harus lulus dalam ujian yang diadakan Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu bagi lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi (Pasal 6 huruf f PP Nomor 37 Tahun 1998) dan yang dapat diangkat karena jabatannya adalah :

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara. (pasal 5 ayat (3) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998);
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT sebagai PPAT khusus, dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri (pasal 5 ayat (3) huruf b PP Nomor 37 Tahun 1998).

Tugas dan wewenang PPAT dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah adalah dengan cara membuat akta yang merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dan perbuatan hukum yang dimaksud adalah perbuatan hukum yang sesuai dengan pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu :

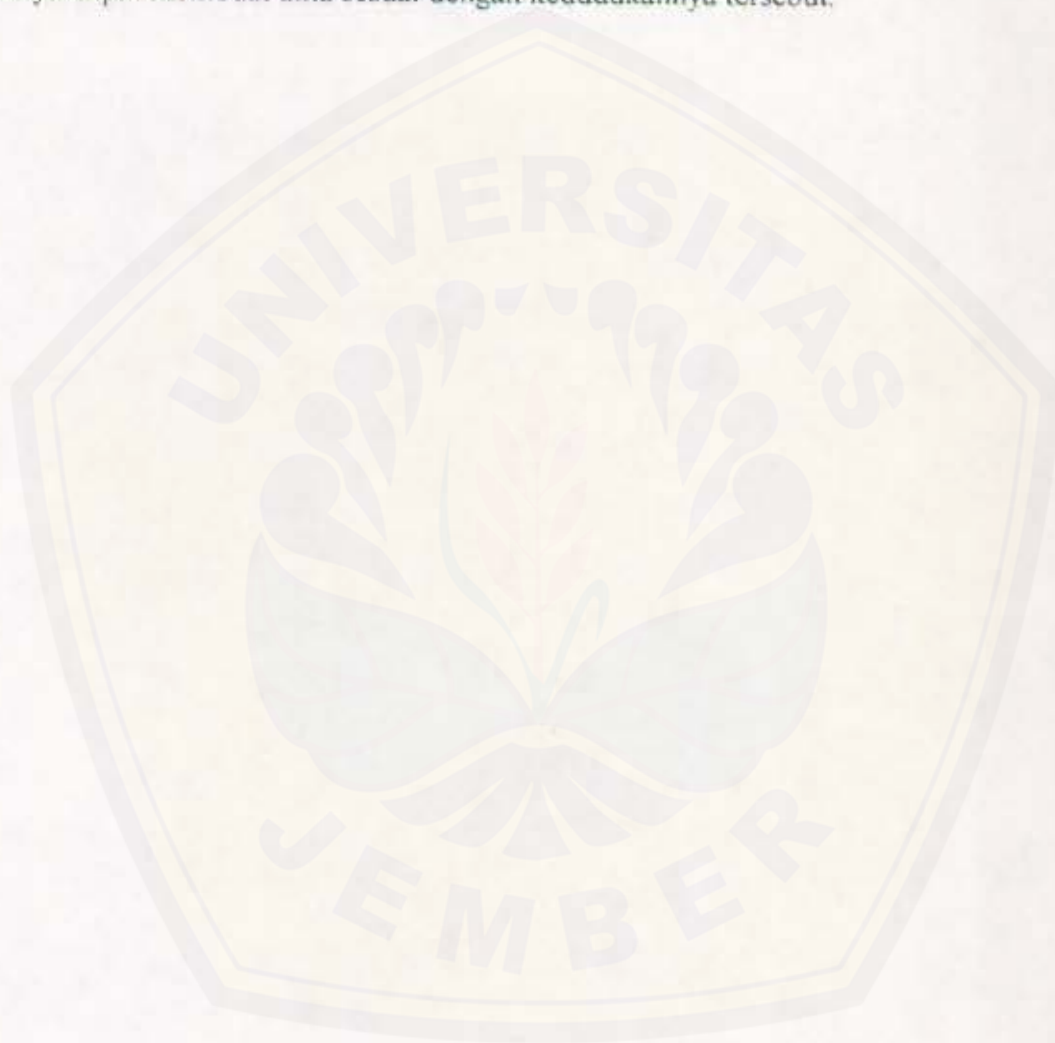
- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan dalam perusahaan,
- e. Pembagian hak bersama,
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atau tanah hak milik,
- g. Pemberian hak tanggungan,
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pembuatan akta oleh PPAT yang merupakan suatu akibat hukum tentang peralihan hak atas tanah dilakukan berdasarkan pada daerah kerja yang telah ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pasal 4 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 juga menjelaskan mengenai daerah kerja PPAT yaitu : : PPAT hanya berwenang membuat akta

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Dari kewenangan seorang PPAT berdasarkan daerah kerjanya, berdasarkan judul skripsi penulis maka PPAT yang berada di Kabupaten Sidoarjo hanya dapat membuat akta sesuai dengan kedudukannya tersebut.





BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

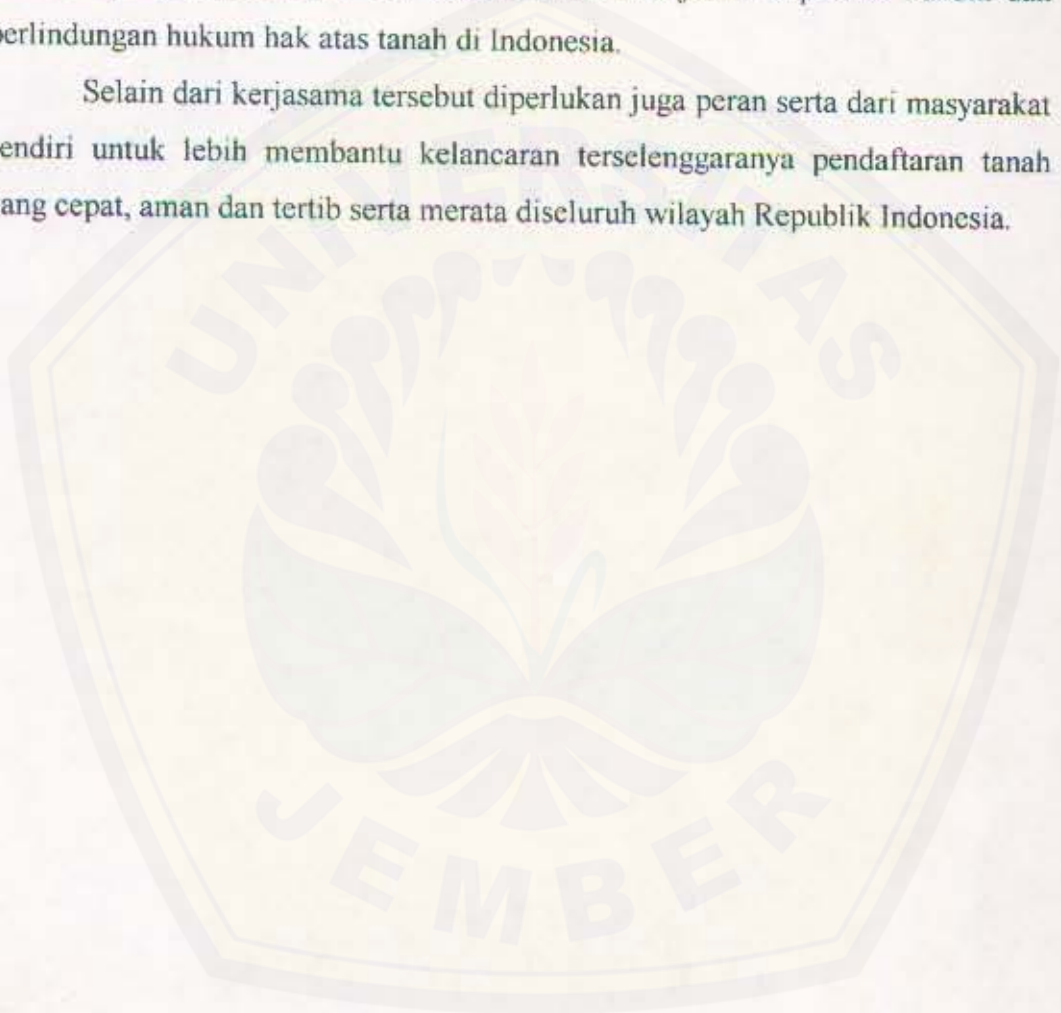
Dari hasil pembahasan yang dipaparkan pada Bab III, maka dapat disimpulkan :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo mengeluarkan kebijakan-kebijakan kepada PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Jual beli, seperti dengan dikeluarkannya Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo nomor 640.350.0.6650 perihal Kewajiban PPAT se-Kabupaten Sidoarjo. Kebijakan yang dikeluarkan ditujukan guna terciptanya administrasi tanah Kabupaten Sidoarjo yang tertib dan teratur. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo telah melakukan proses pembuatan akta jual beli yang terarah, tertib dan teratur.
2. Akta jual beli PPAT mempunyai kekuatan hukum sebagai akta autentik, dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat dalam suatu sengketa tanah. Selain itu akta jual beli PPAT sebagai sarana dalam proses peralihan hak atas tanah yang dapat mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah. Dari hal tersebut terlihat bahwa akta jual beli PPAT memegang peran penting sebagai alat bukti yang kuat guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah selain dari adanya sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah.
3. Kendala dalam pembuatan akta jual beli PPAT merupakan hal yang biasa bagi PPAT, karena struktur lapisan masyarakat Indonesia yang beraneka ragam. Banyaknya Pemohon yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kelengkapan seperti surat keterangan waris, pembayaran BPHTB bagi pembeli dan PPh bagi penjual dan sebagainya. Selain itu dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo mengalami kesulitan karena keterlambatan PPAT dalam menyampaikan akta yang dibuatnya dalam jangka waktu 7 hari kerja.

4. 4.2 Saran

Kerjasama yang baik antara PPAT sebagai Pejabat berwenang dalam membuat akta jual beli dan Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara Pendaftaran Tanah akan mewujudkan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah di Indonesia.

Selain dari kerjasama tersebut diperlukan juga peran serta dari masyarakat sendiri untuk lebih membantu kelancaran terselenggaranya pendaftaran tanah yang cepat, aman dan tertib serta merata diseluruh wilayah Republik Indonesia.



DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. 2000. **Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**. Jakarta : Djambatan
- Mustafa, bachsan. 1989. **Hukum Agraria Dalam Perspektif**. Bandung : Remadja Karya CV
- Perangin, Effendi. 1994. **Hukum Agraria Di Indonesia : Studi Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- Soemitro, R.H. 1998. **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**. Jakarta Ghalia Indonesia.
- Soimin, Sudharyo. 2001. **Status Hak dan Pembebasan Tanah**. Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti, Raden, 1999. **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**. Jakarta : PT Pradnya Paramita
- Wargakusumah, Hasan. 2001. **Hukum Agraria I : Panduan Mahasiswa**. Jakarta: Prenhallindo.
- Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Jember
- Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. **Persertifikatan Tanah Massal (Pendaftaran Tanah Sistematis) Proyek Administrasi Pertanahan Sidoarjo**.
- Kewenangan Bidang Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah**. www.bpn.go.id/aspx/kelembagaan/org_Artikel_01.aspx
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang **Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**
- Pengertian Pendaftaran Tanah**. www.ut.ac.id/ol-suppl/ADPU4436/artdir_91.htm

Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea perolehan Hak Atas Tanah

Unsur Pendaftaran Tanah. www.ut.ac.id/ol-suppl/ADPU4436/unsurldr91.htm





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

nomor : 1172/J25.1.1/PP.9/2003
inspirasi :
rihal : KONSULTASI

Jember, 17 Maret 2003

Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional
kabupaten Sidoarjo
di Surabaya

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

Nama : DHANY SUPRIYONO

NIM : 980710101033

Program : S 1 Ilmu Hukum

Alamat : **Jalan Mangga J/22 Jember.**

Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

"TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK
ATAU TANAH SEBELAH BERLAKUNYA UNDANG UNDANG NOMOR :
5 TAHUN 1960 DI KABUPATEN SIDOARJO"

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan
Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



KORONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

busan Kepada :

Yth. Ketua Badan Pertanahan Nasional
Ket. Jur. Hk Tata Negara



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 1173/J25.1.1/PP.9/2003
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 17 Maret 2003

Yth. Notaris/PPAT Ratna Letiani Satria, SH
Jl. Madun Asri No.42 Waru Sidoarjo
di - SURABAYA.-

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

Nama : DHANY SUPRIYONO

NIM : 980710101033

Program : S 1 Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Mangga 1/22 Jember

Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

"TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK
ATAH TANAH TERLELAH BERLAKUNYA UNDANG UNDANG NOMOR :
5 TAHUN 1960 DI KABUPATEN SIDOARJO"

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



EDONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

embusan Kepada :

Yth. Ketua B... K... T...



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO

Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 7 Telp. 8921948 Sidoarjo

SURAT KETERANGAN

Nomor : 095.257.0-284 .

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dengan ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : DHANY SUPRIYONO
NIM : 980710101083
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Jember

Telah melakukan Survey Research pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dalam rangka penyusunan SKRIPSI sebagai syarat perkuliahan di Universitas Jember dengan Tema : "TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI KABUPATEN SIDOARJO".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Sidoarjo,

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SIDOARJO

Kepala Sub Bagian Tata Usaha

U.b.

Kepala Urusan Umum

SAKSONO BUDIHARTONO, S.E.
NIP. 750 004 960

: 139/PPAT.RLS/V/2003.

Sidoarjo, 19 Mei 2003.

: ---

: K O N S U L T A S I

Kepada Yth. :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
Jalan Kalimantan no.37
Kampus Tegalboto
Kotak Pos 9 Jember 68121
J E M B E R

Dengan hormat,

Menunjuk surat Saudara nomor 1173/J25.1.1/PP.9/203,
tertanggal 17 Maret 2003, perihal konsultasi, maka dengan ini
kami beritahukan bahwa:

Nama : DHANY SUPRIYONO,

NIM : 980710101083.

Program : S 1 Ilmu Hukum.

Alamat : - Jalan Nangga 1/22, Jember;

- Jalan Nusantara 4/53 Perumahan Wismasari,
Ds. Semabung, kec. Gedangan - Sidoarjo.

Terhitung sejak tanggal 20 Maret 2003 sampai dengan
tanggal 26 April 2003 telah mengadakan konsultasi dikantor
saya tentang masalah:

"TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG UNDANG
NOMOR: 5 TAHUN 1960 DI KABUPATEN SIDOARJO"

Demikian, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PPAT/Notaris Sidoarjo di Waru.




RATNA LETIANI SATRIA, S.H.

AKTA JUAL BELI

No: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, bulan () tahun ()

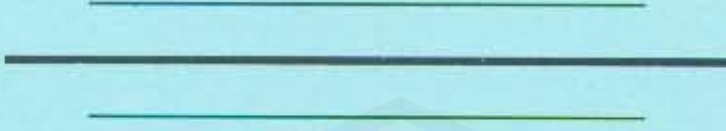
hadir dihadapan saya yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal () nomor () 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

¹⁾ dan berkantor di ²⁾ dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : --³⁾

PEDOMAN PENGISIAN

AKTA JUAL BELI



**DIBERIKAN PADA PPAT
UNTUK SETIAP PEMBELIAN
10 SET AKTA PPAT**

Para penghadap dikenal oleh saya/penghadap

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

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

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ;

Nomor⁽¹⁾atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal

Nomor⁽²⁾seluas m² (.....⁽³⁾meter persegi)⁽⁴⁾dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: ;
- atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) m² (

yaitu seluas kurang lebih⁽⁵⁾meter persegi)⁽⁶⁾, dengan batas-batas:⁽⁷⁾

sebagaimana-diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal Nomor

yang dilampirkan pada akta ini)⁽⁸⁾ ;

Hak Milik atas sebidang tanah:⁽⁹⁾ Blok Kohir Nomor

Persil Nomor⁽¹⁰⁾ seluas kurang lebih m² (meter persegi)⁽¹¹⁾, dengan batas-batas:⁽¹²⁾

.....⁽¹³⁾ Pasal

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Penitena Pengadilan Negeri

.....⁽¹⁴⁾ Pasal

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

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

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

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

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

Pasal 1

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

Pasal 2

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

Pasal 3

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari tanggal

Nomor

17)

Pasal 4

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

18)

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.

19)

Pasal

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor
berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

terletak di :

- Propinsi
- Kabupaten/Kota
- Kecamatan
- Desa/Kelurahan
- Jalan

Jual beli ini meliputi pula :

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

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang syah (kuifansi).

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari²⁹⁾ 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/Kota³⁰⁾ untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Persetujuan

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah.

.....

- 7. Diisi alamat lengkap cetak Kantor PPAT.
- 8. Disediakan untuk komparasi, yang memuat juga kapasitas dan kewenangan para pihak dalam pembuatan akta yang bersangkutan. Identitas para pihak harus diperhatikan dengan sungguh-sungguh, demikian pula surat-surat/dasar hukum yang menjadi landasan tindakan hukumnya. Sebutkan tanda pengenal atau identitas dirinya (Kartu Tanda Penduduk, Paspor dsb). Sebutkan juga persetujuan/izin yang dinyatakan tertulis yang menyangkut kapasitas dan kewenangan yang bersangkutan, apabila hal tersebut diperlukan menurut ketentuan yang berlaku.

Keterangan mengenai Penjual/Pihak Pertama :

- a. Diisi: nama lengkap sesuai dengan yang tercantum di dalam dokumen yang dijadikan bukti hak atau di dalam bukti identitasnya dengan tidak menggunakan singkatan termasuk gelarnya, tanggal lahir (kalau tidak diketahui cantumkan umurnya dengan menyebutkan bahwa tanggal lahirnya tidak diketahui), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, dan keterangan lain yang dianggap perlu.
- b. Jika penghadap bukan pemilik obyek jual beli dan hanya bertindak selaku kuasa/dalam jabatan dari orang/badan hukum/instansi yang diwakilinya, maka kualitas/dasar hukum dari tindakannya harus disebutkan secara jelas.
- c. Surat kuasa yang tidak otentik harus ditekankan/dijahitikan pada akta yang disimpan oleh PPAT dan harus disebankan dalam akturnya. Demikian pula nama-nama orang/badan hukum/instansi yang diwakilinya dituliskan secara lengkap.
- d. Apabila pemilik obyek jual beli tidak cakap melakukan perbuatan hukum, maka bagi mereka yang warga negara Indonesia diwakili oleh wali/pengantun, dan bagi mereka yang tunduk pada hukum Perdatan Barat diperlukan juga persetujuan Pengadilan Negeri setempat.
- e. Sebutkan persetujuan yang diperfikan, misalnya persetujuan istri/suami mengenai harta campur.

Kemudian ditutup pada garis baru dengan: "selaku Penjual, selanjutnya disebut Pihak Pertama "

Keterangan mengenai Pembeli/Pihak Kedua:
Cara pengisian sama dengan yang dijelaskan untuk Penjual/Pihak Pertama di atas.

Kemudian ditutup pada garis baru dengan: "selaku Pembeli, selanjutnya disebut Pihak Kedua "

- 9. Bagian ini disediakan untuk pernyataan bahwa PPAT mengenal para penghadap, baik karena sudah kenal sebelumnya, maupun diperkenalkan oleh salah satu yang hadir (penghadap atau saksi). Dalam hal para penghadap dikenal oleh PPAT, maka bagian kalimat sesudah "dikenal oleh saya /" dicoret. Dalam hal hanya satu penghadap yang dikenal PPAT dan yang lainnya diperkenalkan kepadanya oleh penghadap tersebut, maka bagian kalimat sebelum "Penghadap, dan sesudah "olehnya kepada saya" dihapus. Dalam hal para penghadap tidak ada yang dikenal oleh PPAT, maka diperlukan saksi yang mengenal salah satu penghadap dan bagian kalimat sebelum "Para penghadap diperkenalkan kepada saya" dihapus.

10 s/d 13: Uraian mengenai obyek jual beli dalam nomor 10 s/d 13 harus dipilih salah satu. Bagian yang tidak dipilih dicoret.

10. Bagian ini diisi apabila yang dijualbelikan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar. Coret sesuai keperluan. Apabila yang dijualbelikan berupa sebagian dari suatu hak bersama yang sudah disertipikatkan secara tersendiri, maka di depan nama hak disisipkan kata-kata "Satu per x", dimana "x" merupakan bagian hak bersama yang dipunyai penjual sebagaimana tersebut dalam sertipikatnya.
- 10a. Diisi nomor hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 10b. Diisi tanggal dan Nomor Gambar Situas atau Surat Ukur dalam sertipikat yang bersangkutan.
- 10c. Diisi angka luas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 10d. Diisi NIB, apabila NIB tersebut sudah ada dan tercantum dalam sertipikat.
11. Bagian ini diisi apabila yang dijualbelikan adalah hak atas sebagian dari bidang tanah yang sudah terdaftar. Coret sesuai keperluan.
- 11a. Diisi nomor hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 11b. Diisi NIB tanah asal, apabila NIB itu sudah ada dan tercantum dalam sertipikat.
- 11c. Diisi luas bidang tanah yang dijualbelikan haknya (yang merupakan sebagian saja dari tanah hak yang bersangkutan).
- 11d. Diisi batas-batas bidang tanah yang haknya dijualbelikan.
- 11e. Diisi dengan identifikasi dari gambar bidang tanah yang haknya dijualbelikan berupa surat ukur (kalau sudah dibuat), atau berupa peta yang dibuat di atas kertas tersendiri yang dilengkapi meterai secukupnya, dan ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT yang bersangkutan dan dilampirkan pula akta Bagian ini diisi apabila yang dijualbelikan adalah Hak Milik yang belum terdaftar (bekas Hak milik Adm).
12. Diisi dengan identitas tanah yang bersangkutan, yaitu nomor persil, blok dan nomor kohir. Nomor ini dapat diambilkan dari nomor Surat Pajak Bumi (petuk/girik/kekutur/leter C/verponding Indonesia/segel) dan surat bukti hak milik adat lainnya.
- 12b. Diisi dengan luas tanah yang haknya dijualbelikan.
- 12c. Diisi dengan penyebutan batas-batas tanah yang haknya dijualbelikan. Penyebutan batas-batas ini dapat dilengkapi dengan satu peta yang dibuat di kertas tersendiri yang dilengkapi meterai secukupnya, dan ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT yang bersangkutan.
- 12d. Diisi dengan identitas peta yang dimaksud angka 12c.
- 12e. Diisi alat bukti kepemilikan Hak Atas Tanah-nya sesuai dengan ketentuan dalam PP 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya.
13. Bagian ini diisi apabila yang dijualbelikan adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 13a. Diisi dengan nomor Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
14. Diisi dengan letak tanah atau Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
15. Diisi jika penjualan tanah tersebut meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Disebutkan secara jelas keterangan mengenai bangunan dan tanaman tersebut. Jika ada izin bangunan, sebutkan tanggal dan nomornya.
16. Diisi harga jual beli, dengan angka dan huruf (dalam rupiah).

PEDOMAN PENGISIAN FORMULIR AKTA JUAL BELI

I. Umum

1. Tiap akta hanya digunakan untuk pembuktian jual beli hak atas satu bidang tanah atau sebagian dari satu bidang tanah, satu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, atau satu bagian dari hak bersama yang sudah terdaftar tersendiri. Akta ini dibuat 2 rangkap, yang bermaterai cukup yang masing-masing ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT, yaitu lembar pertama 1 rangkap disimpan oleh PPAT dan lembar kedua 1 rangkap dikirim ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak, dan kepada para pihak diberikan salimannya. Salinan yang hanya ditandai tangami oleh PPAT dibuat secukupnya menurut keperluan.
2. Tempat/bagian formulir akta yang sudah disediakan yang tidak digunakannya harus dicoret/ditutup dengan garis penuh. Kata-kata yang tidak diperlukan dicoret.
3. Penggantian dan perbaikan kata yang sudah dicoret dan tambahan kata yang diperlukan dapat dilakukan di ruang kosong (margin) lembar akta dan disahkan dengan paraf para penandatangan akta. Penambahan kalimat dapat pula dilakukan pada lembar kertas yang ditambahkan pada akta, dengan mencantumkan nomor akta disetiap halaman tambahan tersebut.
4. Walaupun menurut pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1/1974 tentang Perkawinan, masing-masing pihak baik suami maupun istri, boleh (caka) untuk melakukan perbuatan hukum, tetapi hendaklah PPAT memperhatikan dengan sungguh-sungguh jika obyek jual beli tersebut merupakan harta campai suami istri. Menurut ketentuan dalam pasal 36 ayat (1) Undang-undang tersebut, suami atau istri masing-masing berhak memindahtangikannya, tetapi saling memerlukan persetujuan satu sama lain. Persetujuan ini dapat diberikan secara tertulis dan ditekankan pada akta yang disimpan oleh PPAT, atau secara lisan dengan bersama-sama menghadap PPAT.

II. Pengisian ruang akta yang diberi nomor

1. Disediakan untuk mengisi nomor urut akta dalam tahun berjalan sedangkan dibelakang garis miring (/) tahun pembuatan akta.
2. Coret sesuai keperluan.
3. Diisi hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan akatanya.
4. Diisi nama lengkap PPAT.
5. Diisi dengan dasar hukum kewenangan PPAT. Untuk itu diisikan jabatan dari pejabat yang mengeluarkan keputusan pengangkatan/pemenuhan PPAT yang bersangkutan, dan nomor serta tanggalnya.
6. Sebutkan daerah kerja PPAT sesuai pengangkatan, sedangkan bagi PPAT Sementara (Camat, Kepala Desa yang karena jabatannya ditunjuk untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah), wilayah kerjanya adalah wilayah Kecamatan atau Desanya.

7. Diisi pejabat yang berwenang. Pasal-pasal yang diperlukan mengenai ketentuan yang berlaku. Jika ada pasal-pasal lain tersebut tidak diperlukan. Nomor pasal-pasal berikutnya disesuaikan.
8. Diisi tanggal pernyataan sebagaimana disyaratkan dalam pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
9. Pasal ini mengenai tanah yang disebut dalam nomor petunjuk 11c dan 12b. Wajib dicantumkan apa yang diperjanjikan para pihak jika luas tanah yang disebutkan dalam akta ini secara "kurang lebih" ternyata berbeda dengan hasil pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional.
10. Disediakan untuk menambah syarat-syarat jual beli jika dipandang perlu, asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sifat jual beli tanah sebagai perbuatan hukum pemindahan hak yang terang dan tunai. Apabila diperlukan pasalnya dapat ditambah.
11. Nomor pasal disesuaikan.
12. Untuk pemilihan domisili, lazimnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kabupaten/Kota dari wilayah yang sama dengan Kantor Pertanahan tempat terdapatnya hak atas tanah yang bersangkutan.
13. Nomor pasal disesuaikan.
14. Untuk menjelaskan atas beban siapa segala biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan sebagainya.
15. Diisi dengan nama dan identitas orang yang diperlukan persetujuannya untuk memenuhi kapasitas dan kewenangan Pihak Pertama, apabila orang tersebut hadir untuk memberikan persetujuan itu. Dalam hal persetujuan diperoleh secara tertulis, pencantumannya dilakukan di Komparasi. Lihat Petunjuk lain nomor 8 dan Petunjuk Umum angka 4.
16. Untuk menguraikan secara lengkap keterangan mengenai para saksi: nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan dan tempat tinggal.
17. Cap ibu jari yang dimaksud ialah ibu jari tangan kiri.
18. Diisi dengan Kantor Pertanahan yang berwenang melakukan Pendaftaran mengenai tanah yang bersangkutan.
19. Diisi nama lengkap, tanda tangan dan meterai sesuai ketentuan yang berlaku.
20. Diisi kalau diperlukan dengan menyebutkan kapasitas pihak yang menyetujui (misalnya "suami" atau "istri"), dan nama lengkap serta tanda tangan.
21. Diisi nama lengkap dua tanda tangan.
22. Diisi dengan nama lengkap, tanda tangan dan cap jabatan PPAT.





BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO

Jalan Jaksa Agung R. Suprapto No. 7 Sidoarjo

Sidoarjo, 24 NOV 1998

No. : 640.30.0-6650.

Kepada

Sifat :

Yth. Sdr. PPAT Se Kabupaten

Lampiran : -

Sidoarjo

Perihal : Kewajiban PPAT

di

SIDOARJO

Sebagaimana dimaklumi bahwa Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan hasil evaluasi kami mengenai pelaksanaan peraturan-peraturan tersebut diatas, masih banyak dijumpai PPAT yang belum melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, terutama dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Pengiriman Akta

Kewajiban PPAT menyampaikan Akta-akta yang telah dibuat tersebut kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan akta.

Kenyataannya masih dijumpai pengiriman Akta yang mengalami keterlambatan bahkan sampai 60 hari. Penyampaian Akta telah merupakan kewajiban dan tanggung jawab PPAT.

Ketentuan mengenai waktu penyerahan Akta ke Kantor Pertanahan untuk Hak Tanggungan agar diperhatikan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 pasal 114, dan untuk peralihan hak karena penundahan hak agar diperhatikan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 40 yo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Apabila pengurusannya akan dilaksanakan oleh yang bersangkutan, Akta hendaknya tetap dikirim ke Kantor Pertanahan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan jangka waktu tersebut, sedangkan kepada yang bersangkutan/pemohon diberikan copy tanda terima.

2. Pemeriksaan Sertipikat

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 maupun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 pasal 97 telah diatur hal-hal yang dapat merugikan pihak penerima hak/yang memperoleh sesuatu hak, maka sebelum membuat Akta, PPAT Wajib terlebih dahulu mencocokkan tanda bukti hak (Sertipikat) tersebut dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Dalam praktek masih ada Akta yang dibuat sebelum Sertipikat dicocokkan di Kantor Pertanahan.

3. Penyampalan Bukti Setor BPHTB

Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 1 Juli 1998, maka setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadi peralihan hak atas tanah, baik yang terkena maupun yang tidak terkena BPHTB wajib mengisi SSB BPHTB serta melaporkan pada Kantor PBB.

Kepada Kantor Pertanahan, disampaikan foto copy bukti setor BPHTB beserta foto copy tanda terima laporan oleh Kantor PBB. Ketentuan bahwa PPAT dilarang membuat Akta sebelum wajib pajak membayar BPHTB agar betul-betul mendapat perhatian.

4. Laporan Bulanan

Masih dijumpai pengiriman laporan bulanan yang tidak tertib waktu, oleh sebab itu diharapkan perhatian Saudara PPAT agar penyampian laporan bulanan ke Kantor Pertanahan paling lambat tanggal 5 setiap bulannya.

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SIDOARJO



TONDO SUBAGIO, S.H.

NIP. 010 074 254

Tembusan :

Yth. Sdr. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Propinsi Jawa Timur
di SURABAYA

No. : 0026288

Kepada Yth. :
Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Sidoarjo
di SIDOARJO

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri / selaku kuasa dari :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Berdasarkan surat kuasa Nomor tanggal dengan ini mengajukan permohonan :

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Pengukuran | 8. Pemecahan / Penggabungan Hak |
| 2. Konversi / Pendaftaran Hak | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun | 10. Roya atas Hak Tanggungan |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf | 11. Penerbitan Sertipikat Pengganti |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak | 13. Pengecekan Sertipikat |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak | 14. Pencatatan |

Atas bidang tanah hak / tanah negara :

Tertletak di Jalan
Desa / Kelurahan
Kecamatan
Kabupaten Sidoarjo
Nomor Hak
Luas tanah M2

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1.
2.
3.
4.

Sidoarjo Tgl.

Hormat Kami,

1. Daftar isian 305 Nomor : Rp.
- Biaya-biaya yang dibayar :
- a. Pembuatan Sertipikat Konversi Hak Adat / Surat Keputusan Rp.
 - b. Pembuatan Sertipikat Pemecahan / Penggabungan Hak Rp.
 - c. Pembuatan Sertipikat Satuan Rumah Susun Rp.
 - d. Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan Rp.
 - e. Pembuatan Sertipikat Rusak / Hilang / Blanko Lama / Batal Rp.
 - f. Pembuatan Sertipikat Sisa Rp.
 - g. Pembuatan Kutipan Peta / Salinan Kartu Nama / Warkah Rp.
 - h. Pencatatan Peralihan Hak (Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Lelang, dll) Rp.
 - i. Pencatatan Peralihan Hak (Warisan) Rp.
 - j. Pencatatan Peralihan Hak (Pemisahan dan Pembagian Harta Bersama) Rp.
 - k. Pencatatan Ganti Nama / Hak Tanggungan / Sita / Perwalian / Pengampuan Rp.
 - l. Pencatatan Beban-beban lain Rp.
 - m. Pencatatan Hapusnya Hak Tanggungan / Fidusia (Roya) Rp.
 - n. Pencatatan Sertipikat Mati Rp.
 - o. Pekerjaan Lain-lain Rp.
 - p. Panitia A (Pengakuan Hak) Rp. 15.000,-

Jumlah Rp.

Sidoarjo,
Kantor Pertanahan Kabupaten
Sidoarjo
Petugas,

MENGETAHUI,
Kepala Seksi Pengukuran
dan Pendaftaran Tanah

Di	Tgl	Nomor	Petugas
301			
401			
302			
303			

RATNA LETIANI SATRIA, SH.

PPAT PEMBUAT AKTA TANAH

Wadungasri No. 42

- SIDOARJO

(031) 8665541, 8671311, 8671870

(031) 8665541

/ PPAT.RLS /

Sidoarjo,

Satu (1) bendel

Pengantar Balik Nama Sertifikat

HGB / Hak Milik nomor :

a.n.

Kepada Yang Terhormat,
Bapak Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Sidoarjo.
Jl. Jaksa Agung R. Soeprapto 7
SIDOARJO

Dengan hormat,

Bersama ini kami serahkan berkas kelengkapan balik nama sertifikat
Hak Guna Bangunan / Hak Milik nomor :

Dengan rincian sebagai berikut :

- Satu (1) Akta Jual Beli tgl.
- Satu (1) Surat Pernyataan Tanah yang dipunyai Pemohon ;
- Satu (1) Formulir Model A;
- Satu (1) Asli Sertifikat HGB / Hak Milik nomor .
- Satu (1) Fotocopy KTP, KSK, Surat Nikah (Penjual);
- Satu (1) Fotocopy KTP, KSK, Surat Nikah (Pembeli);
- Satu (1) Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun.

Dengan ini pula Kami mohon agar dapatnya segera diproses balik nama
dan diterbitkan sertifikat balik nama untuk kepentingan :

Demikian atas perkenan dan kerja samanya yang baik, kami ucapkan
terima kasih.

Hormat Kami,
PPAT di Waru – Sidoarjo

(RATNA LETIANI SATRIA, SH)

PEMBERITAHUAN

SESUAI PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO. 3 TAHUN 1997 SEBAGAI PERATURAN PELAKSANAAN PP. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

SEHUBUNGAN DENGAN SYARAT-SYARAT YANG HARUS DIPENUHI UNTUK PERMOHONAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK DAN PENDAFTARAN SURAT KEPUTUSAN (SK) PEMBERIAN HAK YANG DIPEROLEH SETELAH BERLAKUNYA UU NO. 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB), UNTUK ITU DIBERITAHUKAN KEPADA PARA PEMOHON BAHWA :

SELAIN MELAMPIRKAN FOTOCOPY SSP (FINAL) ATAU SSB (BPHTB) YANG TELAH DILEGALISIR OLEH PEJABAT YANG BERWENANG, PEMOHON JUGA HARUS MENUNJUKKAN **ASLI SSP (FINAL)** APABILA HARGA PEROLEHANNYA LEBIH DARI Rp 60.000.000,- (ENAM PULUH JUTA RUPIAH) DAN ATAU **SSB (BPHTB)** APABILA HARGA PEROLEHANNYA LEBIH DARI Rp. 30.000.000,- (TIGA PULUH JUTA RUPIAH) KEPADA PETUGAS PENDAFTAR.

DEMIKIAN UNTUK MENJADI MAKLUM.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SIDOARJO

U.b.



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : KEP- 830 /WPJ.09/BD.05/2000

TENTANG

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

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

Bahwa dengan telah ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak untuk Kabupaten Sidoarjo perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan.

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1987 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988).
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4032).
- Memperhatikan
1. Surat Bupati Sidoarjo Nomor 973/369/404.47/2000 tanggal 18 Desember 2000 hal Usulan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB Tahun 2001.
 2. Surat Kepala Kantor Pelayanan PBB Sidoarjo Nomor S.7390/WPJ.09/KB.0304/2000 tanggal 18 Desember 2000 hal Usulan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB Tahun 2001.

MEMUTUSKAN

menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PENETAPAN
PERTAMA : BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBYEK PAJAK TIDAK KENA
PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
UNTUK KABUPATEN SIDOARJO

PERTAMA : Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea
Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten Sidoarjo dalam
hal perolehan hak karena waris, dan hibah wasiat yang diterima orang
pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan
satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah
wasiat, termasuk suami/isteri, adalah sebesar Rp 150.000.000,00 (Seratus
lima puluh juta rupiah).

DUA : Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea
Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten Sidoarjo dalam
hal perolehan hak selain tersebut dalam Diktum PERTAMA , adalah sebesar
Rp. 30.000.000,00 (Tiga puluh juta rupiah).

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth

1. Direktur Jenderal Pajak;
2. Gubernur Propinsi Jawa Timur;
3. Direktur Pajak Bumi dan Bangunan;
4. Bupati Sidoarjo;
5. Kepala Kantor Pelayanan PBB Sidoarjo;
6. Kepala Kantor Penyuluhan Pajak Sidoarjo.

Ditetapkan di Surabaya
Pada tanggal 19 Desember 2000

dan Menteri Keuangan Republik Indonesia
Kepala Kantor Wilayah IX
Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur



Made Ode Erata
NIP 060044749



DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

Digital Repository Universitas Jember

SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Lembar **1**

Untuk Wajib Pajak
sebagai bukti
pembayaran

(S S B)

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

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN : _____

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

A. 1 Nama Wajib Pajak

2 Alamat Wajib Pajak _____

3 Kelurahan/Desa _____ 4 RT/RW _____ 5 Kecamatan _____

6 Kabupaten/Kota _____ 7 Kode Pos

B. 1 Nomor Objek Pajak (NOP) PBB

2 Letak tanah dan atau bangunan _____

3 Kelurahan/Desa _____ 4 RT/RW _____

5 Kecamatan _____ 6 Kabupaten/Kota _____

Penghitungan NJOP PBB

Uraian	Luas (Luas luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m ² (Dio besarkan SPPT PBB tahun terdahulu terdapatnya perolehan hak)	Luas x NJOP PBB/m ²
Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	9 Rp <input type="text"/>	11 Rp <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp <input type="text"/>	12 Rp <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB			13 Rp <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan <input type="text"/>	14. Harga transaksi / Nilai pasar <input type="text"/>	Rp <input type="text"/>	

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

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶	
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2		30.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKJP)	3		<small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4		5% x angka 3
Pengenaan 25% karena pemberian hak pengalihan / pengenaan 0% atau 50% karena hibah/wasiat *)	5		0%/25%/50% x angka 4
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6		▶

D. Jumlah Setoran berdasarkan _____ Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq. BPHTB MAP

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor _____ Tanggal _____

c. Pengurangan dihitung sendiri karena

d. _____

Dengan angka Dengan huruf _____

Rp

*) Coret yang tidak perlu

<p>MENGETAHUI</p> <p>KEPALA KANTOR PERANTARAAN KOTA *)</p>	<p>DITERIMA OLEH</p> <p>BANK / KANTOR POS PERSEPSI</p> <p>Tanggal _____</p>	<p>Tgl</p> <p>WAJIB PAJAK / PENYETOR</p>
<p>_____ Namslengkap, stempel dan bndubngan</p>	<p>_____ Namslengkap, stempel dan bndubngan</p>	<p>_____ Namslengkap dan bndubngan</p>

Hanya diisi oleh petugas KP PBB

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

SURAT KETERANGAN WARIS

Yang bertanda tangan di bawah ini, kami ahli waris dari Almarhum : menerangkan dengan sebenarnya bahwa Almarhum : telah meninggal dunia pada tahun : di Desa / Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten : sebagai tempat tinggal yang terakhir.

Semasa hidupnya Almarhum : kawin sah dengan seorang bernama : yang kini sudah meninggal dunia / masih hidup, dan dalam perkawinan telah dilahirkan : anak masing-masing bernama :

- 1. Umur : Th. , alamat :
- 2. Umur : Th. , alamat :
- 3. Umur : Th. , alamat :
- 4. Umur : Th. , alamat :
- 5. Umur : Th. , alamat :

Almarhum : meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah terletak di Desa / Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten Sidoarjo, tersebut : Luas : lk. M² Dengan demikian yang berhak atas warisan tersebut adalah :

- 1. 3.
- 2. 4.
- 5.

Demikian Surat Keterangan Warisan ini kami buat dengan sebenarnya dan berani angkat sumpah dimana perlu.

..... tgl.

SAKSI - SAKSI

Para ahli waris

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

- 1.
- 2. Materai
- 3. Rp. 6000,-
- 4.
- 5.

MENGETAHUI

C a m a t :

Kepala Desa / Kelurahan

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Umur :
Kewarganegaraan :
Pekerjaan :
Alamat :
Nomor Telp. / HP :

Selaku pemilik / yang menguasai bidang tanah pekarangan/tambak/sawah tegalan terletak di :

- Desa / Kelurahan :
- Kecamatan :
- Kabupaten : SIDOARJO
- Propinsi : JAWA TIMUR

Dengan batas-batas :

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

Dengan ini menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa tanah yang kami ajukan permohonan sertipikat tanah ini, sebelum tahun 1960 adalah milik sebagaimana tercantum dalam Ieter C No. persil kelas luas m².
2. Sejak tahun tanah tersebut seluruhnya / sebagian yakni seluas m², dimiliki / dikuasai oleh Sdr., berdasarkan (jual beli / hibah / waris / hibah wasiat / tukar menukar) secara lisan / akta dibawah tangan tanggal yang dikuatkan oleh Kepala Desa.
3. Sejak tahun tanah tersebut seluruhnya / sebagian yakni seluas m², dimiliki / dikuasai oleh Sdr., berdasarkan (jual beli / hibah / waris / hibah wasiat / tukar menukar) secara lisan / akta dibawah tangan tanggal yang dikuatkan oleh Kepala Desa.
4. Bahwa sejak tahun tanah tersebut seluruhnya / sebagian yakni seluas m² telah kami miliki/kuasai secara (jual beli / hibah / waris / hibah wasiat / tukar menukar) berdasarkan akta dibawah tangan tanggal yang dikuatkan oleh Kepala Desa / Kepala Kelurahan.
5. Bahwa tanah tersebut saat ini secara fisik telah kami miliki/kuasai dan kewajiban membayar pajak bumi telah kami penuhi sampai tahun
6. Bahwa sampai saat ini tidak pernah ada MASALAH / TIDAK MENJADI AGUNAN DAN TIDAK MENJADI AGUNAN kepada siapapun.
7. Bahwa sampai saat ini tanah tersebut belum pernah terbit Sertipikat

Demikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dan apabila pernyataan kami tidak benar atau palsu, kami bersedia dituntut sesuai ketentuan / hukum yang berlaku.

Sidoarjo,

YANG MEMBUAT PERNYTAAN

materai

.....

SAKSI-SAKSI YANG MEMBENARKAN

1. Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Tanda Tangan :

2. Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Tanda Tangan :

MENGETAHUI :

KEPALA DESA / KELURAHAN

.....

.....

Desa / Kelurahan
 Kecamatan
 Kabupaten Sidoarjo

SURAT - KETERANGAN

Tentang Pemilikan Tanah Yasan / Tanah Hak Milik Adat

Nomor
 Kepala Desa / Kelurahan
 Menerangkan dengan sebenarnya bahwa sebidang tanah terletak di Desa :
 Kecamatan Kabupaten Sidoarjo menurut daftar letter C pada
 tanggal 24 September 1960 tanah bekas Hak Yasan Petok D / Letter C No. Persil
 Kelas : Luas ± M² tertulis atas nama :
 kewarganegaraan Indonesia, penggunaan tanah untuk : perumahan / pertanian (sawah / tegal / tambak) *).

BATAS-BATAS TANAH

Sebelah Utara
 Sebelah Timur
 Sebelah Selatan
 Sebelah Barat

Tanda - tanda batas tanah tersebut telah dipasang berupa tembok / besi / tugu beton *) sesuai peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan telah disetujui oleh pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan.

Adapun riwayat tanah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Sebelum tgl. 24 - 9 - 1960 yakni tahun tertulis atas nama
 Petok D / Letter C. No. Persil Kelas Luas ± M²
2. Pada tgl. 24 - 9 - 1960 tertulis atas nama
 Petok D / Letter C. No. Persil Kelas Luas ± M²
3. Sejak tahun tertulis atas nama
 Petok D / Letter C. No. Persil Kelas Luas ± M²
4. Sejak tahun tertulis atas nama
 Petok D / Letter C. No. Persil Kelas Luas ± M²
5. Sejak tahun tertulis atas nama
 Petok D / Letter C. No. Persil Kelas Luas ± M²

Dengan demikian sebelum tanggal 8 Oktober 1997 tanah tersebut dalam Petok D / Letter C
 No Persil Kelas Luas M² dimiliki dan tertulis
 atas nama disebabkan (Jual Beli / Hibah / Waris) *) sebagaimana
 bukti terlampir.

Keadaan tanah tersebut :

1. Tidak dalam sengketa, tidak dijadikan jaminan hutang piutang / tidak dibebani Hak Tanggungan.
2. Di atas tanah tersebut berdiri bangunan gedung / tanah kosong.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya dan dapat dipergunakan
 sebagaimana mestinya

Sidoarjo,
 Kepala Desa / Kelurahan

*1) Coret yang tidak perlu

Yang bertanda tangan di bawah ini, kami :

Nama :

Umur :

Kewarganegaraan :

Pekerjaan :

Alamat :

- Selaku calon penerima hak atas tanah :

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

Dengan ini menyatakan :

1. Bahwa saya dengan penundahan hak tersebut, tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa saya dengan pemindahan hak tersebut, tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Saya menyadari, bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada poin 1 dan 2 diatas tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi Obyek Landreform / Pengaturan Penguasaan Tanah.
4. Bahwa saya bersedia menanggung akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada poin 1 dan 2 tersebut tidak benar.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sidharjo,

MENGETAHUI
KEPALA DESA / KELURAHAN

YANG MEMBUAT PERNYATAAN

Materai

