ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

PERANAN CAMAT SELAKU PPAT DALAM MEWUJUDKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK-HAK ATAS TANAH DI BEBERAPA WILAYAH KERJA PPAT KOTAMADYA SURABAYA

SKRIPSI

OLEH

ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

S U R A B A Y A

1 9 8 4

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

PERANAN CAMAT SELAKU PPAT DALAM MEWUJUDKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK-HAK ATAS TANAH DI BEBERAPA WILAYAH KERJA PPAT KOTAMADYA SURABAYA

Per 639/84
Jev.
P

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

OLEH

ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

NPM : 030004264

PEMBIMBING DAN PENGUJI,

SOEDALHAR, S.H.

PENGUJI,

WISNU SUSANTO, S.H.

PENGUJI,

E M A N, S.H.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

S U R A B A Y A

1 9 8 4

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena limpah karuniaNya, sehingga penulisan skripsi ini, yang dibuat sebagai syarat yang harus dipenuhi untuk melengkapi penyelesaian studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga dapat saya selesaikan.

Pada kesempatan ini pula saya menyampaikan rasa terima kasih serta penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. semua Guru Besar, para Dosen, Dosen Pembimbing (Bapak Soedalhar, S.H.), Bapak Wismu Susanto, S.H., Bapak Eman, S.H., para Asisten Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk-petunjuk serta telah membekali ilmu pengetahuan kepada saya khususnya dalam ilmu hukum;
2. karyawan dan petugas perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan fasilitas yang saya perlukan;
3. Bapak Pembantu Rektor I beserta staf Universitas Airlangga Surabaya, Kadit. Sospol Kdh. Tk. I Jatim di Surabaya, para Pembantu Walikotamadya di Surabaya, Kepala Kantor Agraria Kotamadya Surabaya beserta staf, para Kepala Wilayah Kecamatan di Surabaya, Pimpinan

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

. beserta staf Bank Bumidaya di Surabaya, yang telah memberikan bantuan serta fasilitas dalam penyusunan skripsi ini;

4. para responden, pemilik hak atas tanah, yang telah meluangkan waktu serta bersedia saya wawancarai;

5. instriku, anak-anakku, serta ibu, yang telah membantu serta memberikan dorongan belajar;

6. pimpinan beserta rekan serta para staf dilingkungan Kantor Pelaksana Ekspor Perum Perhutani Unit II, teman-teman lain yang terlalu banyak untuk saya sebutkan satu-persatu, yang telah memberikan bantuan serta dorongan belajar sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa, memberikan balasan yang berlipat atas amal dan jasa yang telah diberikannya dengan tulus hati.

Saya menyadari sepenuhnya, dengan keterbatasan penguasaan ilmu hukum yang saya miliki pada saat ini, maka hasil penulisan ini masih banyak mengandung kekurangan, meskipun demikian saya memberanikan diri untuk berharap dapatlah kiranya tulisan ini menjadi tambahan perbendaharaan pengetahuan tentang masalah PPAT, serta diharapkan pula ada sesuatu manfaat yang dapat dipetik oleh rekan mahasiswa serta pembaca lainnya.

Penulis.

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI v

BAB I : PENDAHULUAN 1

1. Latar Belakang Permasalahan dan Rumusannya 1
2. Alasan Pemilihan Judul 4
3. Penjelasan Judul 6
4. Tujuan Penulisan 9
5. Metodologi 10
6. Sistematika dan Pertanggung Jawaban 11

BAB II : PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SEBAGAI DASAR HUKUM DALAM PEMBAHASAN PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH 16

1. Sejarah Penyusunan Undang-undang Pokok Agraria Sebagai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Indonesia 16

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

2. Dasar-dasar Peraturan Untuk Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukun Bagi Hak Atas Tanah 24

3. Akta dan Sertifikat Tanah yang Dipakai Sebagai Alat Bukti Tentang Perbuatan Hukum Sehubungan dengan Hak Atas Tanah 28

BAB III : PEJABAT YANG BERWENANG MEMBUAT AKTA TANAH 38

1. Batasan Tentang PPAT 38

2. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat 39

3. Daerah Kerja Pejabat 41

4. Hak dan Kewajiban Pejabat 43

BAB IV : PERBUATAN HUKUM YANG MEMERLUKAN BUKTI BERUPA AKTA PERJANJIAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH 46

1. Memindahkan Hak Atas Tanah 46

2. Memberikan Hak Baru Atas Tanah 64

3. Menggadaikan Tanah 67

4. Meminjam Uang dengan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan 68

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

BAB V : PERANAN CAMAT SELAKU PPAT DALAM MEWUJUD-KAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK-HAK ATAS TANAH, DI BEBERAPA WILAYAH KERJA PPAT KOTAMADYA SURABAYA 76

1. Pembuatan Akta PPAT dan Masalahnya .. 76

2. Peranan Camat PPAT 87

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN 96

1. Kesimpulan 96

2. Saran 98

DAFTAR TABEL 100

DAFTAR WAWANCARA 101

DAFTAR BACAAN

DAFTAR LAMPIRAN:

1. Akta Jual Beli
2. Akta Hibah
3. Akta Credietverband
4. Akta Pembagian Harta Warisan
5. Akta Hipotik
6. Surat Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Disahkan oleh Kepala Desa/RW

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

B A B I

P E N D A H U L U A N

1. Latar Belakang Permasalahan dan Rumusannya

Tanah adalah merupakan sarana pokok dan mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Hampir dalam seluruh kegiatan hidupnya manusia memerlukan tanah sebagai sarana. Mulai dari keperluan untuk tempat pemukiman, bercocok tanam sebagai upaya bagi memperoleh pangan, sampaipun pada akhir hayatnya, manusia masih tetap memerlukan tanah sebagai tempat jasadnya dikebumikan.

Seirama dengan perkembangan budi daya bangsa Indonesia untuk memajukan negara dan rakyatnya dalam mencapai sasaran pembangunan nasional, sangat terasa pada akhir-akhir ini peningkatan kebutuhan akan penyediaan tanah, untuk menampung perkembangan perekonomian, sosial budaya, serta bidang tehnologi. Dalam jumlah yang besar diperlukan penyediaan tanah untuk perkebunan, peternakan, industri, perkantoran, pemukiman, tempat hiburan, serta jalan-jalan sebagai sarana perhubungan.

Sehubungan dengan hal di atas, makin bertambah pula banyaknya tanah yang tersangkut dalam kegiatan tersebut, misalnya dalam jual beli, sewa menyewa, jaminan hutang, dan sebagainya, sehingga makin terasa pula keperluan akan

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

adanya jaminan kepastian hukum sehubungan dengan hak-hak atas tanah tersebut.

Untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum tersebut, maka pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, yang diatur dalam PP no. 10 th. 1961, sebagai pelaksanaan dari UU no. 5 th. 1961 pasal 19. Berdasarkan peraturan tersebut, ditetapkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Direktorat Pendaftaran Tanah dari Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri. Adapun untuk melaksanakan peralihan hak tersebut, ditunjuk pejabat tersendiri di luar lingkungan Direktorat Pendaftaran tanah. Dalam PP no. 10 th. 1961 pasal 19, ditetapkan bahwa untuk setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, serta meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka perjanjian tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

> Pejabat pembuat akta tanah tersebut, diangkat oleh Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria, satu orang untuk setiap satu atau lebih daerah kecamatan. Di mana untuk suatu daerah kecamatan belum diangkat seorang pejabat pembuat akta tanah, maka camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai pejabat pembuat akta tanah.[1]

---

[1]Departemen Dalam Negeri, Dirjen Agraria, Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yayasan Bina Sejahtera, Jakarta, 1982 (selanjutnya disebut Depdagri), h. 8.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga
MILIK PERPUSTAKAAN "UNIVERSITAS AIRLANGGA" SURABAYA

Lebih lanjut dapat diuraikan di sini bahwa pejabat pembuat akta tanah yang dimaksud adalah:

a. para camat, kepala kecamatan atau kepala wilayah yang setingkat dengan kecamatan ditetapkan sebagai PPAT sementara (PMA no. 10 th. 1961 pasal 5);

b. pejabat yang diangkat dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri dengan ditentukan wilayah kerjanya, dalam hal ini misalnya notaris dan lain-lain (PMA no. 10 th. 1961 yang diubah dengan SK Mendagri no. SK 19/DDA/1971);

c. pejabat dengan wewenang khusus untuk membuat akta pemindahan hak guna usaha, dengan daerah kerja meliputi seluruh wilayah Indonesia, yaitu pejabat tertentu dari Direktorat Jenderal Agraria yang diangkat berdasarkan SK Menteri Agraria no. SK/13/Depag/66, tanggal 20 Maret 1966.

Dari ketiga pejabat pembuat akta tanah tersebut, camat PPAT mempunyai peluang serta potensi yang besar untuk melaksanakan dan mewujudkan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah di wilayahnya, karena di satu pihak camat merupakan pejabat pembuat akta tanah, sedangkan di lain pihak merupakan pimpinan tertinggi di wilayah kecamatan dalam fungsi pemerintahan; dengan demikian camat dapat menjangkau lebih dekat kepada para warganya yang mempunyai kepentingan hukum dalam transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanahnya. Dalam pelaksanaan PRONA, misalnya, maka dari ketiga PPAT tersebut, camat merupakan

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

PPAT yang langsung dilibatkan di dalamnya.

Berhadapan dengan masyarakat yang mendapat bantuan dalam PRONA, yang diperkirakan merupakan kelompok yang sebagian besar belum memahami tentang masalah serta makna hukum, maka camat PPAT menyandang tanggung jawab yang besar dalam menangani peristiwa tersebut. Juga terhadap para kepala desa yang merupakan organ di bawahnya, yang sering terlibat langsung dalam masalah jual beli tanah antar warga desa yang awam hukum, dan sering pula melakukan tindakan yang mengakibatkan terjadinya pelanggaran dari ketentuan yang ada (PP no. 10 th. 1961 pasal 43 dan 44), maka dalam hal ini camat sebagai pejabat atasannya mempunyai wewenang dan merupakan tanggung jawabnya untuk memberikan pengertian yang benar kepada para warganya utamanya kepada kepala desa yang bersangkutan, sehingga dapat dilaksanakannya ketentuan yang sebenarnya yang berakibat terjaminnya kepastian hukum bagi warga masyarakat yang mempunyai hak-hak atas tanah.

Dari sudut pandangan sebagaimana uraian di atas, maka dalam penulisan skripsi ini akan diadakan pembahasan tentang peranan camat selaku PPAT.

2. <u>Alasan Pemilihan Judul</u>

Judul yang dipilih ini bertolak dari kesimpulan uraian pada sub bab di atas, bahwa camat PPAT mempunyai peran yang penting dalam mewujudkan jaminan kepastian

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

hukum, akan tetapi dilain pihak juga dijumpai suatu segi kerawanan; hal tersebut dapat diuraikan sebagai berikut.

Salah satu segi tugas PPAT adalah menguji kebenaran materi tentang subyek maupun obyek dari hak-hak atas tanah yang akan dilaksanakan transaksinya, sehingga setiap akta yang dibuat oleh PPAT sehubungan dengan peristiwa tersebut dapat dianggap telah mempunyai kebenaran materiel maupun formil.

Apabila misalnya PPAT kurang cermat dalam menguji kebenaran atas materi tersebut, atau kurang cermat dalam melaksanakan tata cara pembuatan akta sebagaimana telah ditetapkan; sedangkan dilain pihak untuk setiap akta yang dibuat PPAT selalu dianggap benar, maka dalam hal ada kekeliruan yang dibuat oleh PPAT akan membuahkan akta yang formil sah menurut hukum akan tetapi materiel tidak. Akan terjaminkah kepastian hukum dalam peristiwa ini? Bahwa tugas tersebut merupakan beban yang tidak ringan dan diperlukan tanggung jawab yang besar bagi para PPAT, lebih-lebih bagi para camat; yang karena berdasarkan ketentuan dari PMA no. 10 th. 1961 pasal 3 dan 5, maka camat karena jabatannya diangkat selaku PPAT tanpa melalui ujian sebagaimana PPAT lainnya. Hal ini berarti bahwa belum ada suatu kriteria atau keharusan bagi camat PPAT untuk menguasai bidang tugas, wewenang, dan tanggung jawabnya dalam tingkat penguasaan tertentu, sehingga diperkirakan masih mungkin terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Adapun wilayah yang dipilih adalah beberapa wilayah kerja PPAT di Kotamadya Surabaya, karena selain membatasi obyek penelitian juga mengingat keterbatasan kemampuan serta tersedianya waktu penelitian. Kotamadya Surabaya adalah merupakan kota yang sedang berkembang dengan pesat, sehingga diperkirakan banyak sekali transaksi yang telah dilaksanakan sehubungan dengan beralihnya status subyek maupun obyek hak-hak atas tanah.

Dengan kondisi permasalahan di atas, dalam batas-batas tertentu, ingin diketahui bagaimana serta sejauh mana peranan camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas, wewenang, serta kewajibannya dalam melayani masyarakat yang memerlukan akta sebagai bukti bahwa telah dilakukannya transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanah di beberapa wilayah kerja PPAT di Kotamadya Surabaya.

Di samping hal tersebut, ingin pula diketahui bagaimana hubungan atau kerja sama dengan PPAT lainnya, misalnya para notaris PPAT di Kotamadya Surabaya.

Hal tersebutlah yang mendorong saya untuk menulis skripsi dengan judul sebagaimana disebutkan di atas.

3. <u>Penjelasan Judul</u>

Berdasarkan uraian dari sub 2 di atas, maka dalam penulisan skripsi ini dipilih judul "Peranan camat selaku PPAT dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum bagi pemilik

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

hak-hak atas tanah di beberapa wilayah kerja PPAT Kotamadya Surabaya".

Adapun penjelasan dari maksud kalimat tersebut sebagai berikut:

a. kata "peranan", berarti: hal mengambil bagian[2]; turut serta mengambil bagian[3];
b. "camat", yang dimaksudkan adalah kepala wilayah kecamatan;
c. kata "selaku", berarti bertindak sebagai ....; dipilihnya peristilahan tersebut, karena camat sebetulnya adalah jabatan dalam pemerintahan selaku kepala wilayah kecamatan; akan tetapi di sisi lain dapat juga bertindak sebagai PPAT berdasarkan penetapan Menteri Dalam Negeri c.q. Dirjen Agraria, sebagaimana diatur dalam pasal 5 PMA no. 10 th. 1961;
d. "PPAT" adalah singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 PP No. 10 th. 1961 dan PMA no. 10 th. 1961; ialah pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri c.q. Dir.Jen Agraria untuk membuat akta perjanjian tentang peralihan hak serta perbuatan hukum lainnya sehubungan dengan tansaksi

---

[2]Prof. Drs. S. Wojowasito dan W.J.S. Poerwodarminto, Kamus Lengkap, Hasta, Jakarta, 1974, cet. III, h. 125.

[3]H. Moch. Nuh Miraza Cs, Kamus Ksatrya Vocabulary, Perpustakaan Kesatria, Jakarta, 1972, cet. 7, h. 102.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

hak-hak atas tanah;

e. kata "dalam", merupakan kata penghubung untuk predikat;

f. "mewujudkan kepastian hukum", kata-kata ini diambil dari kata ke 2, 3, dan 4 dari rumusan pasal 19 UU no. 5 th. 1960; yang dimaksudkan di sini, khususnya dalam bidang pertanahan, mempunyai pengertian adanya kepastian tentang adanya hak apa yang berada di atas tanah yang bersangkutan, siapa pemilik dari hak tersebut atau subyeknya, batasan tentang tanahnya sendiri atau obyeknya, kemudian hukum atau peraturan yang mengatur tentang adanya hak serta kewajiban atas tanah tersebut, termasuk dalam pengertian ini adalah tata cara peralihannya, juga suatu kontinuitas kebijakan dalam pelaksanaan perundang-undangan tersebut;

g. kata "bagi", merupakan kata penghubung yang menunjuk pada obyek;

h, "pemilik hak atas tanah", yang dimaksud ialah subyek hukum dari hak-hak atas tanah, yang berarti bukan saja para pemilik tanah akan tetapi termasuk di dalamnya ialah para pemegang hak-hak lainnya, misalnya gadai, crediet-verband, HGB, HGU dsb.;

i. "di beberapa wilayah kerja PPAT Kotamadya Surabaya", kata: di beberapa, menunjukkan bahwa tidak merupakan seluruh wilayah kerja PPAT; sedangkan wilayah kerja PPAT itu sendiri mempunyai pengertian sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1 dan 2 PMA no. 10 th. 1961, ialah wilayah

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

kecamatan atau wilayah yang dipersamakan dengan itu; adapun wilayah yang dimaksudkan ialah kecamatan Tegalsari, Gubeng, Bubutan, Rungkut, Wonokromo, Sukolilo, dan Tandes; dari beberapa kecamatan tersebut diharapkan dapat dipakai sebagai gambaran tentang keadaan di Kotamadya Surabaya pada umumnya.

Karena judul tersebut merupakan penyebutan dari isi serta inti penulisan dan sekaligus merupakan batasan dalam pembahasan, maka dalam skripsi ini titik berat pembahasan hanyalah kepada peranan atau keikutsertaan camat selaku PPAT dalam mengambil bagian sehubungan dengan pelaksanaan usaha pemerintah untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum bagi para pemilik hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 2 ayat 2 utamanya pada huruf c, dan pasal 19 UU no. 5 th. 1960, di wilayah kecamatan Tegalsari, Gubeng, Bubutan, Wonokromo, Rungkut, Sukolilo, dan Tandes yang merupakan sebagian dari 19 wilayah kerja PPAT di Kotamadya Surabaya.

4. <u>Tujuan Penulisan</u>

Dengan keterbatasan pengetahuan yang pada saat ini dapat saya kuasai, baik yang berasal dari materi perkuliahan selama di Fakultas Hukum serta bahan pustaka yang dapat saya baca dalam ilmu hukum umumnya serta bidang agraria khususnya; maka dengan penulisan ini dimaksudkan untuk dapat lebih mendalami masalah di bidang agraria, utamanya

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

tentang peranan PPAT.

Diharapkan pula bahwa penulisan ini walaupun sangat tidak memadai, kiranya dapat memberikan tambahan bahan pengotahuan tentang masalah PPAT, serta diharapkan pula ada suatu manfaat yang dapat dipetik oleh rekan mahasiswa serta pembaca lainnya.

4. Metodologi

a. Sumber data.

Bahan-bahan tentang dasar hukum yang berlaku sehubungan dengan tugas, wewenang dan kewajiban PPAT diperoleh dari perundang-undangan, peraturan pelaksanaan, serta petunjuk kerja yang diterbitkan oleh Menteri Dalam Negeri serta Direktorat Jenderal Agraria. Juga dipakai peraturan hukum pada umumnya serta perundang-undangan lainnya sebagai bahan penunjang. Adapun data tentang praktek pelaksanaannya diperoleh dari penelitian lapangan di beberapa wilayah kecamatan Kotamadya Surabaya.

b. Pengumpulan bahan dan data.

Untuk memperoleh bahan serta data diadakan studi kepustakaan, dengan mempelajari literatur sehubungan dengan masalah PPAT, dasar hukum yang merupakan perundang-undangan serta peraturan lainnya sebagaimana disebutkan dalam daftar bacaan. Juga berpegang pada materi perkuliahan, utamanya yang membahas pokok permasalahan dalam kuliah hukum agraria; sehingga dapat diperoleh gambaran serta po-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

gangan secara ilmiah dalam penyusunan skripsi ini. Mengadakan penelitian lapangan, sedapat mungkin mengamati praktek pelaksanaan peraturan yang berlaku; mengadakan wawancara dengan para pejabat (PPAT), juga pejabat lain yang berhubungan serta mengadakan wawancara dengan pemilik hak-hak atas tanah. Penelitian tersebut dilakukan di beberapa wilayah kecamatan Kotamadya Surabaya.

c. Analisa Bahan dan Data.

Dari bahan serta data yang diperoleh tersebut, dicoba untuk menyimpulkan dengan membandingkan antara teori dan praktek pelaksanaannya di dalam masyarakat.

5. Sistematika dan Pertanggungjawaban

Agar penyajian skripsi ini dapat diikuti serta dipahami dengan baik, maka diusahakan untuk menyusunnya dalam bentuk yang sistematis.

Uraian-uraian dibagi dalam bab, sedangkan untuk setiap bab dibagi dalam sub bab.

Bab I, merupakan bab pendahuluan yang mengemukakan garis besar secara menyeluruh tentang peranan camat selaku PPAT, metodologi yang dipakai serta alat penyusunan skripsi; juga petunjuk pemahaman penulisan yang dinyatakan sebagai sistematika skripsi.

Bab II, berisi uraian tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai dasar hukum untuk membahas peranan PPAT; bab ini dimaksudkan sebagai pegangan untuk

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

memperoleh landasan ilmiah dalam pembahasan masalah selanjutnya.

Bab III, bab ini menguraikan tentang batasan tentang pejabat pembuat akta tanah, pengangkatan serta pemberhentiannya, daerah kerja serta hak kewajibannya.

Bab IV, menguraikan tentang tugas dan wewenang PPAT juga membahas tentang perbuatan hukum sehubungan dengan hak-hak atas tanah, yang berupa pemindahan hak, pemberian hak baru atas tanah, menggadaikan hak atas tanah, serta meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Bab V, merupakan inti pembahasan permasalahan dalam skripsi ini.

Bab VI, merupakan kesimpulan dan saran.

Dengan telah dikemukakan susunan sistematika skripsi tersebut, berikut ini disampaikan pertanggungjawabannya.

Karena skripsi ini bertujuan untuk menyajikan suatu karya ilmiah sebagai hasil analisa serta penelitian atas dasar bahan serta data primer dan atau sekundair, maka secara keseluruhan akan diketengahkan tentang permasalahan yang akan dibahas, metode analisa, cara memperoleh bahan dan data, kemudian kesimpulan serta saran yang disertai dengan daftar pustaka yang dipergunakan.

Sebagai pendahuluan, dalam penulisan ini akan diuraikan tentang pandangan umum yang merupakan ide dasar dari penulisan skripsi ini. Diharapkan agar setiap pembc-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

ca sudah mempunyai gambaran yang lengkap tentang materi yang akan dibahas, ialah tentang peranan camat selaku pejabat pembuat akta tanah dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum bagi pemilikan hak atas tanah, sehingga memudahkan penyimakan dalam mengikuti setiap uraian dalam penulisan ini.

Untuk mengadakan penelahan tentang permasalahan tersebut lebih lanjut; perlu diketahui tentang dasar-dasar hukum serta perundang-undangan sebagai landasan ilmiah sehingga didapatkan kepastian tentang kedudukan camat selaku pejabat pembuat akta tanah di dalam lingkup peraturan keagrariaan. Dasar-dasar hukum yang dimaksud dimulai dari peraturan yang paling mendasar ialah Dasar Peraturan Pokok-pokok Agraria Indonesia yang berupa UU no. 5 th. 1960. Lebih lanjut diuraikan tentang pendaftaram tanah sebagai upaya dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum bagi para pemilik hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 19 UU no. 5 th. 1960, dan perundang-undangan yang diterbitkan sebagai peraturan pelaksanaannya, ialah PP no. 10 th. 1961 dan PMA no. 14 th. 1961.

Setelah diadakan pembahasan tentang landasan peraturan hukum serta perundang-undangan sebagai dasarnya, diketengahkan gambaran yang lebih jelas tentang apa dan siapa PPAT tersebut, dengan menguraikan tentang batasan, cara pengangkatan serta pemberhentiannya juga hak dan kewajibannya, berdasarkan PMA no. 10 th. 1961.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga
MILIK
PERPUSTAKAAN
"UNIVERSITAS AIRLANGGA"
SURABAYA

Kemudian lebih lanjut dibahas tentang tugas-tugas dan wewenangnya, serta macam perbuatan hukum yang harus ditangani oleh PPAT; prosedure pembuatan akta serta persyaratan penerbitan akta dengan uraian yang terperinci mengingat penguasaan materi ini merupakan suatu dasar yang penting tentang sahnya suatu akta. Di dalam uraian tentang masalah tersebut, dijelaskan pula tentang macam-macam hak atas tanah, untuk mendapatkan gambaran tentang status hukum atas subyek maupun obyek dari adanya transaksi tentang hak-hak atas tanah tersebut.

Dengan telah diuraikannya landasan tentang peraturan hukumnya maka diadakan penelitian di beberapa wilayah kecamatan di dalam lingkungan Kotamadya Surabaya, yang juga merupakan wilayah kerja PPAT; untuk memperoleh data tentang praktek pelaksanaan dari peraturan yang ada dalam batas-batas tertentu. Data tersebut diperoleh dari penelitian serta hasil wawancara dengan camat, pihak bank yang membuat transaksi credietverband dengan nasabahnya, kantor agraria, para pelaksana PRONA di beberapa kelurahan dan kecamatan, dan juga para pembantu camat. Wawancara juga dilakukan dengan para "pemilik" tanah, bukan saja mereka yang telah memiliki sertifikat tanah, akan tetapi juga mereka yang hanya memiliki surat jual beli di bawah tangan yang dikuatkan oleh kepala desa bahkan RW; para pemegang petok D, yang kebanyakan dari mereka sudah merasa memiliki bukti yang kuat tentang hak atas tanah yang dikuasainya pada waktu

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

itu. Suasana perkembangan kota Surabaya, ditinjau dari segi keperluan tanah yang luas, juga pengamatan atas penawaran dan permintaan jual-beli, sewa tanah, serta transaksi lain sehubungan dengan hak atas tanah yang dimuat dalam iklan surat kabar terbitan kota Surabaya, merupakan tambahan gambaran tentang situasi transaksi pemindahan obyek maupun subyek sehubungan hak-hak atas tanah di Kodya Surabaya.

Dengan telah diperolehnya data tersebut, kemudian diadakan analisa serta penilaian yang merupakan inti pembahasan dalam penulisan skripsi ini, yang berupa peninjauan tentang peranan camat selaku PPAT dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum bagi pemilik hak-hak atas tanah di beberapa wilayah kecamatan Kotamadya Surabaya.

Akhirnya diketengahkan kesimpulan-kesimpulan yang merupakan hasil pembahasan dari analisa serta penilaian tersebut dan kemudian diajukan saran-saran, dengan harapan dapat bermanfaat bagi yang memerlukannya.

B A B II

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SEBAGAI DASAR HUKUM DALAM PEMBAHASAN PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

1. Sejarah Penyusunan Undang-undang Pokok Agraria Sebagai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Indonesia

Sebelum berlakunya UUPA (UU no. 5 th. 1960) yang merupakan Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Indonesia, di negara kita dijumpai keanekaan kaidah hukum yang mengatur tentang masalah agraria.

Pada saat itu dasar hukum agraria yang berlaku terdiri dari:

1. peraturan-peraturan yang bersumber pada hukum adat, yang mengakibatkan dikenal adanya tanah-tanah ulayat, tanah milik, tanah gogolan, dan sebagainya, adapun tanah-tanah tersebut lasim disebut dengan "Tanah Adat" atau "Tanah Indonesia";
2. peraturan-peraturan yang bersumber pada hukum barat, yang mengakibatkan dikenal adanya tanah eigendom, tanah opstal, tanah erfpacht, dan sebagainya, adapun tanah-tanah tersebut lasim disebut dengan "Tanah Barat" atau "Tanah Eropa".

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Untuk tanah-tanah barat, dapat dikatakan hampir seluruhnya terdaftar pada suatu kantor yang dikenal sebagai Kantor Kadaster, sedangkan tanah adat sama sekali tidak terdaftar. Hal tersebut mengakibatkan sudah terciptanya jaminan kepastian hukum bagi tanah-tanah barat, yang sebagian besar dimiliki oleh orang-orang Belanda atau yang dipersamakan; tidak demikian halnya dengan tanah adat yang dimiliki oleh rakyat Indonesia asli. Berlakunya hukum agraria adat bersama-sama dan berdampingan dengan hukum agraria barat itulah yang menyebabkan hukum agraria kita disebut bersifat dualistis.

Sebagai akibat lebih lanjut dari adanya dualisme dalam hukum agraria tersebut, diperlukan adanya hukum agraria antar golongan, sehingga diharapkan dapat memberikan penyelesaian tentang hubungan-hubungan naupun permasalahan yang timbul sebagai akibat berlakunya dua macam dasar hukum agraria tersebut.

Semenjak jaman kolonial, yang dipakai landasan bagi pemerintah untuk menyelenggarakan politik pemerintahannya adalah hukum agraria administratip, yang dikenal sebagai Agrarische Wet tahun 1870, dengan Agrarisch Besluit sebagai peraturan pelaksanaannya yang mengumandangkan azas Domeinverklaring yang berarti bahwa: "semua tanah yang orang lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu milik (eigendom)nya, maka tanah itu adalah milik

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

(eigendom) negara".[4]

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pada saat itu dijumpai aneka macam kaidah-kaidah hukum yang mengatur masalah agraria di Indonesia; akan tetapi justru menempatkan rakyat Indonesia asli pada kedudukan yang sulit untuk memperoleh jaminan kepastian hukum bagi pemilikan hak-hak atas tanahnya, tanpa menundukkan diri pada hukum barat. Hal tersebut dapat terjadi karena berpangkal dari adanya dualisme hukum agraria yang berlaku tersebut.

Berdasarkan penjelasan umum UUPA angka I no. 1 dan angka III no. 1 menyebutkan bahwa dualisme hukum itu tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa, yang menghendaki hukum yang satu pula. Hal tersebut berarti bahwa perlu dihapuskannya dualisme dalam hukum agraria tersebut; Sebagaimana ditegaskan juga dalam Lampiran Ketetapan MPRS No. II/MPRS/1960 halaman 2465 dan 2563 (buku ke - Empat Djilid XII) sebagai berikut:

> ... dualisme dalam hukum agraria yang kini masih berlaku harus segera diganti dengan Undang-undang Pokok serta peraturan-peraturan agraria yang baru, yang bersifat nasional berdasarkan Pancasila, Undang-undang Dasar 1945 khususnya pasal 33 serta Manifesto Politik Presiden.

---

[4]K. Wantjik Saleh, S.H., Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, cet. IV, 1982, h. 8.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

> Dualisme dalam hukum agraria yakni dengan adanya hak-hak barat di samping hak-hak adat, harus pula ditiadakan.
> Kita harus menuju pada hukum agraria nasional dan unifikasi dari hak-hak atas tanah agar supaya rakyat dapat menikmati manfaat tanah dan dapat mengusahakannya untuk pembangunan.[5]

Ternyata untuk merealisir perombakan hukum agraria secara menyeluruh memerlukan waktu yang lama, karena masih banyak masalah serta persoalan yang harus diselesaikan dengan segera sampai terbentuknya hukum yang baru tersebut. Untuk mengatasi hal itu maka terpaksa masih dipergunakan hukum agraria yang lama, akan tetapi pelaksanaannya berdasarkan tafsiran yang baru berdasarkan azas-azas Pancasila dengan tujuan sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan pasal 33 UUD 1945. Ternyata tidak semua persoalan dapat diselesaikan dengan cara tersebut, sehingga diperlukan berbagai peraturan yang menghapuskan beberapa lembaga feodal dan kolonial, juga peraturan-peraturan yang mengubah atau melengkapi peraturan yang lama.

Adapun usaha-usaha yang nyata untuk menyusun dasar-dasar hukum agraria Indonesia yang baru sebenarnya sudah dimulai pada tahun 1948, dengan pembentukan panitia-panitia agraria sebagai berikut:

---

[5]Boedi Harsono, S.H., Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya, Bagian I, jil.I cet. III, Jambatan, Jakarta, 1970, (selanjutnya disebut Boedi Harsono I), h. 45.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

a. Panitia Agraria Jogjakarta, yang dibentuk berdasarkan Penetapan Presiden RI, tanggal 21 Mei 1948, no. 16. Bertindak sebagai ketuanya Sarimin Reksodihardjo dengan anggota yang terdiri dari pejabat dari berbagai kementerian dan jawatan; anggota-anggota Badan Pekerja KNIP yang mewakili organisasi tani dan daerah, ahli-ahli hukum adat, serta wakil buruh perkebunan.

Adapun tugas-tugas yang diberikan kepada panitia tersebut antara lain sebagai berikut:

1. memberikan pertimbangan kepada pemerintah tentang permasalahan hukum tanah seumumnya;
2. merancang dasar-dasar hukum tanah yang memuat politik agraria Negara Republik Indonesia;
3. merancang perubahan, penggantian, pencabutan peraturan-peraturan lama, baik dari sudut legislatip maupun dari sudut praktek;
4. menyelidiki soal-soal lain yang berhubungan dengan hukum tanah.

Dalam tahun 1950, panitia tersebut telah berhasil menyusun usulan yang berupa azas-azas yang dimaksudkan sebagai dasar dari hukum agraria yang baru sebagai berikut:

1. dilepaskannya azas domein dan pengakuan hak ulayat;
2. diadakan peraturan yang memungkinkan adanya hak perseorangan yang kuat, yaitu hak milik yang dapat dibebani dengan hak tanggungan;
3. diadakan penelaahan dalam peraturan di negara lain, utamanya negara tetangga, untuk menentukan apakah orang asing dapat mempunyai hak milik atas tanah;
4. perlu ditetapkan pemilikan luas minimum tanah;
5. perlu ditetapkan pemilikan luas maximum tanah;
6. menganjurkan untuk menerima skema hak atas tanah yang diusulkan oleh Sarimin Reksodihardjo;
7. perlu diadakan registrasi tanah milik dan hak no-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

numpang yang penting.[6]

Panitia tersebut kemudian dibubarkan pada tahun 1951, dengan pertimbangan bahwa sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan negara pada saat itu yang telah mengalami perubahan dari bentuk republik serikat ke bentuk negara kesatuan.

b. Panitia Agraria Jakarta, yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden RI tanggal 19 Maret 1951, yang di dalam keputusannya tersebut juga berisi pembubaran "Panitia Jogyakarta".

Panitia yang baru ini diketuai oleh Sarimin Reksodihardjo, yang pada tahun 1953 diganti oleh Singgih Praptodihardjo. Bertindak sebagai wakilnya ialah Sadjarwo. Dengan tugas yang hampir sama dengan Panitia Djogjakarta, maka pada tahun 1955 dapat mengajukan usulan tentang soal tanah untuk pertanian kecil (rakyat) sebagai berikut:

1. menetapkan batas minimum 2 hektar;
2. menetapkan batas maximum 25 hektar tiap keluarga;
3. tanah petani kecil hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, tanpa dibedakan yang asli dan yang bukan asli;
4. untuk petani kecil diterima bangunan hukum hak milik, hak usaha, hak sewa dan hak pakai;
5. hak ulayat disetujui untuk diatur oleh atau atas kuasa undang-undang sesuai dengan pokok-pokok dasar negara.[7]

Panitia ini dibubarkan pada tahun 1956.

---

[6] Ibid., h. 95, 96.

[7] Ibid., h. 97.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

c. Panitia Negara Urusan Agraria, dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 1/1956, yang sekaligus merupakan keputusan pembubaran Panitia Agraria Jakarta. Panitia ini diketuai oleh Soewahjo Soemodilogo, dengan tugas utama mempersiapkan rencana Undang-undang Pokok Agraria Nasional, yang sedapat mungkin dapat diselesaikan dalam satu tahun. Dengan suratnya no. 1/PA/1958, tanggal 6 Februari 1958, ternyata panitia tersebut telah berhasil merumuskan naskah Rancangan Undang-undang yang dimaksud dan kemudian diserahkan kepada Menteri Agraria yang pada waktu itu dijabat oleh Soenaryo. Karena tugas yang dibebankan telah selesai, maka panitia ini dibubarkan pada tanggal 6 Mei 1958.

Adapun pokok-pokok yang penting daripada rancangan undang-undang pokok agraria hasil kerja panitia tersebut adalah:

1. dihapuskannya asas domein dan diakuinya hak ulayat, yang harus ditundukkan pada kepentingan umum;
2. azas domein diganti dengan hak kekuasaan Negara atas dasar ketentuan pasal 38 ayat 3 Undang-undang Dasar Sementara;
3. dualisme hukum agraria dihapuskan. Secara nadar diadakan kesatuan hukum yang akan memuat lembaga-lembaga dan unsur-unsur yang baik, baik yang terdapat di dalam hukum adat maupun hukum barat. Jadi tidak dipilih salah satu hukum sebagai dasar hukum agraria yang baru tersebut;
4. hak-hak atas tanah: hak milik sebagai hak yang terkuat, yang berfungsi sosial. Kemudian ada hak bangunan dan hak pakai;

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga
MILIK
PERPUSTAKAAN
"UNIVERSITAS AIRLANGGA"
SURABAYA

5. hak milik hanya boleh dipunyai oleh warga negara Indonesia, tidak dibedakan yang asli dan tidak asli. Badan hukum pada azasnya tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah;
6. perlu diadakan batasan maximum dan minimum luas tanah yang boleh menjadi milik seseorang atau badan hukum;
7. tanah pertanian pada azasnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri oleh pemiliknya;
8. perlu diadakan pendaftaran tanah dan perencanaan penggunaan tanah.[8]

Dengan beberapa perubahan rumusan serta sistematikanya, maka rencana undang-undang pokok agraria tersebut oleh Menteri Agraria Soenaryo diajukan ke Dewan Menteri pada tanggal 14 Maret 1958. Rencana Undang-undang tersebut kemudian dikenal sebagai "Rancangan Soenaryo". Dengan amanat Presiden tanggal 24 April 1958 no. 1307/HK, rancangan Soenaryo tersebut diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat. Karena dalam pembahasan di DPR mengalami ketidaklancaran, maka rancangan undang-undang tersebut ditarik kembali oleh Kabinet Kerja.

Sehubungan dengan berlakunya kembali Undang-undang Dasar 1945, maka Rancangan Soenarjo yang masih disusun berdasarkan Undang-undang Dasar Sementara tersebut diadakan penyempurnaan dengan menyesuaikan azas-azas di dalam UUD 1945, dalam bentuk yang lebih lengkap dan sempurna. Rencana UUPA tersebut kemudian dikenal se-

---

[8] *Ibid.*, h. 99.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

bagai Rancangan Sadjarwo. (Pada saat itu yang menjabat sebagai Menteri Agraria ialah Sadjarwo). Rancangan tersebut yang telah disetujui oleh Kabinet inti dalam sidangnya tanggal 22 Juli 1960 dan telah pula disetujui oleh Kabinet Pleno dalam sidangnya tanggal 1 Agustus 1960; maka dengan Amanat Presiden tanggal 1 Agustus 1960 No. 2584/HK/60 rancangan UU tersebut diajukan ke DPR-GR. Persetujuan DPR-GR atas rancangan UU tersebut diberikan pada tanggal 24 September 1960 yang kemudian disahkan oleh Presiden menjadi UU no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang kemudian dikenal sebagai UUPA. UUPA tersebut diundangkan dalam Lembaran Negara tahun 1960 no. 104 yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960.

Dengan adanya UUPA tersebut berarti kita telah memiliki suatu UU yang merupakan produk nasional dan telah benar-benar mempunyai landasan Pancasila serta UUD 1945. UUPA tersebut ternyata tidak dengan mudah diciptakan karena baru ada setelah lima belas tahun merdeka, dengan masa penyusunan tidak kurang dari 12 tahun kerja.

2. <u>Dasar-dasar Peraturan Untuk Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Bagi Hak Atas Tanah</u>

Dasar-dasar untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah, didapatkan dalam pasal 19

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

UU no. 5 th. 1960 yang menetapkan suatu ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah agar mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Dalam pasal 19 tersebut disebutkan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
   a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
   b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
   c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalulintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.[9]

Dengan makin pesatnya laju pertumbuhan perekonomian nasional kita, maka makin banyak transaksi yang dilakukan oleh rakyat sehubungan dengan tanahnya. Misalnya jual beli, sewa menyewa, juga pemberian kredit dengan hak atas tanah sebagai jaminan. Sehubungan dengan hal tersebut makin terasa keperluan tentang adanya jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

---

[9]Boedi Harsono, S.H., Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, cet. II, Jambatan, Jakarta, 1981, (selanjutnya disebut Boedi Harsono II), h. 11.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pasal 19 ayat 1 tersebut, di bidang agraria, khususnya dalam bidang pertanahan, menghendaki kepastian tentang adanya hak apa yang berada di atas tanah yang bersangkutan, siapa pemilik dari hak tersebut atau subyeknya, batasan tentang tanahnya sendiri atau obyeknya, kemudian hukum atau peraturan-peraturan yang mengatur tentang adanya hak dan kewajiban atas tanah tersebut, juga suatu kontinuitas kebijaksanaan dalam pelaksanaan perundang-undangan tersebut. Kepastian tentang hak, subyek dan obyek atas tanah tersebut dapat dicapai dengan mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, sedangkan kepastian hukumnya diperoleh dari dasar-dasar peraturan pelaksanaannya yang telah ditetapkan dalam PP no. 10 th. 1961, dengan peraturan pelaksanaannya.

Lebih lanjut dari makna pasal 19 ayat 2, dapat diartikan sebagai tindakan pisik atas pelaksanaan pendaftaran tersebut, yang kegiatannya meliputi:

a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; hal tersebut menghasilkan adanya peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur, sehingga diperoleh kepastian tentang letak, batas, dan luas tanah yang bersangkutan;
b. pendaftaran mengenai status tanah yang meliputi hak-hak atas tanah dan peralihan dari hak-hak tersebut, juga adanya hak-hak lainnya yang dapat berupa jaminan

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

serta beban-beban lain atas hak tanah yang telah terdaftar tersebut. Selain status daripada tanahnya, juga pendaftaran ini memberikan keterangan tentang siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan, sehingga dapat diperoleh kepastian tentang siapa subyek dari pemilik tanah tersebut.

Dalam pasal 19 ayat 3 ditetapkan adanya suatu cara penyelenggaraan pendaftaran tanah. Penjelasan Umum UUPA angka IV antara lain menyebutkan bahwa akan didahulukan penyelenggaraan pendaftaran tanah di kota-kota, untuk kemudian lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah seluruh negara. Adapun penyelenggaraannya haruslah sesuai dengan kebutuhan masyarakat, sederhana, murah, dan dapat dipahami oleh rakyat. Cara tersebut perlu ditempuh mengingat keadaan negara Republik Indonesia meliputi suatu wilayah yang sangat luas dan terdiri dari daerah-daerah kepulauan yang tidak begitu saja mudah dijangkau oleh aparat pelaksana pendaftaran tanah, apalagi misalnya bila pendaftaran tersebut dilakukan secara serentak maka akan menelan biaya yang cukup tinggi.

Dipilihnya prioritas pendaftaran di kota-kota, hal tersebut bertolak dari kenyataan bahwa apabila dibandingkan dengan di pedesaan, maka berkaitan dengan jumlah persediaan tanah perkotaan serta ditilik dari segi intensifikasi tanah yang bersangkutan dalam kegiatan perekonomian,

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

maka masyarakat kotalah yang dirasakan memerlukan segera dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut untuk memberikan kepastian status serta hak kepada yang berkepentingan.

Mengenai pengaturan biaya pendaftaran, sebagaimana ditetapkan dalam UU no. 5 th. 1960 pasal 19 ayat 4, maka untuk melaksanakannya lebih jauh diatur dalam PP no. 10 th. 1961. Bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Hal ini adalah sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia yang memiliki rasa sosial yang tinggi, selain hal di atas, ketentuan tersebut juga diharapkan akan memperlancar penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dimaksud.

3. Akta dan Sertifikat Tanah yang Dipakai Sebagai Alat Bukti Tentang Perbuatan Hukum Sehubungan dengan Hak-Hak Atas Tanah

Dalam PP no. 10 th. 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LN 1961-28) hal yang akan diuraikan di sini adalah masalah alat pembuktian tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Di dalam pasal 19, PP no. 10 th. 1961, sebagai peraturan pelaksanaan dari pasal 19, UUPA (UU no. 5 th. 1960) disebutkan bahwa setiap perjanjian atau transaksi yang bermaksud untuk:

a. memindahkan hak atas tanah;

b. memberi hak baru atas tanah;

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

c. menggadaikan tanah;

d. meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan;

maka transaksi tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk pemerintah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dimaksud dalam PMA no. 10 th. 1961.

Berikut ini akan diuraikan secara singkat tentang pengertian akta PPAT yang merupakan akta otentik dan sertipikat tanah.

Dalam pasal 1868 KUHPerdata disebutkan bahwa: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya".[10]

Sejauh mengenai akta yang dimaksud dalam pasal 19 PP no. 10 th. 1961 yang membuat adalah PPAT. Meskipun prakarsa terjadinya akta tersebut berasal dari pihak-pihak yang menghendaki, sebagai alat bukti di antara mereka, akan tetapi pada akhirnya pejabat umum, dalam hal ini PPAT yang memegang kendali hukum agar akta tersebut dapat berlaku sah dan merupakan alat bukti yang sempurna. Apa-

---

[10]Prof. R. Subekti, S.H. dan Tjitrosudibjo, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (terjemahan), Pradnya Paramita, Jakarta, cet. XIV, 1981, (selanjutnya disebut KUH Perdata), h. 419.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

bila untuk melakukan perbuatan hukum, peraturan mewajibkan harus dilakukan dengan pembuatan suatu akta otentik, maka tanpa dibuatkan akta otentik tersebut perbuatan hukum yang dimaksud dianggap tidak pernah terjadi.

Berdasarkan ketentuan padal 1870 KUHPerdata, ditetapkan bahwa suatu akta autentik merupakan bukti yang sempurna tentang isi yang dikandung di dalamnya, serta berlaku terhadap:

1. para pihak misalnya pada akta jual beli ialah pihak penjual dan pembeli, pada akta hibah ialah penghibah dan yang menerima hibah; lebih jauh, dalam pasal 1338 KUHPerdata juga disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;
2. ahli waris masing-masing pihak;
3. mereka yang memperoleh hak dari pihak-pihak yang disebutkan dalam akta sebelum akta tersebut dibuat, misalnya apabila sebelum terjadi beralihnya hak atas tanah, (jual beli, hibah dan sebagainya), sudah terjadi persewaan tanah tersebut, maka persewaan tadi tidak terputus, kecuali sudah diperjanjikan sebelumnya.

Pada setiap akta dapat dijumpai nama beserta tanda tangan beberapa orang yang bersangkutan dengan akta tersebut, mereka disebut Personil Akta, yang terdiri dari:

1. pejabat (PPAT);

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

2. pihak-pihak yang bersangkutan (komparasi) misalnya penjual dan pembeli;
3. seorang saksi yang memperkenalkan pihak-pihak kepada PPAT;
4. seorang saksi instrumentair, atau saksi pelengkap.

Apabila PPAT sudah mengenal kedua komparasi tersebut, maka hanya diperlukan dua saksi instrumentair, untuk memenuhi ketentuan undang-undang bahwa untuk sempurnanya suatu akta diperlukan sedikitnya dua orang saksi.

Yang diperkenankan untuk menjadi personil akta selain pejabat sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang tersebut, pada prinsipnya adalah semua orang yang berkepentingan langsung dan orang yang diperlukan untuk penyempurnaan akta tersebut, sedangkan syarat umum yang harus dipenuhi, bahwa yang bersangkutan dewasa, tidak gila, dan tidak di bawah pengawasan. Setiap personil akta mempunyai tanggung jawab moril, terutama sekali tanggung jawab hukum. PPAT memikul tanggung jawab yang lebih besar sifatnya dari personil akta yang lain, karena sahnya suatu akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna tergantung pada peran PPAT. Apakah dalam hal ini ia memegang teguh atau tidak peraturan-peraturan yang menyangkut tentang akta, misalnya dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. apakah komparasi maupun saksi-saksi dapat diterima

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

tindakannya dalam hukum;

b. meskipun PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan sehubungan dengan daya bukti materiel akta, tetapi tidak dapat dibenarkan apabila mengabaikan "pengetahuan umum";

c. apakah PPAT telah membacakan ketentuan/isi akta di hadapan para personil akta yang lain, untuk mencegah kekeliruan serta memperoleh kepastian bahwa para personil akta tersebut telah menyetujuinya.

Dalam Peraturan Menteri Agraria no. 11 tahun 1961, tentang bentuk akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 PP no. 10 th. 1961, harus dibuat oleh PPAT dengan mempergunakan formulir (daftar isian) tercetak, yang merupakan kertas berukuran 2 x 210 x 195 mm (ukuran A3).

> Sejak tanggal 24 September 1977 disemua Ibu Kota Propinsi dan sejak tanggal 1 September 1978 di wilayah lainnya wajib digunakan formulir-formulir yang dicetak dan dijual di kantor-kantor Pos. Isinya boleh diubah, ditambah dan dikurangi. (Keputusan Mendagri No. SK 104/DJA/1977 dan SK. 62/DJA/1978 serta surat Mendagri tanggal 26 Oktober 1977 no. Btv.10/614/10-77).[11]

Dengan demikian maka alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanah, berdasarkan PP no. 10 th. 1961 tersebut adalah berupa akta transaksi yang dibuat oleh PPAT. Juga apabila ditinjau dari persyaratan umum yang berlaku (hal. 29, 30) akta PPAT telah memenuhi syarat se-

---

[11] Boedi Harsono, S.H. II, op. cit., h. 213.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

bagai akta otentik sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1368, 1370, 1338 KUHPerdata, karena akta tersebut dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, pasal 19 PP no. 10 th. 1961, pasal 1 dan 2 PMA no. 10 th. 1961, dengan bentuk yang ditetapkan dengan UU, pasal 19 UU no. 5 th. 1960, pasal 19 PP no. 10 th. 1961, pasal 1 s/d 5 PMA no. 10 th. 1961, dengan penyempurnaannya, dan akta tersebut dibuat di wilayah kerja pejabat, pasal 2 ayat 2 PMA no. 10 th. 1961.

Selain akta transaksi tersebut, sertifikat tanah juga merupakan alat bukti/keterangan yang kuat tentang perbuatan hukum yang telah dilakukan sehubungan dengan hak atas tanah. Dalam pasal 13 ayat 3 PP no. 10 th. 1961 disebutkan dalam istilah tehnis yuridis bahwa sertifikat tanah ialah salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijadikan satu dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Salinan buku tanah, adalah keterangan tentang penetapan suatu hak seseorang atas tanah yang dikutip dari Daftar Buku Tanah yang disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Adapun surat ukur tersebut dapat berupa:

a. peta pendaftaran tanah dari "desa lengkap" yang dengan jelas memperlihatkan segala macam hak atas tanah berikut batas-batasnya di dalam desa tersebut, setelah diumumkan maka peta tersebut mempunyai kekuatan hukum;
b. peta situasi, yang diperoleh dari "desa yang belum lengkap", yang hanya melukiskan keadaan tanah, sebelum di-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

adakan penentuan batas-batas tanahnya, sertifikat yang berisi salinan buku tanah dengan "peta situasi" tersebut, disebut sertifikat sementara.

> Secara mudah, sertifikat dapat disebut sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti hak yang kuat untuk seseorang terhadap tanah yang dihakinya. Berlaku sebagai alat bukti yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lainnya.[12]

Dengan demikian maka sertifikat tanah menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya terhadap pihak-pihak lain, karena dapat dipastikan siapa pemiliknya, luas dan batas tanah yang menjadi haknya serta status tanah tersebut.

4. Permohonan Izin Pemindahan Hak atas Tanah Merupakan Perbuatan Hukum yang Pelaksanaannya Dibantu oleh PPAT

Selain bertugas membuat akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 19 PP no. 10 th.1961, PPAT berkewajiban untuk membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dengan mengajukan permohonan izin pemindahan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam PMA no. 14 th. 1961.

Yang dimaksud dengan pemindahan hak tersebut ialah:

1. jual beli termasuk pelelangan di muka umum;

---

[12] Maria A Soemardjono, S.H., McL, Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria, cet. I, Andi Offset, Jogjakarta, 1982, h. 22, 24.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

2. penghibahan;
3. pemberian dengan wasiat;
4. pemberian menurut adat;
5. perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.

Adapun pemindahan hak tersebut berlaku untuk hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam PMA no. 14 th. 1961 J.O. Peraturan Menteri Dalam Negeri no. SK/59/DDA/Tahun 1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Pemindahan Hak Atas Tanah sebagai berikut:

a. hak milik atas tanah pertanian;
b. hak guna usaha;
c. hak guna bangunan atas tanah negara, jika dilakukan kepada badan hukum;
d. hak pakai atas tanah negara, jika dilakukan kepada orang asing atau badan hukum;
e. hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha, yang bukan untuk perusahaan kebun besar, jika yang menerima hak (kalau perorangan termasuk istri, suami dan anak-anaknya yang masih menjadi tanggungannya) sudah mempunyai 5 bidang tanah atau lebih.

Izin pemindahan hak atas tanah diminta oleh yang berkepentingan dengan bantuan dan perantaraan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Permohonan untuk mendapatkan izin pemindahan hak atas tanah tersebut harus dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Surat permohonan izin pemindahan hak tersebut dibuat rangkap empat, satu di antaranya bermeterai Rp. 3,- Dalam surat permohonan tersebut dicantumkan keterangan tentang diri pemohon, suami/istri, anak-anak yang masih menjadi tanggungannya serta perurtukan tanah yang bersangkutan. Dua lembar surat permohonan izin tersebut, satu di antaranya yang bermeterai, oleh PPAT disampaikan kepada instansi pemberi izin yang bersangkutan, dengan disertai salu lembar salinan akta pemindahan hak yang dibuatnya. Selembar permohonan izin itu harus dilampirkan pula pada akta pemindahan hak yang bersangkutan, yang harus dikirim oleh PPAT ke Kepala KPT. Selembar permohonan izin tersebut dipegang oleh pemohon.

Sehubungan dengan hal tersebut pejabat pembuat akta tanah (PPAT) wajib membuat daftar tentang permohonan-permohonan izin pemindahan hak yang dibuatnya.
Instansi pemberi izin wajib pula menyelenggarakan dan menyelesaikan daftar permohonan izin pemindahan hak yang diterimanya. Pemberian dan penolakan izin pemindahan hak dinyatakan oleh instansi pemberi izin pada surat keputusan izin yang bersangkutan. Pemberitahuan pemberian izin atau penolakannya tersebut, disampaikan secara tertulis kepada PPAT untuk diteruskan kepada pemohon atau langsung disampaikan kepada pemohon, apabila peralihan hak itu diurus sendiri oleh pemohon.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

Sehubungan dengan kewajiban PPAT untuk membantu pengurusan izin pemindahan hak atas tanah sebagaimana uraian di muka, maka PPAT menyelenggarakan daftar tentang permohonan izin pemindahan hak tersebut, sebagaimana ditetapkan dalam PMA no. 14 th. 1961 pasal 3 ayat 1 dan 4, dengan pemberian penjelasan tentang penyelenggaraan laporan akta pemindahan hak berdasarkan Surat Menteri Agraria no. DHK/22/6, tanggal 15 Juli 1966 dengan menarik surat no. Unda.10/1/45, tanggal 27 Juni 1963. Adapun pemberi izin pemindahan hak adalah sebagai diatur dalam PMD no. 6 th. 1972.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

B A B III

PEJABAT YANG BERWENANG MEMBUAT AKTA TANAH

1. Batasan tentang PPAT

PPAT adalah singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berdasarkan peraturan yang ada dapat disebut pula sebagai Pejabat. Apabila ditinjau dari Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria no. 10 tahun 1961, yang dipakai sebagai landasan hukum yang mengatur tentang tugas, kewajiban, kewenangan dan sebagainya dari PPAT, sebenarnya belum dijumpai adanya perumusan atau batasan yang tegas tentang apa yang dimaksud dengan PPAT tersebut. Akan tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada di dalam kedua peraturan tersebut dapatlah dirumuskan sebagai berikut:

PPAT, adalah pejabat umum, yang berwewenang membuat dan menandatangani akta tanah dalam hal memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, terhadap mereka yang menghendaki adanya akta itu sebagai bukti, serta menyelenggarakan administrasinya sebagaimana ditentukan dan diharuskan oleh peraturan perundang-undangan.

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Dari perumusan di atas, perlu adanya beberapa penjelasan tentang beberapa peristilahan. Yang dimaksud dengan pejabat umum adalah pejabat yang diangkat oleh penguasa (pemerintah) dan ditugaskan untuk melakukan sebagian pekerjaan pemerintah dan umum.

Adapun yang dimaksud dengan akta tanah, ialah akta otentik untuk setiap perjanjian yang bermaksud:

1. memindahkan hak atas tanah, yang berupa jual beli, hibah, tukas menukar, pemisahan dan pembagian biasa, pemisahan dan pembagian harta warisan, penyerahan hibah wasiat;
2. memberikan hak baru atas tanah;
3. menggadaikan tanah;
4. meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan.

2. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat

Berdasarkan ketentuan pasal 3 dan 4 PMA no. 10 th. 1961 yang dapat diangkat sebagai PPAT ialah:

a. notaris;
b. pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
c. para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat (PPAT);

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

d. orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria;

e. camat, yang diangkat menjadi PPAT sementara karena jabatannya.

Dari ketentuan di atas, berarti bahwa yang termasuk kategori a, b, dan c, karena dianggap telah menguasai peraturan-peraturannya, maka untuk dapat diangkat sebagai PPAT, tidak perlu melalui ujian terlebih dahulu.

> Demikianlah maka misalnya dengan surat Menteri Agraria tanggal 21 September 1961, no. SK/614/Ka/61, semua notaris dan wakil notaris di Jawa dan Madura serentak diangkat menjadi PPAT.
> Para PPAT yang diangkat kemudian juga tidak terlebih dahulu menempuh ujian. Dalam praktek ternyata bahwa seseorang dalam golongan a, b, dan c tersebut belumlah merupakan jaminan bahwa ia benar-benar menguasai peraturan yang bersangkutan.[13]

Dengan terbitnya Keputusan Menteri Dalam Negeri no. SK/19/DDA/1971, maka yang dapat diangkat menjadi PPAT adalah mereka yang tersebut di bawah ini, yang dinyatakan telah lulus dari ujian yang diselenggarakan oleh Panitia Ujian PPAT. Yang bersangkutan ialah:

a. notaris;

b. wakil Notaris yang diangkat oleh Departemen Kehakiman;

c. bekas pegawai tehnis Direktorat Jenderal Agraria, yang oleh Panitia ujian PPAT, dinilai cukup mempunyai pengetahuan yang diperlukan sehubungan dengan tugas-tugas PPAT;

d. sarjana-sarjana hukum bekas pegawai negeri;

---

[13] Boedi Harsono, S.H., Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Isi dan Pelaksanaannya, Jambatan, cet., -, 1971, (selanjutnya disebut Boedi Harsono III), h. 23, 24.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

e. bekas pegawai pamong praja yang pernah menjabat sebagai pejabat pembuat akta tanah sewaktu bertugas menjadi camat.

Pengangkatannya sebagai PPAT dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria dengan diwajibkan untuk mengucapkan sumpah atau janji menurut agama dan kepercayaan masing-masing di hadapan Gubernur KDH Tingkat I, di mana PPAT tersebut ditempatkan. (Peraturan Menteri Dalam Negeri no. 2 tahun 1977 pasal 2 ayat 1). Dengan demikian maka pemberhentiannya juga dilakukan oleh Mendagri c.q. Dirjen. Agraria. Dikecualikan dari persyaratan ujian tersebut adalah camat, yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT, sehingga ia tidak memerlukan surat keputusan pengangkatan khusus sebagai PPAT (Surat edaran Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 21 April 1962, no. UNDA.1/2/6) jika karena berhalangan tidak dapat melaksanakan tugasnya, maka yang bertindak selaku PPAT ialah pegawai yang secara sah mewakilinya sebagai camat, iapun tidak memerlukan Surat Keputusan pengangkatan.

3. <u>Daerah Kerja Pejabat</u>

Berdasarkan ketentuan dalam Bab I, pasal 1 dan 2 PMA no. 10 th. 1961, pada dasarnya untuk setiap Kecamatan diangkat seorang PPAT. Akan tetapi dalam hal-hal ter-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

tentu, atas usul Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, dapat ditetapkan beberapa Kecamatan menjadi wilayah kerja seorang PPAT, atau dalam satu kecamatan ditetapkan sebagai wilayah kerja bagi lebih dari seorang pejabat.
Kewenangan pembuatan akta oleh seorang PPAT hanya mengenai hak-hak atas tanah yang terletak di dalam wilayah kerjanya, dikecualikan bagi seorang PPAT yang dengan seizin Dir.Jen. Agraria dapat membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak dalam daerah kerjanya, misalnya dalam hal pembebanan beberapa bidang tanah dengan hypotik yang terletak di berbagai kecamatan. Khusus bagi camat selaku PPAT, selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat (PPAT), maka camat karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari wilayah kecamatan yang bersangkutan (pasal 5 ayat 1 PMA no. 10 th. 1961). Ketentuan ini juga berlaku dalam hal jika PPAT yang telah diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan. Lebih jauh dalam pasal 5 ayat 3 no. 10 th. 1961 tersebut, ditetapkan bahwa: jika untuk suatu kecamatan telah diangkat seorang pejabat (PPAT) maka camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT (sementara), sampai berhenti dari jabatan. Hal tersebut berarti, apabila camat tersebut berhenti atau dipindahkan, maka penggantiannya dengan sendirinya menggantikannya sebagai PPAT.

Dari uraian di atas, ternyata bahwa kebijakan yang

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

diambil ialah tetap memberikan peluang bagi seorang camat untuk bertindak sebagai PPAT sementara dalam wilayah kecamatannya. Hal ini dipertegas lagi dengan diterbitkannya surat Menteri Pertanian dan Agraria no. Unda.1/2/8 tanggal 21 April 1962.

Dalam hubungannya dengan wilayah kerja tersebut, dapat pula ditambahkan di sini bahwa dikenal adanya PPAT yang mendapat wewenang khusus dan terbatas pada pembuatan akta atas perbuatan hukum yang dapat berpengaruh luas pada kehidupan masyarakat, ataupun untuk sahnya perbuatan-perbuatan hukum tersebut diperlukan penyelidikan yang mendalam dari segi yuridis, agraris, politis dan sebagainya, sebelum aktanya dapat dibuat. Adapun PPAT tersebut mempunyai daerah kerja meliputi seluruh wilayah Indonesia. Berdasarkan SK Menteri Agraria tanggal 20 Maret 1966, no. SK/13/Depag/66 dan Surat Departemen Agraria tanggal 6 Mei 1966 no. DHK/13/14, diangkat karena jabatannya, beberapa pejabat tertentu dari Departemen Agraria sebagai PPAT dengan kewenangan khusus tersebut.

4. <u>Hak dan Kewajiban Pejabat</u>

Hak-hak yang diperoleh seorang PPAT dalam pembuatan suatu akta ialah pungutan uang jasa (honorarium) sebesar ½% dari harga penjualan atau taksiran hak atas tanah yang bersangkutan, dengan nilai minimum Rp. 100,-- Uang

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

jasa tersebut adalah merupakan penghasilan pribadi dari pejabat (PPAT) tersebut.

Jika untuk pembuatan akta oleh PPAT disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah daerah, maka dipungut uang saksi sebesar 1% dari harga penjualan/harga taksiran hak tanah yang bersangkutan, yang dengan segera dan keseluruhannya oleh PPAT diserahkan kepada para saksi tersebut. Adapun kewajiban PPAT, adalah:

1. membuatkan akta-akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 PP no. 10 th. 1961 tentang pendaftaran tanah dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang telah ditentukan;
2. wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan izin pemindahan hak;
3. diwajibkan untuk menyelenggarakan daftar akta-akta yang telah dibuatnya, yang mencantumkan data no. urut, tanggal, jenis akta, nama penghadap, nomor akta menurut daftar akta asli;
4. apabila seorang pejabat PPAT mempunyai daerah yang meliputi lebih dari satu kecamatan, maka untuk tiap-tiap kecamatan harus dibuat daftar tersendiri;
5. seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Menteri Dalam Negeri cq. Dirjen. Agraria, jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya untuk menyelenggarakan daftar akta tersebut, juga apabila diapun sering menimbulkan

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

kerugian bagi orang-orang yang meminta kepadanya untuk dibuatkan akta, dalam hal yang terakhir ini PPAT yang bersangkutan dapat dituntut/membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat perbuatannya, PPAT juga wajib menyimpan asli akta-akta yang dibuatnya;

6. setiap bulan wajib untuk menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama bulan itu kepada Kepala Kantor Agraria setempat dan untuk selanjutnya Kepala Kantor Agraria melapor hasil empilasinya ke Kepala Direktur Agraria Propinsi.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

B A B IV

PERBUATAN HUKUM YANG MEMERLUKAN BUKTI BERUPA AKTA PERJANJIAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Dalam uraian terdahulu sudah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri untuk membuat akta perjanjian sebagai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum seperti yang dimaksud dalam pasal 19 PP no. 10 th. 1961. Yang dimaksud perbuatan hukum di sini adalah, pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, dan meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan.

1. Memindahkan Hak atas Tanah

Pengertian memindahkan menunjukkan adanya peralihan hak dari satu pihak kepada pihakmyang lain. Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Agraria no. 14 tahun 1961, menentukan bahwa: "pemindahan hak" ialah jual beli termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

Berpindahnya hak tersebut dapat timbul:

a. karena hukum, dalam hal ini dimaksudkan adalah beralihnya suatu hak kepada ahli waris karena meninggal-

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

nya si pewaris, misalnya pada hak milik, maka ahli waris mendapatkan Hak Milik tersebut setelah sipemilik meninggal dunia (pasal 833 ayat 1 KUHPerdata), sedangkan menurut hukum adat, setetelah hutang-hutangnya diselesaikan;

b. karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan, dengan tujuan agar ada pihak yang melepaskan hak dan ada pihak lain yang memperoleh hak tersebut, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain sebagainya.

Adapun berdasarkan ketentuan dalam UUPA, hak atas tanah yang dapat dipindahkan ialah: Hak Milik (pasal 26), Hak Guna Usaha (pasal 28 ayat 3) dan Hak Guna Bangunan (pasal 35 ayat 3).

Untuk mengetahui perbedaan antara ketiga jenis hak atas tanah tersebut, berikut ini diuraikan secara garis besarnya,

Hak Milik:

Berdasarkan pasal 20 ayat 1 UUPA dan pasal 6, disebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Dalam pengertian di atas, terkuat dan terpenuh tersebut berarti, terkuat melekat pada pemiliknya dan terpenuh pada kewenangan pemanfaatannya, apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, misalnya Hak Guna Usaha,

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Hak Guna Bangunan dan sebagainya.

Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, ialah Hak Guna Bangunan (pasal 37 UUPA), Hak Pakai (pasal 41 UUPA), Hak Sewa (pasal 44 UUPA), Hak Gadai (Hukum Adat jo pasal 7 UU no. 56 Prp. 160), Hak Usaha Bagi Hasil (Hukum Adat jo UU no. 2 tahun 1960). Juga dapat dialihkan kepada pihak lain, dijual, ditukar, dihibahkan, dan hibah wasiat (pasal 20 jo pasal 26 UUPA); Hak Milik dapat juga dilepaskan oleh yang empunya hingga tanahnya menjadi tanah negara (pasal 27 UUPA).

Yang dapat mempunyai hak milik, berdasarkan pasal 21 ayat 1 dan 2 UUPA dan Peraturan Pemerintah no. 38 tahun 1963, ialah hanya warganegara Indonesia, dan badan hukum, Bank-bank yang didirikan oleh Negara, Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang, Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama, Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial. Hak milik dapat hapus berdasarkan ketentuan pasal 27 UUPA, apabila:

a. tanahnya jatuh kepada Negara, karena pencabutan hak, penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, diterlantarkan; jatuh ketangan orang asing, berkewarganegaraan rangkap atau badan hukum (pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2 UUPA);

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Hak Guna Usaha

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 28 ayat 1 UUPA, yang dimaksudkan dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, selama jangka waktu tertentu, yang dipergunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

Dari pasal 32 UUPA jo pasal 10 PP no. 10 th. 1961, dapat disimpulkan bahwa meskipun Hak Guna Usaha tidak sekuat hak milik, namun merupakan hak atas tanah yang kuat; karena tidak mudah hapus, mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Hak guna usaha adalah termasuk hak atas tanah yang wajib didaftar. Adapun beralihnya hak guna usaha dapat terjadi karena:

a. diwariskan kepada ahliwaris yang mempunyai hak tersebut (pasal 28 ayat 3 UUPA);
b. dialihkan kepada pihak lain, yaitu dengan cara jual beli, ditukarkan, dihibahkan dan juga hibah wasiat (pasal 28 ayat 3 UUPA);
c. dapat pula dilepaskan oleh pemilik hak tersebut kepada negara (pasal 34 huruf c UUPA).

Hak guna usaha juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan hak tanggungan (hipotik/credietverband).

Jangka waktu berlakunya hak guna usaha tersebut, berdasarkan pasal 29 UUPA, ditetapkan selama 25 tahun atau 35 tahun dengan kemungkinan diperpanjang lagi. Apabila

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

masa berlakunya sudah diperpanjang, maka sebagaimana penjelasan Menteri Dalam Negeri tahun 1969, dinyatakan bahwa:

> Jika setelah diperpanjang ternyata masih diperlukan, perundang-undangan agraria yang berlaku tidak melarang untuk memperbaharui hak guna usahanya yang sudah berakhir itu. Pembaharuan tersebut akan diberikan dengan syarat-syarat baru sesuai dengan keadaan dan perkembangan masyarakat nantinya.[14]

Berdasarkan pasal 28 ayat 2 UUPA, ditetapkan luas hak guna usaha paling sedikit 5 ha. Sedangkan yang boleh memilikinya ialah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia (pasal 30 ayat 1 UUPA).

Hapusnya hak guna usaha berdasarkan pasal 34 UUPA karena:

a. jangka waktu berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena syarat tidak dipenuhi;
c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
d. dicabut untuk kepentingan umum;
e. tanahnya diterlantarkan;
f. tanahnya musnah.

---

[14] *Ibid.*, h. 235.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu (pasal 35 ayat 1 UUPA). Hak guna bangunan tersebut tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.

Peralihan hak guna bangunan dapat terjadi karena:

a. diwaris oleh ahli waris dari yang mempunyai hak (pasal 35 ayat 3);
b. dialihkan kepada pihak lain, yakni dijual, ditukar dengan benda lain, hibah dan hibah wasiat (pasal 35 ayat 3);
c. dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak sehingga tanahnya menjadi tanah negara (pasal 40 huruf c UUPA).

Hak guna bangunan juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik atau credietverband. Sedangkan jangka waktu hak bangunan tersebut adalah selama 30 tahun dan dapat diperpanjang atas permintaan pemegang haknya selama 20 tahun.

Yang berhak untuk mempunyai hak tersebut ialah: WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hapusnya hak guna bangunan tersebut adalah sama dengan ketentuan pada hak guna usaha.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Demikianlah secara garis besar telah diuraikan tentang hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, adapun pemindahan hak atas tanah tersebut akan diuraikan sebagai berikut, dengan mengambil contoh peralihan hak atas tanah hak milik, yang berlaku mutatis mutandis terhadap hak guna usaha dan hak guna bangunan,

Jual Beli

Pengertian jual beli itu sendiri di dalam UUPA sebetulnya tidak dijelaskan, namun demikian karena UUPA berdasarkan atas hukum adat (pasal 5 UUPA dan penjelasannya, penjelasan umum II angka 1), maka dalam pengertian jual beli hak atas tanah tersebut, dipakai juga ketentuan yang berlaku dalam hukum adat.

Dengan demikian, maka pengertian jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan secara tunia, yang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli, dan pada saat itu pula pembeli menyerahkan harga tanah tersebut kepada penjual. Semenjak itu pula pembeli menjadi pemilik tanah yang baru. Penyerahan harga tanah boleh sebagian dahulu, yang dalam hal ini perbuatan hukum tersebut sudah dapat dianggap selesai. Adapun sisa uang pembayaran tersebut dianggap sebagai hutang dari pembeli (yang sekarang menjadi pemilik baru) kepada penjual. Perjanjian hutang pi-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga
MILIK PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA SURABAYA

utang tersebut diartikan sebagai perbuatan hukum yang tidak ada hubungannya dengan perjanjian jual beli tersebut di atas.

Sebagai pembanding perbuatan hukum di atas dapat dibedakan dengan ketentuan-ketentuan umum dari perbuatan jual beli yang dimaksudkan dalam hukum perdata, yang dalam pasal 1458 menyebutkan bahwa:

> Jual beli sudah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.[15]

Untuk memperoleh bukti bahwa jual beli hak atas tanah tersebut memang benar dilakukan, maka penjual dan pembeli harus datang ke PPAT dengan maksud agar dibuatkan akta perjanjiannya. Pada waktu pembuatan akta, yang hadir adalah:

a. Penjual dan pembeli.

   Keduanya dapat diwakili oleh kuasanya, dengan menyerahkan surat kuasa yang memberi wewenang kepada yang bersangkutan untuk melakukan jual beli tersebut. Penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah tersebut. Sehubungan dengan hal itu, maka PPAT wajib untuk mengadakan penyelidikan

---

[15] KUHPerdata, h. 327.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

atas kebenarannya.

b. Dua orang saksi.

Apabila PPAT memandang perlu, karena meragukan kewenangan pihak yang akan mengalihkan hak atas tanah tersebut, maka PPAT dapat meminta bantuan kepala desa dan seseorang anggota pemerintah dari tempat letak tanah yang akan dijual tersebut (pasal 22 UUPA). Jika tanah tersebut belum dibukukan, maka hadirnya Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa, merupakan keharusan (pasal 25 UUPA). Kepala Desa tersebut selain bertindak sebagai saksi, juga menanggung bahwa tanah yang dijual tersebut memang benar tanah hak milik dan sipenjual memang berwenang untuk menjualnya.

Untuk dapat dibuatkan akta jual beli, maka wajib diserahkan kepada PPAT:

A. Tanda bukti pemilikan Hak milik atas tanah, yang dapat berupa:

1. Sertifikat atau sertifikat sementara, apabila tanah tersebut sudah dibukukan;
2. Surat keterangan Kepala KPT, bahwa tanah yang dimaksud belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara, apabila:
   a. tanah tersebut belum dibukukan;
   b. tanah tersebut terletak di daerah kecamatan di dalam kota tempat kedudukan Kepala KPT;

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

3. a. Surat pernyataan dari pemilik yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang bersangkutan;

b. Surat bukti hak milik yang ada (biasanya petok pajak bumi), dengan disertai keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat bukti hak tersebut dan dikuatkan oleh Camat setempat.

Surat-surat tersebut diajukan apabila tanah yang bersangkutan belum dibukukan di Kantor Pendaftaran Tanah, dan terletak di daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala KPT.

Apabila nanti akta jual beli tersebut telah dibuat, maka sertifikat hak atas tanah tersebut ditahan oleh PPAT untuk diserahkan kepada Kepala KPT. Dapat juga penyerahan tersebut dilakukan oleh penjual, langsung kepada Kepala KPT, akan tetapi pada prinsipnya sertifikat tersebut jangan hendaknya tetap di tangan penjual setelah terjadinya jual beli tersebut, dengan maksud untuk menghindari terjadinya penjualan tanah lebih dari satu kali.

Lebih lanjut dapat dikemukakan, bahwa sertifikat tanah yang telah diterbitkan tersebut mempunyai arti yang amat penting, sehingga apabila sertifikat tersebut hilang, maka jual beli tidak dapat dilaksanakan sebelum diperoleh sertifikat baru dari KPT (pasal 22 dan 25 UUPA). Sekiranya

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

PPAT merasa ragu-ragu tentang kebenaran atas keterangan keterangan yang tercantum dalam sertifikat tersebut, maka PPAT dapat meminta kepada yang bersangkutan agar mendapatkan "surat keterangan pendaftaran tanah" yang ada di KPT untuk dicocokkan. Apabila pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah tersebut, sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya akan menjual tanah tersebut, maka perubahan ini harus dicatat terlebih dahulu oleh Kepala KPT pada buku tanah dan sertifikatnya sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT.

B. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

Biasanya berupa uang muka saja, karena belum dapat diketahui berapa biaya yang sebenarnya. Adapun penyelesaian pembayarannya dilakukan pada waktu jual beli tersebut didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah. Pembayaran tersebut dapat dilakukan langsung ke KPT atau lewat Kantor Pos yang terdekat.

Selain hal tersebut PPAT wajib menolak pembuatan akta jual beli, apabila tanah yang bersangkutan masih dalam perselisihan.

Setelah dipenuhi penyerahan surat-surat tanda bukti hak serta tanda bukti pembayaran tersebut, maka PPAT membuat akta jual beli yang dimaksud.

Adapun bentuk akta tersebut berupa blanko isian (formulir) sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Agraria no. 11 tahun 1961. Formulir tersebut berupa lembaran kertas (2 x 210 x 295 mm), dengan huruf-huruf cetak. Apabila karena sesuatu hal formulir tersebut tidak ada, maka boleh diganti dengan formulir yang diketik/distensil di kertas HVS dengan ukuran yang sama. Dalam pengisian formulir akta jual beli tersebut, harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

A. Tanahnya:

1. Setiap akta hanya dibuat untuk sebidang tanah;
2. Untuk tanah yang sudah dibukukan:
   a. disebutkan nomor pendaftarannya;
   b. apabila yang dijual hanya sebagian saja dari tanah tersebut, maka harus dinyatakan dengan jelas, termasuk pernyataan tentang surat ukurnya, dengan menyatakan perkiraan luas (panjang/lebar) dari bagian tanah yang dijual tersebut;
   c. untuk menghindari sengketa dikemudian hari, sebaiknya pada halaman keempat akta tersebut dicantumkan gambar situasi tanah yang dijual itu, yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan.[16]
3. Untuk tanah yang belum dibukukan:

---

[16]Boedi Harsono III, op. cit., h. 141.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

a. karena tidak mungkin disebut nomor pendaftaran, maka yang disebutkan adalah nomor kohir dari bloknya yang diambil dari keterangan dalam petok pajak bumi, dalam hal ini apabila sudah ada surat ukurnya cukup disebutkan tanggal dan nomornya, serta luas tanah yang dinyatakan di dalamnya;

b. status tanah tersebut disebut dengan nama bekas haknya menurut hukum agraria lama misalnya "tanah bekas hak milik adat" (pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no. 2 tahun 1962);

c. persil yang berbatasan perlu disebutkan dengan lengkap dan jelas;

d. untuk penjualan sebagian dari tanah yang dimaksudkan, dibuatkan gambar situasi sebagaimana uraian 2.c tersebut di atas.

B. Bangunan dan tanaman di atas tanah tersebut.

Karena hukum agraria kita menganut sistem pemisahan horisontal, maka harus dengan jelas disebutkan apabila bangunan ataupun tanaman di atas tanah yang dijual terikut dalam jual beli tersebut. Hal tersebut berarti apabila tidak disebutkan secara tegas, maka tidak dengan sendirinya bangunan dan tanaman tersebut beralih ke pembeli. Dalam pembuatan akta sehubungan dengan

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

perbuatan hukum tersebut, perlu diperhatikan Instruksi Menteri Agraria no. Unda.9/1/14, tanggal 8 Februari 1964, yang melarang membuat akta pemindahan hak tanpa sekaligus memindahkan hak atas bangunan di atasnya.

C. Harga penjualan tanah.

Dalam akta harus dicantumkan harga penjualan tanah secara penuh, meskipun misalnya dalam kenyataannya pembeli baru membayar sebagian dari harga yang disepakati tersebut. Apabila hal itu memang terjadi, maka sisa/kekurangan pembayaran tersebut adalah merupakan hutang dari pihak pembeli kepada pihak penjual (bekas pemilik). Dalam keadaan seperti di atas, PPAT dapat menyarankan:

- dibuatkan suatu akta perjanjian hutang piutang tersendiri, misalnya di depan notaris, bukan oleh PPAT yang bersangkutan;
- apabila rencana pelunasan pembayaran tersebut akan dilakukan dalam waktu yang dekat, maka sebaiknya PPAT menahan semua surat-surat yang bersangkutan dan baru menyampaikan ke KPT setelah pembayaran hutang tersebut dipenuhi.

Setelah akta tadi selesai pengisiannya, maka dibacakan oleh PPAT di hadapan para pihak dan para saksi. Apabila tidak ada yang berkeberatan atas bunyi dari akta

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

tersebut, maka secara berturut-turut para personil akta membubuhkan tanda tangannya, mulai dari penjual, pembeli, para saksi dan terakhir PPAT yang bersangkutan.

Dua lembar akta bermeterai yang telah ditanda tangani tersebut, satu lembar untuk disimpan PPAT, sedangkan yang satu lagi untuk diserahkan ke KPT. Dari akta tersebut dibuat salinannya, satu lembar untuk instansi pemberi izin pemindahan hak, sedangkan salinan yang lain dapat dibuatkan untuk keperluan pembeli dan penjual.

Akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut diberi nomor urut, menurut daftar yang wajib diselenggarakannya. Sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 8 Peraturan Menteri Agraria no. 10 tahun 1961, PPAT wajib menyelenggarakan daftar akta tersebut, dengan ketentuan bahwa untuk setiap kecamatan dibuat daftar tersendiri, tersebut berlaku bagi PPAT yang mempunyai wilayah kerja lebih dari satu kecamatan. Adapun setiap akta untuk PPAT tersebut wajib disimpan, kelak jika PPAT yang bersangkutan tidak lagi menjabat, maka harus wajib menyerahkannya kepada penggantinya, apabila tidak mempunyai pengganti diserahkan kepada Kepala KPT untuk disimpannya.

> Akta jual beli beserta sertifikat dan warkah-warkah lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh PPAT segera disampaikan kepada KPT yang bersangkutan. Akta dan lain-lainnya itu dapat juga dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke KPT asal ia diberi tanda penerimaan kepada PPAT.[17]

---

[17] *Ibid.*, h. 143.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

L e l a n g.

Pengertian lelang yang merupakan tindakan untuk mengalihkan hak milik atas tanah dapat berarti:

a. Lelang yang diadakan atas permintaan pemilik sendiri. Dalam hal ini setelah dapat ditetapkan pemenang lelang, maka berlakulah prosedur pembuatan akta oleh PPAT sebagaimana dalam pelaksanaan jual beli;

b. Lelang eksekutorial.
Dalam pasal 21, 24, dan 27 PP no. 10 th. 1961, diatur ketentuan tentang kewajiban-kewajiban Kepala Kantor Lelang, apabila terjadi pelelangan suatu hak atas tanah. Ketentuan tersebut oleh Boedi Harsono, S.H. ditafsirkan, bahwa meskipun tidak dinyatakan secara tegas, akan tetapi rupa-rupanya yang dimaksud dalam hal ini adalah lelang eksekutorial.

Adapun tugas-tugas Kepala Kantor Lelang (KKL), tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

a. selambat-lambatnya 3 hari sebelum dilakukan pelelangan tersebut KKL harus meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada kepala KPT tentang tanah yang akan dilelang tersebut, meskipun tanah yang bersangkutan sudah mempunyai sertifikat. (Pasal 21, 24. PP no. 10 th. 1961);

b. apabila lelang tersebut menyangkut tanah yang sudah

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

dibuku, maka KKL wajib menyerahkan kepada Kepala KPT. Kutipan otentik dari berita acara lelang, sertifikat tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Permohonan Iain Pemindahan Hak (pasal 24, PP no. 1o th. 1961).

Dari ketentuan dalam peraturan tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan cara lelang eksekutorial tidak diperlukan akta PPAT.

Tukar menukar.

Peralihan hak milik atas sebidang tanah dapat dilakukan dengan cara menukarkan dengan tanah yang lain ataupun benda lainnya. Dalam peristiwa ini terjadilah perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah dari pemilik yang semula kepada pihak yang menukarnya.

Karena peristiwa tersebut di atas bukan merupakan perjanjian bahwa pemilik akan menyerahkan kepada pihak lain dengan imbalan penyerahan benda lainnya, maka perbuatan tersebut tidak diatur dalam hukum perjanjian, melainkan termasuk dalam hukum tanah. Berdasarkan PP no. 10 th. 1961, peristiwa tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

H i b a h.

Hibah adalah merupakan perbuatan hukum yang ber-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

wujud beralihnya hak milik atas tanah, dari pemilik tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah tersebut. Dalam hal ini pemilik semula tidak mendapatkan apapun sebagai ganti dari tanah yang dihibahkan tersebut. Karena peristiwa tersebut merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, maka hibah diatur dalam hukum tanah. Pembuktian perbuatan hukum tersebut dengan akta hibah yang dibuat oleh PPAT.

Adapun ketentuan yang diuraikan terdahulu mengenai jual beli hak atas tanah, berlaku juga terhadap hibah.

Karena dalam akta hibah tidak dijumpai ketentuan sebagaimana pasal 3 dalam akta jual beli, maka Boedi Harsono, S.H. berpendapat bahwa:

> Untuk menghindari keraguan sebaiknya dicantumkan juga ketentuan di dalam akta hibahnya tentang apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan jika kemudian ternyata, bahwa permintaan izin pemindahan haknya ditolak. Misalnya tanah kembali kepada pemberi hibah atau yang diberi hibah diberi kuasa untuk mengalihkannya sebagai kuasa dari yang memberi hibah kepada pihak lain.[18]

Pemberian dengan wasiat.

Pemberian dengan wasiat adalah perbuatan hukum dari pemilik sewaktu masih hidup yang berupa penunjukkan orang atau orang-orang tertentu (dapat juga badan hukum

---

[18] *Ibid.*, h. 188.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

tertentu), yang akan memperoleh tanah-tanah tertentu atau semua tanah yang termasuk harta peninggalannya setelah ia meninggal dunia.

Berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 UUPA, dapat disimpulkan bahwa UUPA tidak menganggap bahwa pemberian wasiat tersebut sebagai suatu cara beralihnya hak milik atas tanah, dengan demikian tidak diperlukan akta yang dibuat oleh PPAT. Akan tetapi kelak, apabila pemberi hibah wasiat meninggal dunia, barulah terjadi peralihan hak milik atas tanah.

> Adapun perbuatan hukum yang dilakukan tersebut merupakan pelaksanaan daripada wasiat yang meninggal dunia, untuk mana dapat dipergunakan contoh akta hibah yang sudah ada dengan tambahan keterangan seperlunya.[19]

2. Memberikan Hak Baru Atas Tanah

Sebagaimana diatur dalam pasal 35 dan 42 UUPA, maka yang dimaksudkan dengan pemberian hak baru atas tanah adalah:

a. pemberian hak guna bangunan atas hak milik orang lain;
b. pemberian hak pakai atas tanah milik orang lain.

ad. a. Pemberian hak guna bangunan.

Mengenai pengertian hak guna bangunan telah dijelaskan secara singkat dalam uraian terdahulu. Adapun ter-

---

[19] Ibid., h. 192.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

jadinya hak guna bangunan, adalah karena pemberian hak baru atas tanah yang dapat dibedakan sebagai berikut:

a.1. Hak guna bangunan yang diberikan atas tanah negara. Berdasarkan pasal 37 huruf a UUPA, hak guna bangunan dapat terjadi karena penetapan pemerintah, yang diberikan oleh instansi yang berwenang, dengan diterbitkan suatu surat keputusan pemberian hak. Adapun tanah yang diberikan hak guna bangunan berdasarkan penetapan pemerintah tersebut dapat berupa:

a.1.1. tanah negara (tanah yang langsung dikuasai oleh Negara);

a.1.2. tanah yang dikuasai oleh pemohon dengan penetapan perubahan hak, misalnya hak pakai;

Instansi yang berwenang memberikan hak guna bangunan, yang meliputi juga pembaharuan hak serta perpanjangan jangka waktunya tersebut, berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri no. 1 tahun 1967 ialah Menteri Dalam Negeri/Dirjen. Agraria, apabila luas tanahnya 1.000 m^2 lebih dengan jangka waktu 20 tahun. Gubernur/Kepala Inspeksi Agraria, apabila luas tanah kurang dari 1.000 m^2 dengan jangka waktu kurang dari 20 tahun. Dalam peristiwa ini tidak diperlukan akta yang dibuat oleh PPAT.

a.2. Hak guna bangunan yang diberikan atas tanah hak milik. Berdasarkan pasal 37 huruf b UUPA, hak guna

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

bangunan ini terjadi karena adanya perjanjian antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang menghendaki hak guna bangunan tersebut. Sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 19 PP no. 10 th. 1961, maka perjanjian yang diadakan dengan maksud untuk menciptakan hak tersebut haruslah berbentuk akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

ad. b. Pemberian hak pakai atas tanah milik orang lain.

Berdasarkan ketentuan pasal 41 ayat 1 UUPA, maka hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang diberikan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Hak pakai dari tanah yang dikuasai oleh negara, diberikan dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai yang diperoleh dari pemilik tanah, dibuat dengan suatu perjanjian antara pemilik tanah dan penerima hak.

Karena tidak ditentukan bentuknya, maka perjanjian itu dapat diadakan secara tertulis (dengan akta notaris atau di bawah tangan), tetapi dapat juga secara lisan.
Perbuatan hukum tersebut tidak termasuk golongan

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.20

3. Menggadaikan Tanah

Pengertian gadai tanah, adalah merupakan perbuatan hukum antara pemilik tanah dengan orang lain yang telah menyerahkan sejumlah uang (disebut pemegang gadai), kepadanya dengan hak untuk menguasai tanah tersebut selama pemilik tanah belum mengembalikan uang gadai tersebut (penebusan). Hanya tanah hak milik yang dapat digadaikan.

Yang dimaksud dengan penguasaan tanah, berarti pemegang gadai berwenang untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut. Misalnya hak gadai dapat dibebani dengan hak-hak tanah lainnya, menyewakan, membagi hasilkan tanahnya kepada pihak lain. Hak gadai tidak menjadi hapus jika misalnya hak atas tanahnya dialihkan kepada orang lain. Untuk membuktikan perbuatan hukum tersebut, harus dibuatkan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Juga apabila terjadi peralihan hak gadai, yang harus dilakukan dengan persetujuan pemiliknya, dan berarti pula putusnya hubungan gadai antara pemilik dan pemegang gadai yang pertama, maka untuk bukti

---

[20] Ibid., h. 288.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

adanya hubungan gadai baru antara pemilik dan pemegang gadai ini harus dibuatkan akta PPAT. Apabila pemegang gadai meninggal dunia, maka hak gadainya beralih kepada ahli warisnya.

Khusus untuk gadai tanah pertanian, berdasarkan pasal 7 UU no. 56 Prp. tahun 1960 jangka waktu gadai tersebut ditetapkan paling lama 7 tahun. Setelah berlangsung 7 tahun maka hubungan gadai tersebut berakhir dan tanahnya wajib dikembalikan kepada pemilik tanpa pembayaran uang tebusan, dalam jangka waktu 1 bulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

Akan tetapi meskipun berlangsungnya gadai tersebut kurang dari 7 tahun, pemilik tanah berhak memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya diperhitungkan dengan rumusan sebagai berikut:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsungnya hak gadai}}{7} \times \text{uang gadai.}$$

4. <u>Meminjam Uang dengan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan</u>

Tanah sebagai jaminan pembayaran hutang, mengandung pengertian bahwa tanah yang tertentu, oleh yang berhak menjaminkan tanah tersebut disediakan secara khusus kepada kreditur untuk lebih meyakinkan kreditur bahwa hutang tertentu dari seorang debitur akan dilunasi pada

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

MILIK PERPUSTAKAAN "UNIVERSITAS AIRLANGGA" SURABAYA

saat yang diperjanjikan. Jika debitur mengingkari janjinya, maka kreditur berhak menjual tanah itu dan mengambil uang hasil penjualannya untuk diperhitungkan sebagai pembayaran hutangnya.

Dalam pasal 25, 33, dan 39 UUPA ditetapkan bahwa tanah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Dengan demikian berarti hak atas tanah lainnya, karena tidak disebut dan UUPA, tidak dapat dijadikan obyek hak jaminan tersebut.

Dari ketentuan pasal 23 jo pasal 19 UUPA, dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan tersebut harus didaftar. Pendaftaran itu merupakan alat bukti yang kuat mengenai sahnya pembebanan hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang bersangkutan dengan hak tanggungan tersebut. Adapun tata cara pembebanan hak tanggungan yang dimaksud diatur dalam pasal-pasal 19, 22, dan 25 PP no. 10 th. 1961.

Ketentuan-ketentuan lain mengenai hak tanggungan berdasarkan pasal 51 UUPA, akan diatur oleh undang-undang. Dengan demikian maka selama undang-undang tersebut belum ada, berdasarkan pasal 57 UUPA, yang berlaku ialah ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam KUHPerdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937-190.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Selanjutnya dalam kertas kerja pada Seminar Hipotik dan Lembaga Jaminan lainnya yang fiselenggarakan oleh Badan Pengembangan Hukum Nasional Departemen Kehakiman bersama dengan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada di Jogjakarta tanggal 28 Juli 1977, Boedi Harsono, S.H. mengemukakan pandangannya sebagai berikut: Dihubungkan dengan diktum no. 4 UUPA, yang mencabut "Buku Ke II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini", maka hingga kini setahu kami, baik kalangan pemerintah, perbankan, maupun para sarjana hukum, yang menaruh minat terhadap masalah tanah sebagai jaminan hutang, berpendapat bahwa sesudah terjadinya perombakan mengenai hukum tanah kita oleh UUPA, lembaga hipotik dan credietverband masih tetap ada dan dipergunakan selama undang-undang mengenai hak tanggungan yang dimaksud dalam pasal 51 UUPA belum terbentuk.

Berdasarkan ketentuan pasal 26 Peraturan Menteri Agraria no. 2 tahun 1960 yang mengatur pelaksanaan konversi, hanya tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak-hak barat saja yang dapat menggunakan peraturan hipotik, sedangkan credietverband hanya dapat dikenakan terhadap tanah hak

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang berasal dari hak-hak lain.

Perbedaan itu diadakan karena tanah-tanah yang bersangkutan masih didaftar menurut peraturan-peraturan yang berlainan, demikian pula hak jaminannya.

> Jika dipergunakan peraturan hipotik dilaksanakan menurut overshrijving ordonantie 1834, sedangkan jika dipergunakan peraturan credietverband acara pembebanannya melalui ketentuan S. 1908-542 dan S. 1909-584. Setelah semua tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan didaftar menurut PP no. 10/1961 dan pembebanannya dengan hipotik maupun credietverband juga diselenggarakan menurut peraturan tersebut, tidak ada alasan lagi untuk mengadakan perbedaan.[21]

Dengan demikian dengan berlakunya PMA no. 15 th. 1961, maka ketentuan dalam pasal 26 PMA no. 2 th. 1960 dihapuskan.

Perjanjian hipotik dan credietverband adalah merupakan perjanjian turutan (asessoir) dari suatu perjanjian pokok. Perjanjian pokok yang dimaksud adalah suatu perjanjian hutang piutang. Hutang piutangnya sendiri boleh jadi sudah ada, mungkin pula belum ada, akan tetapi perjanjian hutang piutang tersebut harus sudah ada. Hal tersebut berarti hipotik atau credietverband dapat dilaksanakan berdasarkan perjanjian membuka kredit, walaupun kredit belum direalisir. Perjanjian pokok

---

[21] Boedi Harsono, S.H., Beberapa Analisa Hukum Agraria III, Esa, Jakarta, 1978, h. 46.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

tersebut tidak harus berbentuk tertentu, bahkan secara juridis dapat dilakukan secara lisan saja.

Adapun persamaan maupun perbedaan antara hipotik dan credietverband, secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

Hipotik maupun credietverband, mempunyai obyek yang sama, sebagaimana telah diuraikan terdahulu ialah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Adapun subyeknya ada dua:

a. Pemberi hipotik/kredietverband, ialah pemegang hak ataupun kuasanya. Apabila pemegang hak tersebut adalah perorangan, maka yang bersangkutan dapat menandatangani secara langsung surat kuasa notariel sebagaimana diatur dalam pasal 1171 KUHPerdata. Apabila pemegang haknya adalah badan hukum, harus pula diperhatikan persyaratan dalam AD dan ARTnya;
b. Penerima hipotik, dibedakan dengan penerima credietverband. Penerima hipotik:
   - orang WNI atau WNA atau badan hukum baik Indonesia ataupun Asing;
   - satu mungkin dua, atau lebih orang atau badan hukum tersebut;
   - identitasnya harus jelas.

Penerima credietverband:

- hanyalah kreditur yang ditunjuk oleh Presiden (Kepres

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

14/1973) ialah Bank Negara Indonesia 1946, Bank Bumi Daya, Bank Dagang Nasional, Bank Ekspor Impor Indonesia, dan Bank Pembangunan Indonesia (UU no. 2 tahun 1960).

Jumlah yang dijamin baik hipotik maupun credietverband disebutkan sampai jumlah berapa besar hutang yang pelunasannya ditanggung.

Pelaksanaan pembebanan hipotik dan credietverband:

a. Pembuatan akta.

Berdasarkan peraturan Menteri Agraria no. 15 tahun 1961, akta pembebanan (pemberian) hipotik dan credietverband dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat letak tanah yang bersangkutan dengan memakai formulir berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri no. 104/DJA/77 tanggal 6 Agustus 1977 serta Surat Edaran Menteri Dalam Negeri no. BTU/10/614/10/77 tanggal 26 Oktober 1977, yang menyatakan bahwa formulir tersebut boleh diubah yang disesuaikan dengan keperluan bahkan dapat ditambah kertasnya.

Akta tersebut ditandatangani oleh para debitur maupun kreditur dengan dua orang saksi dan PPAT sendiri, dan dibuat sesuai dengan jumlah yang diperlukan, masing-masing untuk PPAT, Kepala KPT dan debitur serta kreditur.

b. Pendaftaran.

Apabila akta hipotik/credietverband tersebut telah

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

selesai, maka perlu didaftarkan ke KPT setempat, yang pendaftarannya dapat dilakukan oleh PPAT, dapat pula oleh kreditur dengan memberikan tanda penerimaan kepada KPT. Untuk keperluan pendaftaran tersebut, kepada KPT perlu diserahkan semua surat/tanda bukti yang diperlukan untuk pembuatan akta.

Apabila tanah yang bersangkutan sudah ada sertifikatnya, maka sertifikat tersebut harus diserahkan kepada KPT bersama dengan akta pembebanan hipotik/crediet-verband tersebut, jika tanahnya belum dibukukan yang tentunya belum ada sertifikatnya, maka pembebanannya dengan hipotik/credietverband tersebut dapat dilakukan bersamaan dengan permintaan untuk pembukuannya (pasal 18 PP no. 10 th. 1961). Untuk keperluan pembukuan tersebut, kepada Kepala KPT harus disampaikan surat bukti haknya dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang bersangkutan, yang membenarkan surat atau surat bukti hak yang bersangkutan.

Selain hal tersebut, harus pula diserahkan kepada PPAT surat keterangan Kepala KPT yang menyatakan, bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai sertifikat. Di daerah kecamatan luar kota tempat kedudukan KPT, surat keterangan Kepala KPT tersebut dapat diganti dengan pernyataan pemilik tanah yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan desa yang bersangkutan.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Apabila semua persyaratan telah dicukupi maka oleh Kepala KPT dibuatkan buku tanahnya, sejak dikeluarkan buku tanah tersebut barulah hipotik/credietverband tersebut dianggap telah lahir.

Adapun biaya-biaya yang ditetapkan untuk pengurusan pembebanan hipotik/credietverband tersebut diatur dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria no. 15 tahun 1961:

a. untuk pembuatan akta, PPAT dapat memungut uang jasa ¼% dari besarnya pinjaman dengan minimum Rp. 25,- maximum Rp. 500,-;
b. apabila dalam pembuatan akta diperlukan saksi-saksi kepala desa dan anggota pemerintah desa, maka dipungut uang saksi sebesar 1% dari besarnya pinjaman dengan maximum Rp. 1.000,-.

Sedangkan biaya pendaftaran tanahnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri no. 41/DDA/ 1969 ditetapkan sebesar ¼% dari besarnya pinjaman. Jika tanahnya belum dibukukan biayanya ditambah 1% dari taksiran harga tersebut. Biaya-biaya tersebut dibebankan kepada debitur.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

B A B V

PERANAN CAMAT SELAKU PPAT DALAM MEWUJUDKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK-HAK ATAS TANAH, DI BEBERAPA WILAYAH KERJA PPAT KOTAMADYA SURABAYA

1. Pembuatan Akta PPAT dan Masalahnya

Sebagaimana telah diuraikan dalam bab II sub 3, bahwa akta PPAT adalah akta otentik yang merupakan alat pembuktian yang sempurna tentang materi yang dikandungnya, serta merupakan alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum sehubungan dengan transaksi hak-hak atas tanah.

Dari transaksi yang telah dilaksanakan dengan pembuatan akta camat PPAT di wilayah Kotamadya Surabaya, ternyata transaksi jual beli hak atas tanah mencapai jumlah 87,40% dari seluruh jumlah akta yang dibuat oleh camat PPAT dalam periode tahun 1981 sampai dengan tahun 1983. Adapun gambaran tentang jenis transaksi yang aktanya dibuatkan oleh notaris PPAT maupun camat PPAT di wilayah kerja Kotamadya Surabaya dalam periode tahun tersebut di atas adalah sebagaimana disajikan dalam Daftar I.

Apabila ditinjau lebih lanjut, maka transaksi

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

jual beli yang dibuatkan aktanya oleh camat PPAT, jenis yang terbanyak adalah sebagai pelengkap dari penerbitan sertifikat tanah hak milik dalam rangka pelaksanaan PRONA.

Dari segi tata cara pembuatan akta tersebut, dijumpai dua macam cara sebagai berikut: Cara yang pertama, mula-mula sertifikat hak milik diterbitkan atas nama pemegang tanda bukti hak yang telah memenuhi persyaratan berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri no. SK.26/DDA/1970, sehubungan dengan ketentuan konversi. Pemegang hak tersebut (A), biasanya bukan subyek yang pada saat itu menguasai tanah yang dimaksud, karena tanahnya sudah dalam penguasaan B dengan cara peralihan hak berdasarkan akta jual beli di bawah tangan yang disahkan oleh kepala desa. Karena tujuan pelaksanaan PRONA tersebut dimaksudkan agar sertifikat dapat diterbitkan atas nama B, maka diadakanlah penyempurnaan tata cara jual beli antara A dan B dengan menerbitkan akta jual beli yang dibuat oleh camat PPAT. Pada prakteknya akta tersebut dibuat tanpa hadirnya para pihak di hadapan camat PPAT untuk mendengarkan pembacaan serta penjelasan tentang isi akta, karena pengurusan penyelesaiannya dilakukan sepenuhnya oleh para pelaksana penyelenggara PRONA tersebut. Penanda tanganan akta oleh para pihak cukup dilakukan di hadapan para pelaksana penyelenggara PRONA, bahkan dapat dilakukan secara

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

terpisah dengan waktu yang berlainan pula, demikian juga kelengkapan tanda tangan saksi-saksi dan akhirnya pengesahannya oleh camat PPAT.

Rupa-rupanya hal yang dianggap penting dalam rangkaian pelaksanaan tata administrasi di atas, adalah terbitnya sertifikat hak milik atas nama B, dengan mengabaikan ketentuan peraturan yang berlaku. Hal ini memang dalam kenyataannya dapat direalisir tepat pada waktunya ialah pada peringatan Hari Tani, sebagaimana telah ditargetkan. Tata cara tersebut di atas, dijumpai di Kecamatan Tandes dan Wonokromo.

Cara yang kedua, bahwa calon pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut (B), yang pada saat itu telah menguasai tanahnya, yang pemindahan haknya berdasarkan akta jual beli di bawah tangan yang disahkan oleh kepala desa dengan saksi pamong desa yang bersangkutan. Dalam peristiwa ini B wajib menyerahkan kepada pelaksana penyelenggara PRONA:

a. surat pernyataan tentang tanah yang dikuasainya, yang diketahui oleh kepala desa dan dikuatkan oleh camat;
b. petok pembayaran pajak (petok D), atas nama B;
c. kartu pembayaran pajak IPEDA s/d tahun yang bersangkutan.

Selain itu B juga wajib menandatangani blanko kosong yang telah disiapkan oleh petugas berupa:

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

a. surat pernyataan tentang tanah yang dikuasainya;
b. permohonan izin untuk mendapatkan pemindahan hak berdasarkan PMA no. 14 th. 1961;
c. surat keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh camat setempat yang menyatakan bahwa persil tersebut ada atau tidak ada bangunannya, tujuan penggunaan tanahnya, batas-batasnya, serta ada atau tidaknya pembebanan credietverband/hipotik;
d. blanko akta jual beli PPAT yang telah diisi dengan keterangan tentang subyek serta obyek tanah yang disertifikatkan tersebut, sebagai pembeli dicantumkan nama B sedangkan penjualnya adalah A, yakni subyek pemegang petok D sebelum dipindahkan kepada B.

Cara penandatanganan blanko serta akta tersebut, pada garis besarnya adalah sama dengan cara yang pertama di atas. Tata cara yang kedua ini dijumpai di Kecamatan Sukolilo.

Dari kedua uraian tersebut, yang menarik untuk dibahas adalah tata cara pembuatan akta camat PPAT-nya, yang pada dasarnya telah menyimpang dari ketentuan yang ada, yang secara jelas telah dicantumkan dalam pasal terakhir dari blanko akta jual beli PPAT yang berbunyi:

> Demikian akta ini dibuat dihadapan ..... dan ..... sebagai saksi-saksi dan telah dibacakan dan di mana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda tangan oleh para penghadap, saksi-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

saksi dan kami, pejabat pembuat akta tanah.[22]

Dari hasil wawancara dengan para pelaksana pembuatan akta tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa dasar keyakinan para saksi dan camat PPAT untuk membubuhkan tanda tangan dalam blanko akta jual beli tersebut adalah sebagai berikut:

a. Pada tata cara yang pertama.

1. telah adanya sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan atas nama A, dengan demikian A memang berhak untuk menjual tanah tersebut, sehingga dalam akta PPAT dicantumkan nama A sebagai pihak penjualnya;
2. telah adanya akta jual beli di bawah tangan antara A sebagai penjual dan B sebagai pembeli, akta tersebut disahkan oleh kepala desa setempat dengan saksi pamong desa. Karena akta jual beli di bawah tangan tersebut sudah ada sebelum sertifikat hak milik atas nama A diterbitkan, maka untuk pengesahan akta PPAT-nya, para petugas dan juga camat tinggal mencocokkan tanda tangan para pihak yang tertera dalam kedua akta tersebut;

b. Pada tata cara yang kedua.

1. telah adanya surat pernyataan yang dianggap seba-

---

[22]Depdagri, h. 97.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

gai tanda bukti pemilikan tanah yang dibuat oleh B, yang dikuatkan oleh kepala desa dan diketahui oleh camat selaku kepala wilayah kecamatan, yang dalam urutan proses selanjutnya camat tersebut juga bertindak sebagai PPAT. Dalam peristiwa di atas telah terbentuk keyakinan pada diri camat PPAT, bahwa B yang dalam kenyataannya menguasai tanah tersebut, pemegang petok D, dan juga sebagai calon pemegang sertifikat tanah, adalah benar-benar subyek yang berhak untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, dengan demikian nama B dicantumkan sebagai pihak pembeli dalam akta PPAT-nya;

2. telah diterbitkannya akta jual beli di bawah tangan antara A sebagai penjual, kepada B sebagai pembeli, yang disahkan oleh kepala desa dengan dilengkapi kesaksian pamong desa. Kemudian para petugas dan juga camat PPAT mencocokkan tanda tangannya dengan teraan tanda tangan dalam blanko akta yang telah disiapkan tersebut.

Dalam peristiwa di atas, menurut penilaian saya yang kurang tepat ialah, justru mengapa B sebagai pihak pembeli yang diwajibkan untuk memiliki surat pernyataan pemilikan tanah sebagai disebutkan dalam uraian b.1., dan bukannya A yang bertindak sebagai pihak penjual dalam akta PPAT tersebut? Bagaimana camat PPAT dapat meng-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

uji kebenaran materielnya bahwa A memang berhak untuk menjual tanah yang dimaksud, sedangkan bukti "hak" yang pernah dimilikinya hanyalah petok D, yang sebenarnya hanya merupakan petok pajak bumi saja.

Dari kedua macam tata cara pelaksanaan pembuatan akta PPAT yang dikaitkan dengan penerbitan sertifikat tanah dalam rangka pelaksanaan PRONA tersebut, meskipun kedua-duanya menyimpang dari ketentuan yang berlaku, saya berpendapat bahwa cara yang ditempuh di Kecamatan Wonokromo maupun Tandes tindakan camat PPAT tersebut lebih dapat dipertanggungjawabkan dan lebih terjamin kepastian hukumnya daripada yang dilakukan di Kecamatan Sukolilo. Karena camat PPAT masih mungkin mengadakan koreksi berdasarkan hasil penelitiannya, apakah A yang pada saat itu sebagai pemegang sertifikat, memang berhak untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut, demikian juga apakah B memang berhak menerima peralihan hak tersebut. Apabila berdasarkan penelitiannya camat PPAT berkesimpulan bahwa masih ada materi yang belum terpenuhi, maka masih mungkin camat PPAT menolak pembuatan aktanya.

Lain halnya dengan tata cara yang kedua, justru camatlah yang bertanggung jawab terhadap pernyataan kebenaran pemilikan tanah oleh A, karena pada saat itu belum ada sertifikat atau bukti lain yang kuat atas

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

nama A sebagai pemilik hak atas tanah tersebut, dan akta PPAT tersebut justru dipakai sebagai salah satu dasar penerbitan sertifikatnya.

Kesimpulan yang dapat diambil dari uraian di atas bahwa akta jual beli PPAT yang diterbitkan dalam kaitannya dengan PRONA tersebut, sebetulnya dibuat hanya untuk memenuhi segi formilnya saja, mengingat bahwa dalam kenyataannya hak atas tanah serta subyek penguasa tanah tersebut telah beralih sebelumnya, dengan memakai dasar atau bukti akta jual beli di bawah tangan sebagai mana telah diuraikan di atas. Dengan demikian maka segi kebenaran materiel dari akta camat PPAT tersebut, sepenuhnya diserahkan penelitiannya kepada kepala desa yang bersangkutan. Juga secara diam-diam para camat PPAT tersebut mengakui adanya transaksi yang dibuat berdasarkan akta di bawah tangan, meskipun telah diketahui bahwa hal ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 43 dan 44 PP no. 10 th. 1961, dengan sanksi pidana kurungan 3 bulan atau denda Rp. 10.000,- bagi yang membuatnya.

Tinjauan dari segi lain, dari hasil wawancara dengan 29 responden yang memiliki akta di bawah tangan semacam uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa mereka beranggapan akta yang mereka miliki adalah merupakan semacam bukti hak, terlebih apabila telah berhasil dimiliki petok D atas namanya, dan pada dasarnya mereka

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

cenderung memilih menghadap kepala desa untuk urusan jual beli tanahnya daripada menghadap camat selaku PPAT.

Alasan yang dikemukakan, bahwa apabila mengurus masalah tersebut ke kepala desa lebih gampang, tidak perlu menyiapkan kelengkapan surat-surat keterangan dan atau pernyataan lainnya, cukup dengan bukti petok D yang dipegang pihak penjual, maka akta di bawah tangan yang dibuat telah dapat disahkan oleh kepala desa yang bersangkutan, dalam peristiwa ini saya menilai bahwa kepala desa tersebut kurang sekali melakukan penelitian atas obyek maupun subyek jual beli tersebut.

Penilaian positip yang dapat diberikan dari peristiwa di atas, membuktikan bahwa camat PPAT selalu meminta kelengkapan sebagaimana persyaratan mengharuskan, juga mengadakan penelitian yang cukup terhadap obyek maupun subyek jual beli tersebut, yang berarti para camat masih memegang peraturan-peraturan yang telah ditetapkan. Di lain pihak dari segi negatipnya hal yang dikhawatirkan adalah belum tertanamnya pengertian yang benar di dalam lingkungan masyarakat tentang pentingnya nilai akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah. Selain akta di bawah tangan yang kurang menjamin kepastian hukum, juga akibat lainnya tanpa akta PPAT tidak mungkin diterbitkan sertifikat tanah atas nama penerima hak yang baru.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Mengenai akta lainnya yang dibuat oleh para camat PPAT, yang berupa akta jual beli (bukan sebagai pelengkap PRONA), akta hibah, akta pembagian waris, telah dilaksanakan sebagaimana ketentuan yang berlaku, baik dari segi penelitian tentang hak atas tanah dari segi subyek maupun obyeknya, adanya hak untuk memindahkannya, demikian juga tentang adanya hak dari penerimanya.

Penghadapan para pihak, kehadiran para saksi serta tatacara pembacaan maupun penanda tanganan akta telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, juga pembuatan dan pelaporan daftar akta cukup diperhatikan oleh para camat PPAT.

Kembali pada penelahan daftar akta PPAT, pada daftar tabel I, dapat diketahui bahwa dalam kurun waktu antara tahun 1981 sampai tahun 1983, oleh camat PPAT di Kotamadya Surabaya telah diterbitkan akta hibah sejumlah 26 buah, pembagian waris 3 buah, jual beli 201 buah, sedangkan akta credietverband maupun hipotik tidak dijumpai. Tentang akta credietverband tersebut, sebagai hasil wawancara dengan pihak Bank Bumi Daya Surabaya, dapat diuraikan hal sebagai berikut.

Pemegang prakarsa penerbitan akta credietverband selalu datang dari pihak bank, dan ternyata pihak bank memilih jasa notaris PPAT dan bukannya camat PPAT untuk membuat akta pembebanan hak tersebut. Hal ini ditempuh

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

dengan pertimbangan bahwa sebagai badan usaha pelayanan jasa, bank menginginkan penyelesaian yang cepat dan saksama dalam pengurusan transaksi-transaksi dengan para nasabahnya. Juga letak kantor notaris yang biasanya relatip berdekatan dengan kantor bank, memperlancar penyelesaian urusan mereka. Kedua faktor tersebut dinilai oleh pihak bank belum dimiliki oleh camat PPAT.

Hal lain yang menimbulkan penilaian positip, bahwa selama ini belum pernah timbul sengketa dengan para nasabahnya yang disebabkan karena ketidaksempurnaan akta notaris yang diterbitkan. Dengan demikian sampai saat ini pihak bank masih tetap memilih memakai jasa notaris PPAT.

Apabila ditilik dari pandangan sepintas, maka pembuatan akta PPAT dalam kenyataannya hanyalah merupakan pekerjaan pengisian blanko akta yang telah dipersiapkan sebagaimana uraian di halaman 32, berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri no. SK.104/DJA/1977 dan SK. 62/DJA/1978 serta surat Mendagri tanggal 27 Oktober 1977, no. Btv.10/614/10-77, dengan contoh blanko tersebut terlampir. Akan tetapi sesungguhnya makna yang penting dari pembuatan akta tersebut ialah menciptakan alat bukti tentang perbuatan hukum sehubungan dengan transaksi hak-hak atas tanah, dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari uraian yang telah dikemukakan tentang prak-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

tek pelaksanaan pembuatan akta PPAT, maka masalah yang menuntut tanggung jawab yang besar ialah pengujian kebenaran materi tentang transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanah tersebut, yang nantinya akan dituangkan dalam blanko naskah akta yang telah tersedia. Sedangkan pemenuhan persyaratan formilnya, dengan telah dibakukannya blanko akta sebagaimana ketentuan yang ada, maka tata cara pengesahannya bukan merupakan hal yang sulit untuk dilaksanakan.

2. Peranan Camat PPAT

Dari seluruh akta PPAT yang diterbitkan di Kotamadya Surabaya dalam tahun 1981 s/d 1984, sejumlah 7.583 buah akta, bagian akta yang diterbitkan oleh camat PPAT hanya mencapai 3% saja, terdiri dari akta jual beli 201 buah, akta hibah 26 buah, dan akta pembagian waris 3 buah. Selebihnya yang terdiri dari 97% adalah merupakan akta yang diterbitkan oleh notaris PPAT, akta jual beli mencapai 6.005 buah, akta hibah 565 buah, akta crediet-verband 105 buah, akta pembagian waris 312 buah, dan akta hipotik 366 buah.

Ditinjau dari penampilan angka-angka tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan secara garis besar, bahwa masyarakat kota Surabaya yang telah memahami pentingnya akta PPAT cenderung lebih banyak yang memilih notaris

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga
MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

PPAT daripada camat PPAT untuk membuatkan akta transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanahnya.

Kesimpulan yang saya peroleh dari hasil wawancara maupun jawaban dari daftar pertanyaan yang saya ajukan kepada beberapa camat serta pembantunya di Kotamadya Surabaya, bahwa ditilik dari waktu yang tersedia bagi para camat ternyata relatip sangat terbatas untuk mengurus masalah akta PPAT. Hal tersebut dapat dimakluni mengingat sebagai pimpinan tertinggi dalam wilayah kecamatan, para camat tersebut dibebani berbagai tugas yang cukup banyak dalam melaksanakan fungsi pemerintahan; dengan demikian berakibat menjadi lambatnya penyelesaian akta PPAT yang juga merupakan tugas dan tanggung jawabnya.

Dalam praktek pelaksanaan tugas sehari-hari, biasanya para camat menunjuk pembantu untuk menyiapkan pembuatan akta-akta tersebut. Pembantu tadi bukan sekali-kali bertindak sebagai wakilnya, akan tetapi hanya bertugas untuk memberikan petunjuk-petunjuk kepada para pihak yang akan mengadakan transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanahnya, kemudian menyiapkan konsep naskah akta tersebut. Camat PPAT yang kemudian akan mengadakan penelitian lebih jauh, menguji kebenaran keterangan yang ada dan akhirnya menerbitkan akta PPAT sesuai dengan tata cara yang berlaku.

Penunjukan pembantu tersebut, hendaknya dilakukan

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

dengan cukup saksama, utamanya perlu ditekankan pembatasan tugas serta wewenangnya. Hal tersebut saya kemukakan, mengingat bahwa telah pernah terjadi gugatan sehubungan dengan terbitnya Akta Jual Beli Camat PPAT Tandes no. 322-Agr.-1981 tertanggal 14 Mei 1981, yang diajukan ke sidang Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 18 September 1984. Pihak penjual digugat karena dianggap tidak berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Dalam kasus ini hakim menilai bahwa Camat PPAT Tandes terlalu percaya kepada Kepala Desa Putat Gede, yang telah ditunjuknya untuk membantu pembuatan akta tersebut. Kepercayaan yang diberikan demikian luasnya, sehingga Camat PPAT tidak lagi mengadakan penelitian terhadap materi yang dikandung di dalamnya, pada hal sebetulnya pihak penjual tidak berhak untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Karena kemudian camat PPAT Tandes menerbitkan atau mengesahkan aktanya, maka lahirlah sebuah akta PPAT yang formil sah, akan tetapi terdapat cacat dalam materinya. Akibat selanjutnya ialah terjadinya ketidakpastian hukum mengenai kedudukan obyek maupun subyeknya dalam peralihan hak atas tanah tersebut.

Kembali kepada masalah keterbatasan waktu yang dimiliki oleh para camat PPAT untuk mengurus tugasnya, meskipun akhirnya mereka menunjuk pembantu, akan tetapi

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

masih juga dirasakan adanya kelambatan dalam menyelesaikan akta-akta tersebut, sehingga terdapatlah kecenderungan bagi masyarakat yang memerlukannya untuk meminta jasa kepada para notaris PPAT.

Sebagai gambaran, berdasarkan sajian angka dalam daftar I, tercatat adanya transaksi sejumlah rata-rata 8 kali sehari yang ditangani oleh notaris PPAT bersama-sama dengan camat PPAT, akan tetapi dari jumlah tersebut hanya terjadi 1 kali dalam jangka waktu 4 hari yang ditangani oleh camat PPAT.

Tanggapan para camat dalam masalah ini, sebagai kesimpulan dari wawancara dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya kehadiran notaris PPAT mendapat tanggapan yang sangat positip. Mereka menilai bahwa jasa yang diberikan oleh para notaris PPAT telah memperlancar pelayanan PPAT pada umumnya terhadap kebutuhan masyarakat dalam melaksanakan transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanahnya. Namun demikian, pandangan dari sisi yang lain, dengan adanya transaksi-transaksi yang dibuatkan aktanya oleh notaris PPAT tersebut, menyebabkan para camat kehilangan pengamatan atas sebagian dari status tanah dalam wilayahnya, karena perpindahan hak atau perbuatan hukum lainnya yang dilakukan oleh warga masyarakatnya tidak seluruhnya dapat diikuti oleh camat yang bersangkutan.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Terhadap masalah ini, timbul gagasan agar dimungkinkan untuk pembentukan suatu koordinasi informasi tentang peralihan hak tersebut antara camat dan notaris PPAT. Diharapkan bahwa bentuk koordinasi tersebut dapat diatur oleh Kantor Agraria Kotamadya Surabaya.

Meskipun dalam jumlah akta PPAT yang diterbitkan oleh camat relatip masih sedikit dibandingkan dengan akta yang diterbitkan oleh notaris PPAT, akan tetapi camat PPAT mempunyai peranan yang besar dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, yang juga merupakan upaya untuk menjamin kepastian hukum bagi para pemilik hak-hak atas tanah di dalam wilayah kerjanya. Hal ini dapat dilaksanakan karena camat dalam fungsi gandanya sebagai PPAT maupun sebagai kepala wilayah kecamatan, dapat memberikan motivasi kepada masyarakat tentang pentingnya kepastian hukum bagi para pemilik hak atas tanahnya, yang antara lain melalui pensertifikatan tanah, maupun permohonan hak atas tanah negara yang mereka kuasai, juga tata cara peralihan hak tersebut. Dalam fungsinya ini pula camat dapat memberikan pengarahan yang efektip baik kepada masyarakat, utamanya kepada para kepala desa, untuk menghindari terbitnya akta di bawah tangan sehubungan dengan transaksi tentang hak-hak atas tanah yang dilakukannya, karena sampai saat ini hal tersebut masih dianggap benar oleh sebagian besar masyarakat.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Bertolak dari anggapan masyarakat ini pulalah, serta melihat suatu kenyataan kepesatan perluasan kota Surabaya, ditinjau dari pertambahan areal industri, pusat perdagangan serta pemukiman, bukan saja yang dikelola oleh real estate, KPR BTN, maupun PERUMNAS, akan tetapi lebih-lebih dengan tumbuhnya pemukiman serta tempat-tempat usaha di daerah kecamatan pinggiran kota, juga apabila diperhatikan adanya iklan penawaran penjualan tanah dan rumah yang dimuat di surat kabar-surat kabar di Surabaya, akan dijumpai tidak kurang dari 50 penawaran setiap harinya. Dari hal di atas, maka saya sampai kepada suatu asumsi bahwa tentu masih banyak lagi transaksi-transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui jasa PPAT. Memang hal tersebut sulit untuk diperoleh data konkritnya mengingat belum ada badan atau lembaga yang dapat memonitornya.

Timbulnya peristiwa di atas, tentunya merupakan gejala yang kurang menguntungkan dipandang dari kepastian hukum, dan merupakan salah satu tugas camat PPAT dalam fungsi gandanya tersebut untuk secara aktip memberikan pengertian yang benar kepada warganya tentang peraturan-peraturan keagrariaan. Untuk mendukung keberhasilan tugas tersebut, tentunya pengetahuan tentang masalah keagrariaan pada umumnya, serta tentang tugas tang-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

gung jawab PPAT khususnya, seyogianya dapat dikuasai oleh para camat dengan baik.

Pengetahuan dasar tentang masalah agraria diperoleh para camat dari pendidikan formal, misalnya APDN, IIP, serta berasal juga dari pengalaman kerja waktu menjabat sebagai kepala kantor kecamatan dan atau mantri polisi pamong praja. Pengetahuan tersebut terus ditingkatkan dengan mengikuti penataran-penataran yang diselenggarakan oleh Kantor Agraria. Karena salah satu tugas yang penting dari para camat PPAT ialah membuat akta transaksi, maka saya berpendapat, selain pengetahuan tentang masalah keagrariaan tersebut, hendaknya juga dipahami pengetahuan tentang akta yang bersumber dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata, juga pemahaman kedudukan pejabat umum di bidang hukum privat.

Pokok pengertian yang mendasar untuk sahnya sebuah akta, maka seluruh ketentuan persyaratannya harus dipenuhi. Apabila tidak, maka akta tersebut akan batal menurut hukum, walaupun secara formal akta tadi dapat saja diterbitkan oleh PPAT, karena yang bersangkutan memang berwenang untuk menerbitkannya. Akan tetapi, apabila kemudian akta tersebut dipakai sebagai dasar untuk menerbitkan sertifikat, yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang untuk itu, maka bukan berarti bahwa akta tersebut tidak dapat dibatalkan. Dengan demikian maka

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

kepastian hukum senantiasa goyah dan tujuannya pun menjadi tidak tercapai, demikian pula maksud dari para pihak untuk menjadikan akta tersebut sebagai alat bukti yang sempurna tentang transaksi yang dibuatnya juga tidak akan terwujud.

Selain hal di atas, dalam hukum administrasi dikenal adanya ketentuan, bahwa untuk sahnya suatu ketetapan, maka ketetapan tersebut harus dibuat oleh organ atau pejabat yang berwenang untuk itu. Apabila ketetapan tersebut dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang, maka ketetapan itu batal demi hukum, dengan akibat ketetapan tadi tidak mengikat siapapun, yang berarti pula bahwa tidak ada kewajiban bagi siapapun untuk mematuhinya. Demikian juga halnya dengan akta PPAT yang tidak memenuhi syarat.

Dari uraian di atas, dapat dipahami betapa besar peran PPAT dalam menumbuhkan pemahaman hukum demi tercapainya kepastian hukum dalam tindakannya. Selain bertindak tertib, dengan selalu memakai landasan peraturan hukum yang berlaku, para camat juga selalu berupaya menanamkan pengertian hukum tersebut kepada warganya maupun para aparat bawahannya yang menangani akta, baik para pembantunya, para kepala desa, juga para pamong desa lainnya. Dengan demikian maka tindakan para aparat tersebut akan senantiasa berlandaskan kepada peraturan

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

hukum yang benar, yang tentu akan membuahkan kepastian hukum bagi para pemegang hak-hak atas tanah yang mengadakan transaksi.

Harus diakui bahwa dalam pengertian tertentu peranan camat PPAT dalam mewujudkan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah, sebagaimana uraian di atas tidak dapat dilakukan oleh notaris PPAT, karena mereka tidak mempunyai fungsi ganda sebagaimana yang dimiliki oleh para camat PPAT.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

B A B VI

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari uraian-uraian tentang peranan camat selaku PPAT dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum di beberapa wilayah kecamatan Kotamadya Surabaya dalam bab-bab terdahulu, maka dapat ditarik kesimpulan serta diajukan saran sebagai berikut.

1. Kesimpulan

PPAT, ialah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Dalam Negeri (PMD no. 2 th. 1977 pasal 2 ayat 1), yang berwenang membuat dan menandatangani akta tanah dalam hal memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, terhadap mereka yang menghendaki adanya akta sebagai bukti, serta menyelenggarakan administrasinya sebagaimana ditentukan dan diharuskan oleh peraturan perundang-undangan (PP no. 10 th. 1960 dan PMA no. 10 th. 1961).

Yang dapat diangkat sebagai PPAT, ialah mereka yang dinyatakan telah lulus dari ujian yang diselenggarakan oleh Panitia Ujian PPAT, sebagai berikut: nota-

Skripsi PERANAN CAMAT SELAKU ... ICVARA AMITABA BUDHIVAJA

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

ris, wakil notaris yang diangkat oleh Departemen Kehakiman, bekas pegawai tehnis Direktorat Jenderal Agraria, sarjana hukum bekas pegawai negeri, bekas pegawai pamong praja yang pernah menjabat sebagai PPAT sewaktu bertugas menjadi camat; ketentuan tersebut berdasar Keputusan Menteri Dalam Negeri no. SK.19/DDA/1971.

Camat PPAT, ialah pejabat pembuat akta tanah yang dibebaskan dan dikecualikan dari persyaratan ujian tersebut. Salama dalam suatu wilayah kecamatan belum diangkat seorang PPAT, maka camat karena jabatannya diangkat sebagai PPAT sementara, kebijakan yang ditempuh selanjutnya, meskipun dalam wilayah kecamatan tersebut telah diangkat pejabat PPAT, akan tetapi camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara; ketentuan tersebut berdasarkan pasal 5 ayat 1, 2, dan 3 PMA no. 10 th. 1961, Surat Menteri Pertanian dan Agraria no. Unda.1/2/8, tanggal 21 April 1962.

Wilayah kerja PPAT, pada dasarnya untuk setiap kecamatan diangkat seorang PPAT, akan tetapi berdasarkan usul dari Kepala KPT, dapat ditetapkan beberapa kecamatan menjadi wilayah kerja bagi lebih dari seorang PPAT. Seorang PPAT dengan seizin Dir.Jen. Agraria dapat membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak di dalam wilayah kerjanya, misalnya dalam hal terjadi pembebanan beberapa bidang tanah dengan hipotik yang terletak

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

di beberapa kecamatan, ketentuan tersebut berdasarkan pasal 1 dan 2 PMA no. 10 th. 1961.

Camat, karena tugas dan kewajibannya, bukan saja berfungsi sebagai PPAT, akan tetapi juga sebagai Kepala Wilayah Kecamatan yang merupakan penguasa tunggal di daerahnya, adalah pemegang peran yang besar dalam upaya mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat warganya, yang merupakan pemegang hak-hak atas tanah.

Notaris PPAT, dan atau PPAT lainnya yang diangkat di dalam wilayah kerja seorang camat, sangat membantu penyelesaian tugas camat selaku PPAT, hanya saja dalam peristiwa ini dirasa perlu adanya suatu lembaga koordinasi informasi camat PPAT dan Notaris PPAT, sehingga camat sebagai kepala wilayah dapat mengikuti mutasi tentang status tanah di wilayahnya.

2. S a r a n

Camat PPAT di Surabaya, yang karena jabatan rangkapnya mempunyai peluang serta potensi yang besar untuk membantu terwujudnya kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah di dalam wilayah kerjanya, sedangkan untuk melaksanakannya diperlukan landasan pengetahuan serta status yang memadai, sehubungan dengan hal tersebut maka perlu adanya:

Peningkatan pengetahuan tentang masalah keagrariaan serta pengetahuan hukum pada umumnya, serta pem-

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

buatan akta pada khususnya, bimbingan yang intensip kearah hal di atas, dapat dilaksanakan oleh pihak Agraria dan Departemen Kehakiman, dengan menyelenggarakan ujian-ujian pada setiap akhir tahapan bimbingan tersebut, sehingga diharapkan pengetahuan yang dimiliki oleh camat PPAT menjadi setaraf dengan PPAT lainnya.

Bimbingan tersebut tidak saja diberikan kepada para camat, akan tetapi juga kepada para pembantunya, yang meskipun kedudukannya di luar ketentuan yang ada, akan tetapi perlu diakui kepentingannya mengingat kesibukan kerja camat sebagai kepala wilayah yang hanya dapat menyediakan waktu yang sangat terbatas untuk mengurusi secara langsung persiapan pembuatan akta PPAT, tujuan pokok diadakannya bimbingan tersebut, diharapkan agar para pembantu tersebut dapat bertindak sebagai penyuluh maupun penasihat hukum bagi para warga masyarakat yang akan mengadakan transaksi sehubungan dengan hak-hak atas tanahnya.

Mengukuhkan status camat sebagai PPAT dan bukan sebagai PPAT sementara (PMA no. 10 th. 1961 pasal 5 ayat 1) karena ketentuan tersebut telah berjalan selama 23 tahun tanpa ada peninjauan kembali, sedangkan peranan camat cukup besar sebagaimana diuraikan di atas, dengan syarat bahwa pengetahuan tentang masalah PPAT yang dikuasainya telah setaraf dengan PPAT lainnya.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

DAFTAR PERBUATAN AKTA P. P. A. T. KOTAMADYA SURABAYA PERIODE 1981/1983 *)

U R A I A N	J E N I S A K T A	TAHUN 1981	TAHUN 1982	TAHUN 1983	J U M L A H	% TERHADAP JUMLAH I / II	% TERHADAP JUMLAH III
I. AKTA CAMAT PPAT	Jual beli	49	37	115	201	87,40 %	2,65 %
	H i b a h	8	5	13	26	11,30 %	0,35 %
	Credietveband	–	–	–	–	–	–
	Pembagian Waris	–	–	3	3	1,30 %	0,05 %
	Hypoteek	–	–	–	–	–	–
JUMLAH I		57	42	131	230	100 %	3,00 %
II. AKTA NOTARIS PPAT	Jual beli	1450	1705	2850	6005	81,70 %	79,15 %
	H i b a h	235	120	210	565	7,70 %	7,45 %
	Crediet Verband	31	38	36	105	1,40 %	1,35 %
	Pembagian Waris	161	97	54	312	4,20 %	4,15 %
	Hypoteek	85	66	215	366	5,00 %	4,85 %
JUMLAH II		1962	2026	3365	7353	100 %	97 %
III. JUMLAH AKTA CAMAT +NOTARIS PPAT	Jual beli	1499	1742	2965	6206		81,80 %
	H i b a h	243	125	223	591		7,80 %
	Crediet Verband	31	38	36	105		1,40 %
	Pembagian Waris	161	97	57	315		4,15 %
	Hypoteek	85	66	215	366		4,85
JUMLAH III		2019	2068	3496	7583		100 %

*) Data dari Kantor Agraria Kotamadya Surabaya.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

DAFTAR WAWANCARA (RESPONDEN DAN WAKTUNYA)

A. Wawancara dilakukan dengan Camat PPAT, Pembantu Camat, Bank Bumidaya Cabang Swandayani, dan Ka. Kan Agraria KMS.

1. Dasar dilakukannya wawancara:

Surat keterangan untuk melakukan Survey/Research (Izin) dari Direktorat Sosial Politik Dati I Jawa Timur no. 072/4596/330/1984, tgl. 4 Oktober 1984, yang diterbitkan berdasarkan:

Surat Pembantu Dekan I, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, no. 2148/PT.03.4/N/84, tgl. 18 September 1984.

Surat Walikotamadya KDH Tk. II Surabaya, no. 072/1796/411/84, tgl. 25 September 1984.

Surat Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur, no. 072/33/320/1984, tgl. 27 September 1984.

Surat Pimpinan Bank Bumidaya Cabang Swandayani Surabaya, no. PERS/421/84, tgl. 27 September 1984.

Surat Keterangan Walikotamadya KDH Tk. II Surabaya, no. 072/1886/411.81/1984, tgl. 4 Oktober 1984.

2. Pelaksanaan wawancara:

Di Kecamatan	Sukolilo	: tgl. 6, 8 Oktober 1984;
	Rungkut	: tgl. 11 Oktober 1984;
	Gubeng	: tgl. 10, 12 Oktober 1984;
	Tegalsari	: tgl. 15, 18 Oktober 1984;
	Bubutan	: tgl. 22 Oktober 1984;
	Tandes	: tgl. 27, 29, 30 Oktober 1984, 1, 5 November 1984.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Bank Bumi Daya Swandayani: tgl. 13 November 1984;
Kantor Agraria KMS : tgl. 14, 19 November 1984.

B. Wawancara dilakukan dengan para pemilik petok D dan atau pemegang surat perjanjian jual beli di bawah tangan.

1.	Sdr. Soemarno	Jln. Pucangan III/74 Sby.
2.	Sdr. Soehartoyo	Jln. Sawahan Baru II/43 Sby.
3.	Sdr. Yoesoef Syarifudin	Jln. Balongsari Madya I/30 Sbaya.
4.	Sdr. Kastolan	Jln. Pogot Baru I/21 Sby.
5.	Sdr. Kasah Djarsono	Jln. Wonokitri VIII/7 Sby.
6.	Sdr. Ismari	Jln. Bratajaya IX/74 Sby.
7.	Sdr. Isman	Jln. Gedang Asin II/75 Sby.
8.	Sdr. Soedarto	Jln. Kutisari Selatan I/35 Sby.
9.	Sdr. Sarwo	Jln. Asem Jaya IV/2c Sby.
10.	Sdr. Sisnawan	Jln. Gundih III/75 Sby.
11.	Sdr. Moerdianto	Jln. Banyu Urip Wetan V/59 Sby.
12.	Sdr. Wijianto	Jln. Tandes Kidul VI/24 Sby.
13.	Sdr. M.H. Widodo	Jln. Tanjungsari III/68 Sby.
14.	Sdr. M. Tampubolon	Jln. Banyu Urip Lor X/10B Sby.
15.	Sdr. Soewarno	Jln. Demak Jaya X/56 Sby.
16.	Sdr. Moch. Dimyati	Jln. Asem Jaya VII/6 Sby.
17.	Sdr. Wasyim	Jln. Romokalisari, Benowo, Sby.
18.	Sdr. Moch. Saleh	Jln. Gadukan Rukun I/213 Sby.
19.	Sdr. Nyuwargiono	Jln. Gub. Kertajaya VIB/4 Sby.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

20.	Sdr. Djuwoto	Jln. Wonokusumo Jaya I/51 Sby.
21.	Sdr. Soemarno S	Jln. Karangpoh I/4 Sby.
22.	Sdr. Mian	Jln. Dupak Masigit III/7 Sby.
23.	Sdr. Basori	Jln. Dupak V/39 Sby.
24.	Sdr. Soepradito	Jln. Kutisari Selatan 12 Sby.
25.	Sdr. Suyanto	Jln. Dukuh Kupang Gg. Lebar 91A Sby.
26.	Sdr. Ma'un	Jln. Ketintang I/29 Sby.
27.	Sdr. Slamet	Jln. Karangpoh VI/21 Sby.
28.	Sdr. Piadi	Jln. Gundih II/50 Sby.
29.	Sdr. Agus Sutjahjo	Jln. Bendul Merisi I/23 Sby.

Pelaksanaan wawancara dalam bulan Juni s/d Agustus 1984.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

DAFTAR BACAAN

Boedi Harsono, S.H., Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria, Bagian II, Esa, Jakarta, 1978.

-------, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, cet. II, Jambatan, Jakarta, 1981.

-------, Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, isi dan pelaksanaannya, bagian I, jil. I, cet. II, Jambatan, Jakarta, 1970.

-------, Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, isi dan pelaksanaannya, bagian I, jil. II, Jambatan, Jakarta, 1971.

Chidir Ali, S.H., Yurisprudensi Indonesia Tentang Hukum Agraria, Jil. III, cet. I, Binacipta, Bandung, 1979.

Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, cet. X, Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1982.

Effendi Paranginangin, S.H., Permohonan Hak Atas Tanah, Esa, Jakarta, 1982.

-------, Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Esa, Jakarta, 1982.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

K. Wantjik Saleh, S.H., Hak Anda Atas Tanah, cet. IV, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Maria S. Sumardjono, S.H., MCL., Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria, cet. I, Andi Offset, Jogjakarta, 1982.

Soetomo, S.H., Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Sertifikat, Universitas Brawijaya, Malang, 1981.

Susanto, S.H., Hukum Pertanahan, cet. I, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.

Ter Haar, Asas-asas dan Susunan Hukum Adat, terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto, cet. IV, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981.

Wiryono Prodjodikoro, R. Prof. Dr., Asas-asas Hukum Perjanjian, cet. IX, Sumur Bandung, 1981.

-------, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terjemahan Prof. R. Soebekti, S.H. dan Tjitrosudibjo, cet. XIV, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981.

LAMPIRAN 1

Mengenai :

Tanah hak : .....

Nomor : .....

AKTA JUAL-BELI

No. ..... / ..... / 19 .....

Pada hari ini, hari ..... tanggal ..... 19.....
datang menghadap kepada kami .....
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan ..... [1]
oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat-keputusannya
berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri [1]
tanggal ..... 19..... Nomor .....
Agraria No. 10/1961 bertindak [1] sebagai
ditunjuk
penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah
.....
dengan dihadliri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami[1]
dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

I. ..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]

selanjutnya disebut penjual :

II. ..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]

selanjutnya disebut pembeli :

Para .....

Para penghadap menerangkan bahwa penjual dengan akta ini menjual kepada pembeli dan pembeli membeli dari penjual :

Sebidang / sebahagian dari 1) tanah hak : ..... No. .....

terletak di :

Daerah tingkat I / Wilayah : .....

Daerah tingkat II / Wilayah : .....

Kecamatan / Wilayah : .....

D e s a : .....

diuraikan dalam surat ukur : tgl. ..... No.....

luas tanah : ..... m^2

(..... meter persegi)

berukuran panjang kurang-lebih : ..... Meter 3)

lebar kurang-lebih : ..... Meter 3)

persil nomor ....., kohir nomor ..... blok ..... 3)

dan berbatasan di sebelah :

Utara : ..... 3)

Timur : ..... 3)

Selatan : ..... 3)

Barat : ..... 3)

Selanjutnya para penghadap menerangkan :

bahwa jual-beli ini meliputi pula bangunan dan tanaman 1) yang ada di atas tanah tersebut, yaitu berupa ..... 4)

..... 4)

..... 4)

bahwa jual-beli ini terjadi dengan harga Rp. .....

(.....

..... rupiah) ;

bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi);

bahwa jual-beli ini dilakukan dengan syarat-syarat seperti berikut :

Pasal 1.

Mulai hari ini tanah hak dan bangunan serta tanaman 1) yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli, yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat dari serta segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak dan bangunan serta tanaman 1) tersebut di atas menjadi hak tanggungan pembeli.

Pasal 2.

Penjual menjamin bahwa tanah-hak dan bangunan serta tanaman 1) tersebut di atas tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk sesuatu piutang atau diberati dengan beban-beban lainnya.

Pasal 3. .....

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Pasal 3.

Jika pembeli tidak mendapat izin dari Instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut sehingga jual-beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali; dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungan jawab sebagai kuasa, dan jika ada, menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli.
Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Pasal .....

..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)

Pasal .....

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dipikul oleh .....

Demikian akta ini dibuat dihadapan ..... 6)
..... 6)
..... 6)
..... 6)
..... 6)
..... 6)

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan dimana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda tangan/cap jempol [1] oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, penjabat pembuat akta tanah.

Penjual. Pembeli,

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

Saksi-saksi : Penjabat Pembuat Akta Tanah,

1.

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

2.

(.....)

K E T E R A N G A N :

1) Yang tidak perlu dicoret.
2) Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal penjual/pembeli serta jika bersama sebutkan juga keterangan-keterangan mengenai suaminya.
3) Hanya diisi bila tanahnya belum diuraikan dalam suatu surat ukur.
4) Jika tidak diingini, keterangan pasal ini dapat dicoret/diganti.
5) Ruangan kosong ini dapat dipergunakan untuk syarat-syarat lain, yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak. Bilamana tidak dipergunakan harus dicoret (Z).
6) Diisi nama, pekerjaan, dan tempat tinggal para saksi.

S U R A T - P E R N Y A T A N :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a : .....
2. U m u r : .....
3. Pekerjaan : .....

Dengan ini menyatakan bahwa kami adalah benar-2 pemilik atas tanah yang berupa sawah, tegalan, pekarangan, seluas ± _____ M2. sebagai diuraikan dalam surat iuran pembangunan Daerah tanggal, ... No. ..... dan surat .....
.....

terletak di : .....
Kelurahan/Desa : NGINDENJANGKUNGAN.....
Kecamatan : S U K O L I L O.....
Kotamadya : Daerah Tingkat II, Surabaya.-

Bahwa tanah tersebut benar-2 sebagai tanah hak milik bekas golongan tetap/yasan, yang asalnya kami peroleh dari JUAL/BELI/HIBAH/WARISAN pada kira-2 tahun, ... dari pemilik semula ialah saudara : .....
.....

Bahwa diatas tanah tersebut, terdapat/tidak terdapat x) bangunan - berupa : .....

Dengan ini pula kami menyatakan bahwa kami sanggup mengangkat sumpah dan bersedia di tuntut di-muka pengadilan, apabila keterangan kami ini tidak benar, dan tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak digadaikan atau sebagai jaminan hutang-piutang.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan paksaan dari siapapun dengan maksud agar di pergunakan seperlunya.

Mengetahui dan membenarkan
ini pernyataan tsb,

Kepala Desa/Lurah .NGINDENJANGKUNGAN,

(S. A N W A R).-

Surabaya, tgl. .....

Kami yang menyatakan :

(_____)

Tanggal : .....
Nomor : .....

Mengetahui dan mengesahkan
pernyataan tertulis diatas

CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN :
S U K O L I L O,
.....

Drs. MOEDJIONO ADISOESANTO.-
Nip. 510031456.

SURAT PERNYATAAN TANAH-TANAH YANG DIPUNYAI PEMOHON

(Pasal 2 P.M.D.K S.K. 59 / D.D.A. / 1960)

Yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : .....

P e k e r j a a n : .....

A l a m a t : .....

dengan ini menyatakan bahwa hingga saat ini kami telah mempunyai tanah-tanah sebagai berikut :

Atas Nama	Hak Milik		Hak Guna Bangunan		Hak Guna Usaha		Hak Pakai		Lain - Lain	
	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas
pemohon										
Istri/suami-Pemohon.										
Anak yang masih menjadi tanggungan pemohon.										
Jumlah :										

Pernyataan ini kami buat dalam rangka permohonan balik nama/ Pendaftaran atas nama kami dari tanah Hak .....
tersebut pada akta P.P.A.T. tanggal ..... No.....

Demikianlah kami buat dengan sebenarnya, dan sanggup dituntut dihadapan Pengadilan Pidana, bila kemudian ternyata keterangan kami tidak benar.

..... Tanggal ..... 19 .....

P e m o h o n,

(.....)

*) Asli beserta salah satu rangkapnya harus dibanda tangani di atas meterai.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

LAMPIRAN 2

AKTA HIBAH

A K T A H I B A H

No. .....

Pada hari ini, hari ....., tanggal ..... 19.....
datang menghadap kepada kami .....
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan ..... [1]
Oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat-keputusannya
berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri [1]
tanggal ..... 19..... Nomor .....
Agraria No. 10/1961 bertindak [1] sebagai
ditunjuk
penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah
.....
dengan dihadliri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami [1]
dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

I. ..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]

Selanjutnya disebut yang menghibahkan. Pihak Pertama;

II. ..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]

Selanjutnya disebut yang menerima hibah Pihak Kedua;

Penghadap yang menghibahkan menerangkan dengan akta ini menghibahkan kepada penghadap yang menerima hibah; sebidang tanah Hak ....., terletak di :

Daerah .....

Daerah tingkat I : .....
Daerah tingkat II : .....
Kecamatan : .....
D e s a : .....

dimaikan dalam surat-ukur : tgl. ..... No. .....
luas tanah : .....
(.....)
berukuran panjang kurang–lebih : ..... (.....) meter
lebar kurang–lebih : ..... (.....) meter
persil nomor Daftar ....., kohir nomor ....., blok .....,
dan berbatasan di sebelah :

Utara : ..... [3]
Timur : ..... [3]
Selatan : ..... [3]
Barat : ..... [3]

Selanjutnya para penghadap menerangkan :
bahwa hibah ini meliputi pula ....., yang ada di atas tanah tersebut, yaitu yang berupa : .....
bahwa hibah ini dilakukan dengan syarat-syarat seperti berikut :

Pasal 1

Mulai hari ini tanah-hak/dan bangunan serta tanaman [1] yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada yang menerima hibah, yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu, dan segala keuntungan yang didapat dari-serta kerugian/beban yang diderita atas tanah-hak/dan bangunan serta tanaman [1] tersebut di atas menjadi hak/tanggungan yang menerima hibah.

Pasal 2

Kedua pihak mengetahui benar apa yang telah dihibahkan itu dan melepaskan segala tuntutan bila kelak terdapat perbedaan luas dengan hasil pengukuran resmi dari Kantor Subdit Agraria Kabupaten/Kotamadya .....

Pasal 3

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini dipikul oleh yang menerima hibah.

Pasal 4

..... [4]
..... [4]
..... [4]

.....[4]
.....[4]
.....[4]
.....[4]
.....[4]
.....[4]
.....[4]

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan .....
.....[5]
.....[5]
.....[5]
.....[5]
.....[5]
.....[5]
.....[5]
.....[5]
.....[5]
.....[5]

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan di mana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda-tangan/cap-jempol [1] oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, penjabat pembuat akta tanah.

Yang menghibahkan, Penjabat Pembuat Akta Tanah,

(.....)

Yang menerima hibah,

(.....)

(.....)

Saksi-saksi :

1. ..... 2. .....

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

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

Keterangan :

1. Yang tidak perlu dicoret.
2. Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, jika i bersuami disebutkan juga keterangan diatas mengenai suaminya.
3. Hanya diisi bila tanahnya belum diuraikan dalam suatu surat-ukur
4. Ruangan kosong disediakan bilamana diperlukan tambahan syarat syaratnya.
5. Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal para saksi

LAMPIRAN 3

MILIK
PERPUSTAKAAN
"UNIVERSITAS AIRLANGGA"
SURABAYA

ATAS NAMA

NEGARA REPUBLIK INDONESIA

Akta Crediet-Verband

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

ATAS NAMA

NEGARA REPUBLIK INDONESIA

AKTA Credit-Verband

No. .....

Pada hari ini, hari ..... tanggal ..... 19....
datang menghadap kepada kami .....
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan .....[1)]
oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat-keputusannya
berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri [1)]
tanggal ..... 19..... Nomor .....
Agraria No. 10/1961 bertindak [1)] sebagai
ditunjuk
penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah
.....
dengan dihadliri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami [1)] dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

I. .....[2)]
.....[2)]
.....[2)]
.....[2)]

yang berhutang selanjutnya disebut Pihak Pertama;

II. .....[3)]
.....[3)]
.....[3)]
.....[3)]

yang berpiutang selanjutnya disebut Pihak Kedua;

Para penghadap menerangkan, bahwa kedua belah pihak telah mupakat dan sepakat yaitu Pihak Pertama mengaku telah menerima uang pinjaman dari Pihak Kedua, demikian Pihak Kedua mengaku telah menyerahkan uang pinjaman kepada Pihak Pertama, tunai sebesar Rp. ..... (.....
..... rupiah), untuk penerimaan mana akta ini berlaku sebagai tanda penerimaannya.

Bahwa Ikatan kredit ini, sebelumnya telah disetujui bersama antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua berdasarkan suatu surat perjanjian pinjaman pada tanggal ..... tahun 19 ..... lah dilampirkan bersama akta ini.

Selanjutnya ikatan kredit ini, dilakukan dengan syarat-syarat yang diuraikan dibawah ini :

Pasal 1.

Uang pinjaman tersebut diatas ini, Pihak Pertama diharuskan membayar setiap bulannya sebesar Rp. ..... (.....
.....)
jumlah mana telah termasuk bunganya dan dibayar pada akhir bulan yang berjalan.

Pasal 2.

1. Pembayaran dilakukan kepada dan di kantor Pihak Kedua dengan alamat ..... dan atas setiap pembayaran yang dilakukan, Pihak Pertama menerima tanda bukti penyetorannya (kwitansi).
2. Pihak Kedua menagih, bilamana Pihak Pertama melalaikan kewajiban penyetoran pembayarannya.
3. Uang pinjaman tersebut diatas ini, sudah harus dilunasi pembayaran seluruhnya pada bulan ..... tahun 19.....

Pasal 3.

Guna menambah jaminan dan tanggungan atas pembayaran kembali uang pinjaman tersebut berhubung dengan pemasangan ikatan kredit ini, Pihak Pertama dengan akta ini memberikan tanggungan (ikatan kredit) hingga sejumlah Rp. ..... (.....
.....
atas tanah/tanah-tanah [1] kepunyaan Pihak Pertama sebagaimana diuraikan di bawah ini :

1. Tanah hak ..... Sertipikat No. ..... terdaftar pada tanggal ..... tahun 19....., terletak di Desa ...., Kecamatan ....., Kabupaten/Kotamadya ....., Daerah tingkat I, ..., diuraikan dalam surat-ukur/gambar situasi [1] tanggal ..... No. ....., luasnya ..... M2 (..... ..... meter persegi).
2. ..... [2]
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pasal 4.

Apabila pembayaran kembali uang pinjaman ini, tidak dapat dilunasi oleh Pihak Pertama menurut ketentuan pasal 2 ayat 3 tersebut di atas, maka Pihak Pertama yang mengikatkan perjanjian dengan akta ikatan kredit ini, memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, untuk menjual di muka umum (lelang) harta-benda yang menjadi jaminan yang tersebut pada pasal 3 diatas.
Hasil penjualan umum ini, setelah dipotong dengan besarnya uang pinjaman, bunganya dan biaya-biaya lainnya, sisanya diberikan dan diserahkan pada Pihak Pertama.

Pasal 5.

Selama pinjaman ini belum dilunasi, harta-benda yang menjadi jaminan dan

tersebut dalam pasal 3 diatas tidak boleh disewakan, digadaikan atau diikat dengan ikatan kredit kedua ataupun dialihkan pada pihak lain tanpa izin Pihak Kedua.

Pasal 6.

Kedua belah pihak dalam perkara mengenai hal-hal tersebut diatas memilih tempat kedudukan tetap (domisili) di Panitera Pengadilan Negeri .....
.....).

Pasal .....

..... 5)
.....
.....
.....

Pasal .....

Biaya atas pembuatan akta ikatan kredit ini, uang saksi dan ongkos-ongkos lainnya, ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Pertama.

Demikian akta ini dibuat dihadapan ..... 6)
.....
.....
.....
.....

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dimana perlu dijelaskan oleh kami, maka akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, Pejabat Pembuat Akta Tanah di .....
..... 7)

Pihak Pertama | Pejabat Pembuat Akta Tanah

(.....)

Pihak Kedua | (.....)
Bank .....

(.....)

Saksi-saksi

1. ..... | 2. .....

(.....) | (.....)

Keterangan :

1. Yang tidak perlu dicoret.
2. Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, jika ia bersuami disebutkan juga keterangan diatas mengenai suaminya.
3. Diisi nama, jabatannya pada Bank yang bersangkutan, dan tempat kedudukan kantor Bankuya.
4. Diisi dan diuraikan sebagaimana mestinya jika diperlukan.
5. Ruangan kosong disediakan bilamana diperlukan tambahan syarat-syaratnya.
6. Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal para saksi.
7. Diisi alamat kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah.
8. Crediet-verband masih tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan Overschrijving ordonantie stbl. No.27/1834. Dan untuk memberi kekuatan eksekusi maka "Kepala" akta ini dicantumkan.

   ATAS NAMA NEGARA REPUBLIK INDONESIA !
9. Akta crediet-verband ini bermeterai Rp.25,–

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

LAMPIRAN 4

AKTA

PEMBAGIAN HARTA WARISAN

AKTA PEMBAGIAN HARTA WARISAN

No. .....

Pada hari ini, hari ..... tanggal ..... 19.....
datang menghadap kepada kami .....
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan ..... [1]
Oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat-keputusannya
berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri [1]
tanggal ..... 19..... Nomor .....
Agraria No. 10/1961 bertindak [1] sebagai
ditunjuk
penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah
.....
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami [1] dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

I. ..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]

II. ..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]

Para penghadap menerangkan bahwa :

- pada tanggal ..... telah meninggal dunia di ..... tempat tinggalnya yang terakhir, ..., selanjutnya disebut pewaris;
- Menurut surat-keterangan warisan tertanggal ....., yang dibuat oleh para ahli waris yang disaksikan oleh Lurah ..... dan dikuatkan oleh ..... surat-keterangan mana diperlihatkan kepada .....

kepada kami, pewaris telah meninggalkan sebagai ahli-waris, yalah :

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

para penghadap tersebut di atas.

– dalam harta peninggalan pewaris tersebut di antara lainnya termasuk : sebidang Tanah HAK ..... terletak di :

Daerah Tingkat I : .....
Daerah Tingkat II : .....
Kecamatan : .....
D e s a : .....

diuraikan dalam surat-ukur : tgl. ..... No. .....
luas tanah : .....
(.....)
berukuran panjang kurang-lebih : ..... (.....) meter [3]
lebar kurang-lebih : ..... (.....) meter [3]

dan berbatasan di sebelah :

Utara : ..... [3]
Timur : ..... [3]
Selatan : ..... [3]
Barat : ..... [3]

– bahwa mereka, para ahli-waris, telah bersepakat untuk membagikan tanah warisan yang diuraikan di atas kepada :

.....,

penghadap sub ..... di atas, yang dengan ini menerima penyerahan tanah termaksud;

– bahwa pembagian harta warisan ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1

Mulai hari ini segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian yang diderita atas tanah tersebut menjadi hak/tanggungan yang menerima hak.

Pasal 2

Semua pihak dengan ini melepaskan segala tuntutan atau gugatan mengenai kekurangan-kekurangan maupun kelebihan-kelebihan dalam hal pembagian harta warisan ini.

Pasal 3

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dipikul oleh yang menerima pembagian.

Pasal .....

Pasal .....

..... 4)
..... 4)
..... 4)
..... 4)
..... 4)
..... 4)
..... 4)
..... 4)
..... 4)
..... 4)

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan .....
..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)
..... 5)

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan di mana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda-tangan/cap-jempol [1] oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, Penjabat Pembuat Akta Tanah.

Penjabat Pembuat Akta Tanah,

(.....)

Para penghadap :

I. .....

II. .....

III. .....

Para Saksi :

2.

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

Keterangan :

1. Yang tidak perlu dicoret.
2. Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal jika ia bersuami disebutkan juga keterangan diatas mengenai suaminya.
3. Diisi dan diuraikan sebagaimana mestinya jika diperlukan.
4. Ruangan kosong disediakan bilamana diperlukan tambahan syarat-syaratnya.
5. Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal para saksi.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

LAMPIRAN 5

ATAS NAMA

NEGARA REPUBLIK INDONESIA

Akta Hipotik

ATAS NAMA

NEGARA REPUBLIK INDONESIA

AKTA HIPOTIK

No. .....

Pada hari ini, hari ..... tanggal ..... 19.....
datang menghadap kepada kami .....
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan ..... [1]
Oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat-keputusannya
berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri [1]
tanggal ..... 19..... Nomor .....
Agraria No. 10/1961 bertindak [1] sebagai
, ditunjuk
penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah
.....
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami [1]
dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

I. ..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]

Selanjutnya disebut yang menghipotikkan. Pihak Pertama;

II. ..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]
..... [2]

Selanjutnya disebut yang menerima hipotik. Pihak Kedua;

Para penghadap menerangkan bahwa :

yang berhutang dengan ini mengaku benar-benar telah berhutang dengan syah kepada yang ber-piutang, karena menerima uang pinjaman dengan tunai sejumlah Rp. ..... (....), untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya;

untuk hutang tersebut yang berhutang harus membayar bunga ..... (..... ....) sebulannya, bunga mana harus dibayar tiap-tiap akhir bulan dan untuk pertama kalinya pada akhir bulan .....;

hutang tersebut harus dibayar kembali selambat-lambatnya pada tanggal .....;

semua pembayaran-pembayaran harus dilakukan kepada dan di kantor yang berpiutang di ..... dengan menerima surat-tanda penerimaan uang yang selayaknya;

hutang tersebut beserta bunganya se-waktu-waktu dapat ditagih dan harus dibayar seketika dan sekaligus, bila yang berhutang melalaikan kewajibannya sebagai yang berhutang, bila yang berhutang dinyatakan pailit atau karena apapun hilang kekuasaan atas hartanya, bila harta yang berhutang disita oleh orang lain, bila yang berhutang meninggal dunia, pula bila keadaan kekayaannya mundur sedemikian, hingga yang berhutang menurut pertimbangan yang ber-piutang tak akan dapat membayar hutangnya lagi;

guna menambah jaminan dan tanggungan atas pembayaran kembali uang pokok, uang bunga dan segala biaya-biaya yang diperlukan seperti tertera dalam akta ini, yang berhutang dengan ini memberikan HIPOTIK ..... kepada yang berpiutang hingga sejumlah Rp. ..... (..... .....) atas:
sebidang tanah hak ..... No. ....., terletak di

Propinsi : .....
Kabupaten : .....
Kecamatan : .....
D e s a : .....

diuraikan dalam surat-ukur : tgl. ..... No. .....
luas tanah : ..... (.....);

berukuran panjang kurang-lebih : ..... (.....) meter;[3]
lebar kurang-lebih : ..... (.....) meter;[3]

persil nomor Daftar ....., kohir nomor ....., blok ..... [3]
dan berbatasan di sebelah :

Utara : ..... [3]
Timur : ..... [3]
Selatan : ..... [3]
Barat : ..... [3]

Selanjutnya penghadap tersebut pada sub II, dalam jabatannya tersebut menerima hipotik tersebut atas nama yang berpiutang.

Para penghadap menerangkan pula, bahwa oleh kedua pihak telah diantjikan dan disetujui ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Jika pembayaran uang pokok atau uang-bunga dan angsuran-angsuran menurut ketentuan-ketentuan tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, pemegang grosse dari akta ini diberi kekuasaan yang tidak boleh dicabut kembali untuk menjual di hadapan umum tanah yang telah di-ikatkan (di-hipotik.kan) dalam akta ini, dan setelah terjual, diberikan kekuasaan untuk menyerahkan apa yang terjual itu dengan hak memindahkan kekuasaan itu kepada orang lain, agar dari pendapatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah,

(.....)

Yang berpiutang,

(.....)

Yang berhutang,

(.....)

Para Saksi :

1.

(.....)

2.

(.....)

Keterangan :

1). Yang tidak perlu dicoret.
2). Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, jika ia bersuami disebutkan juga keterangan diatas mengenai suaminya.
3). Hanya diisi bila tanahnya belum diuraikan dalam suatu surat-ukur.
4). Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal para saksi.
5). Diisi wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Catatan :

Akta-Hipotik masih tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan Overschrijving ordonantie stbl. No 27 tahun 34. Dan untuk memberi kekuatan eksekusi maka "Kepala" akta ini dicantumkan

ATAS NAMA NEGARA REPUBLIK INDONESIA.

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

SURAT JUAL BELI RUMAH DAN TANAH

Yang bertanda tangan dibawah ini kami :

I. N a m a : NASIMAN.
Alamat : Ketintang I/29 Surabaya,
selanjutnya disebut pihak ke.I.

II. N a m a : [redacted].
Alamat : Ketintang I/29 Surabaya,
selanjutnya disebut pihak ke.II.

Dengan ini kami pihak ke.I menerangkan didepan pihak ke.II dan para saksi2, bahwa kami mempunyai sebuah rumah terbuat dari batu (Topengan) dan atap genting dengan ukuran 4 x 12 meter. Dan berukuran tanah masing2 lebar muka 6,5 meter dan belakang 6,5 meter; panjang samping kiri 19 meter kanan 20 meter, terletak di jalan Ketintang I/29, lingkungan Wonokromo Kota Madya Surabaya dengan batas2nya sebelah :

Utara : pekarangannya Sdr. DJALIL.
Timur : pekarangannya Sdr. NASIMAN (pihak ke.I).
Selatan : pekarangannya Sdr. MU'ALI.
Barat : pekarangannya Sdr. ALI.

Rumah tsb. diatas ini telah kami jual kepada pihak ke.II terjadi dengan harga sebesar Rp. 61.000,-- (Enam Puluh Satu Ribu Rupiah), uang mana oleh pihak ke.I telah diterima penuh dari pihak ke.II dan untuk tanda penerimaan surat ini menjadi kwitansi nya.

Selanjutnya kami kedua belah pihak mengadakan perjanjian sebagai berikut :

(1). Terhitung mulai hari ini, bahwaapa yang telah dijual dengan surat ini telah menjadi hak milik pihak ke.II dan segala resiko dan biaya tentang hal itu telah menjadi tanggungan pihak ke.II.

(2). Pihak ke.I menanggung kepada pihak ke.II, bahwa apa yang telah dijual dengan surat ini, tidak digadaikan atau dipertanggungkan dengan secara apapun juga kepada orang lain atau pihak;

(3). Pihak ke.I menanggung kepada pihak ke.II, bahwa ia adalah satu2nya yang berhak atas itu dan tidak tersangkut urusan ahli waris lagi.

(4). Pihak ke.II menerima apa yang telah dibelinya dengan surat ini menurut keadaan pada waktu sekarang dan menyetujui apa2 yang tercantum didalam surat jual beli ini dan tidak akan mengganggu gugat untuk itu dikemudian hari.

Pada akhirnya bahwa apa yang telah dijual beli dengan surat ini telah terjadi dengan syah dan surat ini dapat dipergunakan dimana perlu.-

Surabaya, tanggal 5 April 1970.-

Kami yang membeli,
Pihak ke.II,

([redacted]).-

Kami yang menjual,
Pihak ke.I,

(NASIMAN).-

SAKSI - SAKSI :

Saksi 1, (German).

Saksi 2, (Iskak).

Saksi 3, (Roeslan).-

MENGETAHUI :
R.T. VI R.W. X Ketintang,

([illegible]).

MENGETAHUI :
Ketintang,

([illegible]).-

RUKUN WARGA 10 LINGK. WONOKROMO KETINTANG

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

SURAT PERJANJIAN JUAL-BELI
TANAH PEKARANGAN
DI-DESA NGINDENJANGKUNGAN KEC.SUKOLILO
KOTAMADYA DATI II SURABAYA

YANG BERTANDA TANGAN DIBAWAH INI :

I. N a m a : K A Y A T U N
U m u r : 36 Tahun
P e k e r j a a n : Tani
A l a m a t : Nginden Gg.II/121 Surabaya
DALAM SURAT PERJANJIAN INI DISEBUT PIHAK KE.I (PENJUAL).

II. N a m a : Drs.[redacted]
U m u r : 37 Tahun
P e k e r j a a n : Perum Perhutani Surabaya
A l a m a t : Jl.Manyar Kartika I/46 Surabaya
DALAM PERJANJIAN INI DISEBUT PIHAK ke.II (PEMBELI)

Dengan ini menerangkan dengan sesungguhnya dan disaksikan oleh Pamong Desa Ngindenjangkunga n Kecamatan Sukolilo Kotamadya Dati II Sura baya. Pada Hari Jum'at tgl. 6 Juli - 1979 Pihak ke. I (Penjual) menjua l tanah Yasan yang terletak Nginden Gg.II/121 Desa Ngindenjangkungan Surabaya, dengan ukuran-Panja ng 19,30 M² Lebar 8 M² - Petok D No.334 Persil 17 d II.

DENGA N BATAS-BATASNYA.

Sebela h Timur : Tanah milik Sdr.BACHTIAR
Sebela h Ba rat : Tanah milik Sdr.MIDJAN
Sebela h Utara : Tanah milik Sdr.DJALAL
Sebelah Selatan : Jl.Nginden Gg.II

Tanah ----------

Tanah tersebut dijual dengan harga Rp. 1.800.000 (Satu-Juta Delapan Ratus Rupiah) dengan dibayar lunas dan ahli Waris Piha k I (Penjual) tidak boleh mengganggu gugat lagi. Dan Surat Perjanjian ini juga dianggap sebagai Kwitansinya.

Demikian Surat Perjanjian ini juga kami buat dengan rasa kesa darah dan yang berwajib menjadikan periksa adanya.

Piha k Ke. II (Pembeli) Pihak ke.I (Penjual)

(Drs. [illegible]) (KAYATUN)

Saksi Pamong : Surabaya, 6 Juli - 1979

1. Achiyat : MENGETAHUI

2. Salam : KEPALA DESA NGIDENJANGKUNGAN

Sa ksi persetujuan Ahli Waris : ([illegible])

1. Kiyar :

2. Munasri :

ADLN-Perpustakaan Universitas Airlangga

SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH

Pada hari ini kamis tanggal 4 Desember 1980 telah menghadap kepada kami, Kepala Desa Simomulyo, Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya.

1. Nama : SADIRAN.
   Alamat : Simorejo Gg.XI/22 Surabaya.
   dan selanjutnya disebut pihak kesatu/penjual.

2. Nama : [redacted]
   Alamat : Banyu Urip Wetan V/30 Surabaya.
   dan selanjutnya disebut pihak kedua/pembeli.

Pada hari ini tanggal tsb. diatas, pihak kesatu/penjual telah bermufakat untuk menjual tanah hak miliknya yang terletak kepada pihak kedua/pembeli menurut petok D No.: 1033 yang terletak didaerah Simorejo Gg.XI.

Dengan ukuran Sbb: Panjang : 20 (Dua puluh) meter.
Lebar : 10 (sepuluh) meter.

Adapun batas2 Sbb:

Sebelah Utara : Tanah milik Sdr. Toemijan.
Sebelah Selatan : Jalan kampung.
Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. T.R I.M.O.
Sebelah Timur : Tanah milik Sdr. M.A.R.K I.

Tanah tsb telah dijual dengan harga Rp. 800.000,00 (Delapan ratus ribu rupiah) dan dibayar lunas.

Selanjutnya dimufakatkan pula, bahwa setelah tanah tsb dijual oleh pihak kesatu/penjual kepada pihak kedua/pembeli, maka segala resiko atas untung dan ruginya menjadi tanggung jawab pihak kedua/pembeli.

Demikian surat keterangan jual beli ini dibuat dengan sebenarnya dan dapat dianggap sebagai kwitansi pembayaran tanah tsb diatas dengan syah.

Surabaya, 4 Desember 1980.

PIHAK KEDUA/PEMBELI

([redacted])

PIHAK KESATU/PENJUAL

(SADIRAN)

Saksi2:
1. Kamadi
2. Kadiran

Kepala Desa Simomulyo,

(MUJIR RUSDIYANTO)

KEPALA DESA SIMOMULYO KODYA DATI II SURABAYA