

# SKRIPSI

## JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT (STUDI DI KABUPATEN GRESIK)



**DWI ARIYANTI**  
**030 111 124 U**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

**JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM  
BERSERTIPIKAT  
(STUDI DI KABUPATEN GRESIK)**

**SKRIPSI**

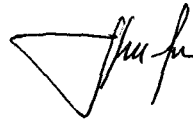
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Dosen Pembimbing,**



**Sumardji, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 131 470 994**

**Penyusun,**



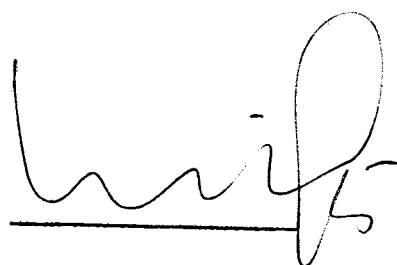
**Dwi Ariyanti**  
**NIM. 030 111 124 U**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**


**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji  
Pada Tanggal 22 Juni 2005**

**Panitia Penguji Skripsi :**

**Ketua : Urip Santoso, S.H., M.H.**



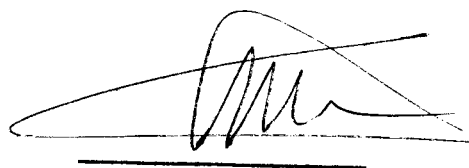
**Anggota : 1. Sumardji, S.H., M.Hum.**



**2. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.**



**3. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.**



## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr Wb

Dengan segenap kerendahan hati, penulis mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan Rahmad dan Ridhonya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan jadwal yang direncanakan.

Skripsi ini mengambil judul “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat” didalam skripsi ini saya membahas Jual Beli Hak Milik Atas Tanah dan Prosedur Pendaftaran Jual Beli Hak Milik Atas tanah.

Penulis ucapkan terima kasih kepada Bapak Sumadji, S.H.M.Hum, yang telah bersedia menyempatkan waktu untuk membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini sampai selesai, Kepada Bapak Dosen Penguji Bapak Urip Santoso, S.H.,M.H. Bapak Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. Bapak Deddy Sutrisno, S.H.,M.H. yang telah menguji dan menyatakan lulus atas penulisan skripsi ini, Kepada Bapak/Ibu Dosen yang telah mengajar penulis mulai dari semester awal hingga akhir di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Kepada Seluruh staf administarasi Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas bantuan yang telah diberikan sejak penulis kuliah.

Ucapan terima kasih penulis persembahkan juga kepada :

1. Yang tercinta Ayah dan Ibu, Saudara-Saudaraku dan Kandaku, Yang selalu memberikan motivasi moral maupun spiritual dalam penyusunan skripsi ini.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan Stafnya, yang telah mengizinkan dan membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.

3. Teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2001 (Yoanita, Shoan Stellon, Wahyu, Weny, Ani, Maria, fany, viana, dian dan lain-lain) yang telah memberikan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Teman-teman di Karang Menur II /10 ( Mbak Naning, Tia , Uni Sari, Tika, Diatri, Dilla dan lain-lain) yang memberi wejangan dan nasehat agar cepat menyelesaikan skripsi.
5. Terima kasih juga buat abangku Hendri Tanjung di Palembang atas spiritnya, dan Mas Toto yang telah memberikan dorongan dan motivasi, Mas Aries makasih atas informasi dalam penulisan skripsi.
6. Semua pihak yang telah membantu dan mendoakan penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga bantuan dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan serta rahmad dari Allah SWT .

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari nilai sempurna karena keterbatasan kemampuan, pengetahuan dan literatur yang penulis gunakan. Untuk itu penulis mohon saran dan kritik yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini menambah pengetahuan dan bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan, Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Taufiq serta Hidayah-Nya ..... Amiin.

Wasalamualikum Wr Wb

Surabaya, Juni 2005

Penulis

Dwi Ariyanti

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusan Masalah .....	1
2. Penjelasan Judul.....	5
3. Alasan pemilihan Judul.....	7
4. Tujuan dan Manfaat Penulisan.....	7
5. Metode Penulisan.....	9
<b>BAB II JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DAN ALAT BUKTINYA</b> .....	12
1. Jual Beli Hak Atas Tanah .....	12
a. Sifat Jual Beli Hak Atas Tanah .....	14
b. Syarat Sah Jual Beli Hak Atas Tanah .....	16
c. Kepastian Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah .....	19
2. Pembuktian Dalam Hukum Pertanahan.....	20
a. Hak-hak Baru .....	25
b. Hak-Hak Lama .....	26

c. Menilai Kebenaran Alat-Alat Bukti .....	33
3. Fungsi PPAT Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah .....	34
a. Peran PPAT .....	35
b. Fungsi Akta PPAT Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertipikat .....	38
<b>BAB III</b>	
<b>PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI     JUAL BELI DAN PROSES PENDAFTARANNYA .....</b>	<b>41</b>
1. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dari Penjual Penjual Ke Pembeli.....	41
2. Arti Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	50
3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dikantor Pertanahan Kabupaten Gresik .....	55
a. Tata Cara Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	56
b. Proses Penanganan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah oleh Pejabat Kantor Pertanahan .....	57
c. Hambatan-hambatan yang Terjadi Dalam Pendaftaran Tanah Khususnya Tanah yang Belum Bersertipikat Dikantor Pertanahan Kabupaten Gresik.....	66

<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	73
1. Kesimpulan .....	73
2. Saran .....	74

**DAFTAR BACAAN  
LAMPIRAN**



## DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Halaman
i Akta Jual Beli No. 05/403.100/UP/III/1997 .....	76
ii Petok D No. 775, Persil No. 71 Kelas S IV .....	80
iii Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Tanjengawan Tanggal 12-10-1997 No. 593/02/403.100/1997.....	82
iv Surat Pernyataan Permohonan Balik Nama .....	83
v Surat Pernyataan Permohonan Sertifikat atas nama Hj. Tatik Achyati .	84
vi Surat Pernyataan Penggunaan Tanah.....	85
vii Permohonan SKPT .....	86
viii Surat Keterangan Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 1962 .....	87
ix Permohonan Untuk Mendapatkan Izin Pemindahan Hak.....	88
x Surat Pernyataan Tanah Yang Dipunyai Pemohon .....	90
xi Daftar Mutasi Dan Obyek Wajib Pajak .....	91
xii SPOPP Pendaftaran Tanah Pertama Kali Konversi-Sporadik.....	93
xiii SPOPP Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan Dan Penegasan Hak (Sporadik) .....	100
xiv Pendaftaran Sk Pemberian Hak .....	107
xv Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional .....	111

- xvi SK KaKanwil BPN Propinsi Jawa Timur Nomor SK : 04 Tahun 2005  
Tanggal 12 Januari 2005 tentang tarif pelayanan pengukuran bidang tanah  
Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik tahun 2005 ..... 113
- xvii Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Propinsi Jawa Timur, Tanggal 21 February 2005, Nomor SK.II. 35-II-  
2005 tentang tarif pelayanan pemeriksaan tanah pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Gresik tahun 2005 ..... 114

BAB I  
PENDAHULUAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang Dan Rumusan Masalah**

Sebagaimana kita ketahui tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tanah tidak mungkin lepas dari hidup dan kehidupan sehari-hari. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan adalah menyangkut suatu hak di mana hak yang melekat pada diri manusia. Karena menyangkut obyek hak, bilamana hak seseorang dilanggar oleh pihak lain tak jarang akan menjadikan sengketa atau permasalahan yang sangat unik bahkan berlarut-larut dan tak jarang penyelesaiannya sampai turun temurun.

Tanah sangat besar peranannya bagi manusia. Hubungan antara manusia dan tanah sangat erat. Dalam kehidupan manusia tanah merupakan suatu hal yang harus ada agar manusia selalu eksis. Hal ini mudah dipahami karena dalam realitanya manusia hidup berpijak pada tanah. Selain itu, dengan adanya tanah manusia dapat mengembangkan hidupnya dengan jalan memenuhi kebutuhan pokok yang lain yaitu sandang dan pangan. Bahkan sampai matipun manusia tetap membutuhkan tanah untuk keperluan tempat tinggal selama-lamanya.

Tanah diyakini memiliki nilai-nilai yang tinggi di masyarakat, selain merupakan kebutuhan dasar akan tempat tinggal, harta peninggalan bagi generasi selanjutnya, pemilikan tanah juga menjadi salah satu kriteria dalam stratifikasi sosial dimasyarakat Indonesia pada umumnya dimana memiliki nilai-nilai

spiritual. Mengingat begitu pentingnya peran tanah, maka penguasaan, kepemilikan, dan pengelolaannya harus diatur secara tegas melalui hukum positif.

Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah, masyarakat melakukan suatu perbuatan hukum, yakni dengan memindahkan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut dalam rangka pendaftaran tanah memerlukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberi ketentuan bahwa yang dimaksud PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, sedangkan dalam aspek perjanjian untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak milik atas tanah yang belum bersertipikat dibutuhkan peran notaris dalam rangka pendaftaran tanah. Dalam kenyataannya, PPAT-Notaris acapkali menghadapi dilema. Di satu pihak, mereka harus tunduk pada ketentuan hukum dengan sifatnya yang normatif. Di pihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampung oleh peraturan yang begitu kaku.<sup>1</sup>

Tanah bagi masyarakat kita memiliki makna multi dimensional. Dari sisi ekonomi, politis yaitu dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan di masyarakat, budaya, dan masalah-masalah trasedental. Karena makna-makna tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan berupaya mempertahankan tanahnya dengan cara apapun jika hak-haknya dilanggar.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Kartini Soejendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah Yang berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, H. 26.

<sup>2</sup> Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah, Reformasi Pertanahan*, Sekolah Tinggi Pertanahan, Yogyakarta, Mandar Maju, Bandung, 2002, H.99.

Dalam setiap pendaftaran dan pembuatan akta jual beli serta penerbitan sertifikat, ada syarat-syarat dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak terkait, baik itu penjual, pembeli, PPAT, dan pihak kantor pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak dibidang tanah wajib didaftarkan berdasarkan pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dan sebagai tindak lanjut dari pasal 19 (1) UUPA, maka dikeluarkanlah PP No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang berlaku secara efektif tanggal 8 oktober 1997. Pendaftaran tanah ini diwajibkan bagi setiap pemegang hak atas tanah agar dapat di ketahui dengan jelas dan pasti siapa subyek hukum hak atas tanahnya, obyek haknya serta jenis hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah ini akan diterbitkan sertipikat hak atas tanah yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah dimana sertipikat tersebut merupakan bukti hak kepemilikan bagi pemegang hak yang mendaftarkan tanahnya dan melalui sertipikat tersebut dapat diketahui subyek hak, obyek haknya dan jenis dari hak atas tanah . Dengan diterbitkannya sertipikat itu pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya, oleh karena itu sertipikat merupakan alat bukti yang kuat seperti yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) Huruf c UUPA. Dalam penyelesaian pendaftaran tanah tersebut harus mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi

serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan Menteri Negara Agraria.<sup>3</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT menolak untuk membuat akta jual beli, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak atas tanah yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Mengenai tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/kelurahan.
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan jual beli atau saksinya tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli.
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

---

<sup>3</sup> R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 1986, H. 322.

- e. Untuk jual beli yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Obyek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya.
- g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penolakan untuk membuat akta jual beli tersebut diberitahukan oleh PPAT secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan beserta alasannya.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan saya kemukakan :

1. Apakah tanda bukti yang harus disampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat.
2. Bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli.

## **2. Penjelasan Judul**

Untuk mencegah meluasnya ruang lingkup pembahasan dan untuk memperjelas apa yang menjadi pokok pembahasan dalam penyusunan skripsi ini, maka saya memandang perlu untuk memberi penjelasan judul skripsi ini yaitu " Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat ". Dengan penjelasan sebagai berikut :



Jual Beli adalah setiap perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli dengan pembayaran sejumlah uang sebagai harganya dari pembeli ke penjual.

Hak Milik atas Tanah dapat *beralih* dan *dialihkan* kepada pihak lain (Pasal 20 ayat (2) UUPA). *Beralih* artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain dikarenakan adanya peristiwa hukum (Proses Pewarisan). *Dialihkan* artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum; misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, lelang, penyertaan dalam modal perusahaan. Berpindahnya hak milik atas tanah karena *beralih* harus dibuktikan dengan adanya surat keterangan kematian pemilik atas tanah yang dibuat oleh kepala desa / lurah, dan surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Berpindahnya hak milik atas tanah karena *dialihkan* harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.<sup>4</sup>

Sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Catatan kuliah Hak Atas Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2001

dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Timbulnya berbagai permasalahan yang ada di masyarakat, berkaitan dengan perbuatan hukum yang sering dilakukan di masyarakat. Jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat merupakan kegiatan yang lazim dilakukan dalam masyarakat. Fokus dalam penulisan skripsi ini adalah " Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat ". Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli hak milik atas tanah tersebut, harus memenuhi syarat sahnya jual beli yang meliputi :

#### **1. Syarat Materiil**

Pihak penjual harus berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya sedangkan bagi pihak pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

#### **2. Syarat Formal**

Jual beli hak atas tanah itu harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

Untuk memperoleh surat bukti lebih kuat dan lebih luas dalam pembuktian peralihan hak milik atas tanah, didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya Pemindahan hak tersebut pada sertipikat

haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Meskipun dalam kehidupan di masyarakat masih banyak ditemui hak milik atas tanah yang belum bersertipikat, hal ini disebabkan karena masyarakat tidak menyadari arti penting pendaftaran tanah dan kurangnya informasi tentang pendaftaran tanah. Dari pendaftaran tanah itu kita dapat mengetahui subyek hukumnya, obyek hukumnya, selain itu menghindari adanya sengketa tanah. Ini dilakukan terutama bagi tanah yang belum bersertipikat untuk segera di daftarkan ke Kantor Pertanahan, agar tercipta tertib administrasi pertanahan. Dari pendaftaran tersebut diterbitkanlah sertipikat bagi pemegang hak atas tanah tersebut, yang dapat digunakan sebagai bukti bahwa pemegang hak atas tanah itu benar-benar memiliki tanah tersebut sesuai dengan sertipikat tanah yang dimiliki.

#### **4. Tujuan dan Manfaat Penulisan**

##### **Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui alat bukti yang harus disampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual beli hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli.

##### **Manfaat Penulisan**

1. Sebagai salah satu bahan bacaan bagi masyarakat, terutama yang hendak melakukan jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat.

2. Sebagai sarana bagi PPAT-Notaris khususnya untuk meninjau salah satu segi yang cukup penting dalam menjamin perbuatan hukum yang disahkan olehnya tidak menimbulkan benih-benih sengketa.
3. Kalangan akademis khususnya di bidang hukum tanah dan para praktisi hukum, dalam peningkatan pendidikan dan pemahan mengenai jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat.

## 5. Metode Penulisan

Pembahasan permasalahan dalam skripsi ini bersumber pada kenyataan yang ada. Untuk itu perlu dilakukan :

### a. Pendekatan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang dipergunakan adalah pendekatan konseptual dan perundang-undangan, yaitu pengkajian secara cermat Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan problematik yuridis " Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat ", dan berupaya menemukan korelasi yang signifikan antara nilai-nilai sosial dengan norma hukum yang berkenaan dengan efektivitas berlakunya hukum dalam masyarakat.

### b. Sumber bahan hukum

#### 1. Bahan hukum primer

Meliputi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, ikatan jual beli, akta jual beli, surat kuasa untuk menjual.

## 2. Bahan hukum sekunder

Meliputi buku-buku tentang pertanahan dan buku-buku yang berkaitan dengan penulisan, jurnal-jurnal ilmiah di bidang hukum dan internet.

### c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penyusunan skripsi ini dilakukan dengan melakukan studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari buku-buku atau literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, serta melakukan penelitian lapangan yang dilakukan dengan wawancara yakni mengadakan Tanya jawab langsung dari responden.

### d. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan Hukum dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu menggabungkan antara bahan hukum yang diperoleh dari penelitian dan teori yang berasal dari literatur. Juga dengan menggunakan langkah sistematis atas bahan hukum yang terkumpul kemudian diolah, disusun dan dijelaskan sehingga akhirnya merupakan pembahasan yang terwujud dalam tiap bab.

Metode analisa bahan hukum yang digunakan adalah deskriptif komparatif yaitu suatu metode analisis dengan memaparkan fakta-fakta yang ada dan membandingkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang selanjutnya dikembangkan menjadi suatu penulisan ilmiah dalam bentuk skripsi.

## 6. Pertanggung Jawaban Sistematika

Untuk memudahkan penulisan skripsi ini, maka penulis menyusun dalam 4 (empat) bab, yang masing-masing dibagi dalam sub-sub sebagai berikut :

**BAB I   Pendahuluan**

Yang menguraikan garis besar permasalahan untuk memberikan pengetahuan dan gambaran secara umum mengenai materi dan maksud dari penulisan skripsi ini diawali dengan permasalahan (Latar Belakang dan Rumusan Masalah), penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan dan manfaat penulisan, metode penulisan dan pertanggung jawaban sistematika.

**BAB II   Jual beli hak milik atas tanah dan alat buktinya**

Materi penulisan dimulai dengan membahas secara umum jual beli hak atas tanah, pembuktian dalam hukum pertanahan; serta fungsi pejabat pembuat akta tanah dalam jual beli hak milik atas tanah.

**BAB III   Peralihan Hak milik atas tanah melalui jual beli dan proses pendaftarannya**

Dimana dalam bab ini membahas mengenai peralihan hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli, kemudian akan dijabarkan arti pendaftaran bagi peralihan hak atas tanah; serta pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.

**BAB IV   Merupakan bab penutup, yang berisi tentang kesimpulan dari seluruh materi skripsi dan saran-saran.**

## BAB II

# JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DAN ALAT BUKTINYA

## BAB II

### JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DAN ALAT BUKTINYA

#### 1. Jual Beli Hak Atas Tanah

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan mana pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antar kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Lain halnya istilah jual beli terhadap tanah, ini diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Permen Agrari/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun demikian, dalam beberapa peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli. Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dasar pembentukan UUPA, yaitu didasarkan pada hukum adat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5, Pasal 56, dan Pasal 58 UUPA. Kedudukan hukum adat sebagai dasar utama berupa asas-asas/konsepsi, lembaga-lembaga hukum dan



sistem hukumnya dituangkan dalam pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan UUPA, dan hukum adat sebagai dasar pelengkap berupa norma yang melengkapi ketentuan-ketentuan dalam UUPA agar tidak terjadi kekosongan hukum.

Dengan adanya ketentuan ini maka setelah berlakunya UUPA dan peraturan pelaksanaannya jual beli tanah telah mendapat pengaturan tersendiri, tentu saja berbeda dengan jual beli barang atau benda lain. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Dengan kata lain, yang menjadi obyek jual beli disini adalah hak atas tanah.

Dalam hukum adat, sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem kontan, nyata atau rill, dimana pemindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli. Demikian pula untuk syahnya perjanjian jual beli disyaratkan adanya apa yang disebut " panjer " berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemilik tanah supaya mengikat secara hukum adat. Persetujuan jual beli dibuat diatas zegel atau dibuatkan tanpa adanya zegel tapi dibubuhi materai secukupnya yang dibuat dihadapan kepala desa yang bersangkutan, sekaligus berlaku sebagai penyerahan dan oleh karena itu hak milik atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Bahtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, H. 22.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat pembayaran harga tanah secara tunai (contan) oleh pembeli kepada penjual.<sup>6</sup> Jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (contant) dan dilakukan secara terang.

#### a. Sifat Jual Beli Hak Atas Tanah

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin adalah *contant atau tunai*, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi juga bisa sebagian. Tetapi biar pun baru dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Penyerahan harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harga belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harga, maka bekas pemilik tanah dapat tidak dapat membatalkan jual beli tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut menurut hukum perjanjian utang piutang. *Terang*, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (Kepala Adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bawa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, 1999, H. 318.

yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa (Kepala Adat) ini menjadi 'terang' bukan merupakan perbuatan hukum yang 'gelap', artinya pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapat perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.<sup>7</sup>

Menurut Maria S.W. Sumarjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah *tunai, rill dan terang*. *Tunai* artinya penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih atau sisa harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang. *Rill*, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, missal dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. *Terang*, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, H. 16.

<sup>8</sup> Maria S.W. Sumarjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, No.18/X/93, Yogyakarta, 1993

## **b. Syarat Sah Jual Beli Hak Atas Tanah**

Ada dua hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil jual beli tanah meliputi subyek jual beli hak atas tanah dan obyek jual beli. Syarat formil merupakan persyaratan mengenai tata cara jual beli hak atas tanah yang harus dilakukan oleh para pihak dalam melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah.

### **1. Syarat Materiil Jual Beli Tanah**

#### **a) Subyek Jual Beli Hak Atas Tanah**

Penjual dan pembeli bertindak sebagai subyek hukum jual beli tanah. Para pihak harus memenuhi syarat sebagai subyek hukum dari obyek jual beli hak atas tanah. Hal yang perlu diperhatikan, bahwa penjual ialah orang yang *berhak, berwenang, boleh menjual* tanah obyek jual beli.

*Berhak*, artinya pemegang atau penjual hak atas tanah memang pemilik tanah yang sah dan dapat dibuktikan keberadaanya.

*Berwenang*, artinya bahwa secara hukum seseorang itu mempunyai kecakapan untuk berbuat, kemungkinan yang terjadi ialah seseorang itu berhak menjual sebidang tanah, tetapi tidak berwenang menjual tanah obyek jual beli hak atas tanah. Seseorang dikatakan tidak berwenang menjual tanah apabila masih dibawah umur atau dibawah pengampuan.

*Boleh menjual*, artinya bahwa seseorang itu dapat menjual tanahnya apabila tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Kemungkinan yang terjadi, seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah, berwenang melakukan penjualan, tetapi tidak atau belum boleh menjual tanahnya.

Bagi pembeli hak atas tanah berlaku ketentuan UUPA, tidak setiap pembeli boleh membeli hak atas tanah obyek jual beli. Ada syarat tertentu bagi pembeli agar boleh membeli hak atas tanah yaitu pembeli merupakan subyek dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, mengingat bahwa setelah terjadinya jual beli hak atas tanah maka obyek jual beli menjadi hak pembeli. Ketentuan UUPA mengatur bahwa subyek hak milik atas tanah ialah warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, dan badan hukum yang ditetapkan pemerintah sebagai pemegang hak milik.

#### **b) Obyek Jual Beli Hak Milik Atas Tanah**

Obyek jual beli tanah ialah hak atas tanah, bukan tanahnya. Jual beli termasuk dalam bentuk peralihan hak yang dialihkan karena merupakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemegang hak milik atas tanah yang baru untuk selama-lamanya dengan pembayaran uang sebagai harganya.

Obyek jual beli hak milik atas tanah ialah hak milik. Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diperjualbelikan dimuat dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Jo ayat (4) UUPA, yang dapat mempunyai hak milik adalah :

1. Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
2. Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

3. Orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraanya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya berlangsung.
4. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA, hak milik terjadi karena :

1. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
2. Ketentuan undang-undang

Pada jual beli hak atas tanah dapat diketahui secara pasti macam hak yang menjadi obyek jual beli. Pada tanah yang telah bersertipikat macam hak atas tanah dapat diketahui pada halaman depan sampul sertipikat yang mencantumkan jenis atau macam hak atas tanah, tetapi bagi tanah hak lama sebelum berlakunya UUPA, yaitu pada tanah yang belum bersertipikat maka berlaku ketentuan mengenai konversi menurut UUPA. Penegasan konversi itu dapat berupa " Bekas hak yasan ".

## **2. Syarat Formal Jual Beli Hak Atas Tanah**

Jika syarat materiil jual beli hak atas tanah sudah terpenuhi, maka jual beli itu dapat dilakukan dihadapan kepala desa. Kedudukan kepala desa tidak hanya bertindak sebagai saksi tapi juga menjamin bahwa jual beli hak atas tanah tidak melanggar hukum yang berlaku. Ketentuan ini tidak berlaku secara mutlak. Walaupun jual beli hak milik atas tanah tidak dilakukan dihadapan kepala desa, Jual beli itu tetap sah.

Tetapi dengan adanya ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, maka jual beli dilakukan dihadapan camat atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Negara agraria. Hal ini dipertegas lagi dalam ketentuan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, agar pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta tertentu diatur lebih lanjut dalam ketentuan PP No.37 Tahun 1997 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

### **c. Kepastian Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah**

Jual beli hak milik atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan kepala desa tetap sah. Dalam transaksi jual beli hak atas tanah, hal tersebut bukan merupakan syarat mutlak sahnya perjanjian. Berdasarkan hukum adat jual beli hanya merupakan penyerahan hak dari penjual kepada pembeli sesuai dengan asas contan atau tunai.

Adanya ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan agar setiap jual beli hak atas tanah masyarakat wajib dilakukan dihadapan camat atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria .

Hal ini dapat dipertegas lagi dengan dikeluarkanya PP No. 24 Tahun 1997, yang merupakan penyempurnaan PP No.10 Tahun 1961, menentukan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Jual beli hak atas tanah termasuk peralihan hak, maka berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 dan Permeneg Agraria No. 3 Tahun 1997, Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.

Ketentuan PP No.24 Tahun 1997 bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan pihak ketiga agar kepentingan terlindungi, dengan syarat bahwa jual beli hak atas tanah dapat berupa kepastian hukum tentang kepemilikan yang sah dari penjual sebagai pemegang hak atas tanah obyek jual beli. Kepastian lokasi dan luas obyek jual beli, dan untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari mengenai status kepemilikan tanah dalam obyek jual beli hak milik atas tanah.

## **2. Pembuktian Dalam Hukum Pertanahan**

Hukum Pembuktian merupakan bagian dari hukum acara yang mengatur macam-macam alat bukti yang sah menurut hukum, sistem yang dianut dalam hukum pembuktian, syarat-syarat dan tata cara mengajukan alat-alat bukti tersebut serta kewenangan hakim untuk menerima, menolak dan menilai suatu pembuktian.



Dalam tulisan ini yang saya maksud dengan hukum pembuktian adalah bagian dari hukum acara perdata. Hukum Pembuktian dalam KUH Perdata yang diatur dalam buku keempat di dalamnya mengandung segala aturan-aturan pokok pembuktian dalam bidang hubungan keperdataan. Sedangkan pembuktian itu sendiri merupakan :

“ Suatu proses bagaimana alat-alat bukti tersebut dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan sesuai hukum acara yang berlaku ”.<sup>9</sup>

Dalam hukum pembuktian terdapat beberapa teori tentang beban pembuktian yang dapat dipergunakan sebagai pedoman, antara lain yaitu :

1. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (bloot affirmatief) yaitu :  
Bagi siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikan dan bukan yang meningkari atau menyangkalnya ;
2. Teori subyektif yang menyatakan bahwa suatu proses perdata merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum yang berarti bahwa siapa yang mengemukakan atau mengaku mempunyai hak harus membuktikan ;
3. Teori obyektif yang menyatakan bahwa mengajukan gugatan berarti berarti pengugat meminta pengadilan agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa-peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu pengugat harus membuktikan dan hakim tugasnya menerapkan hukum obyektif pada peristiwa tersebut ;
4. Teori publik yang memberikan wewenang yang lebih luas pada hakim untuk mencari kebenaran dengan mengutamakan kepentingan public ;<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Bambang Waluyo, *Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Arkola, Bandung, 1996, H. 3.

<sup>10</sup> Martiman Prodjohamidjojo, 1997 : 42 Dan A.Pitlo, 1978 : 45.

Hal-hal yang bertalian dengan hukum pembuktian adalah termasuk dalam hukum acara yang bersifat materiil dan ada yang bersifat formal. Perihal pembuktian juga dikenal dalam Hukum Pertanahan Indonesia khususnya pendaftaran tanah yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum. Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat atas nama pemegang hak atas tanah adalah untuk keperluan pembuktian haknya. Sehubungan dengan hukum pembuktian, maka untuk keperluan suatu pembuktian diperlukan alat bukti.

Pasal 1866 KUH Perdata menyatakan bahwa :

Alat pembuktian meliputi : bukti tertulis ; bukti saksi ; persangkaan ; pengakuan ; sumpah.

Vollmar menyatakan bahwa: “ Banyaknya alat bukti sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1866 di atas tidak lengkap. Di luar itu masih ada keterangan dari seorang ahli (Pasal 215 KUH Perdata) dan pemeriksaan di tempat oleh hakim”.

Alat bukti yang akan diuraikan dibawah ini meliputi :

**a) Alat bukti tertulis**

Tulisan merupakan sesuatu yang memuat tanda yang dapat dibaca dan yang menyatakan suatu buah pikiran. Tulisan dapat berupa akta dan tulisan yang bukan akta. Akta adalah tulisan yang khusus dibuat untuk dijadikan bukti atas hal yang disebut didalamnya, sedangkan tulisan yang bukan akta adalah tulisan yang tidak bersifat demikian.

Adapun akta dibagi menjadi akta dibawah tangan dan akta otentik. Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat. Sedangkan akta yang dibuat dibawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1844 KUH Perdata adalah tulisan yang ditandatangani tanpa perantara pejabat umum.

#### **b) Alat Bukti Saksi**

Alat bukti yang berupa kesaksian diatur melalui Pasal 139 hingga Pasal 152 dan Pasal 168 hingga Pasal 172 HIR serta Pasal 1895 dan Pasal 1902 hingga Pasal 1912 KUH Perdata. Keterangan dari seorang saksi saja, tanpa ada alat bukti lain tidak dianggap pembuktian yang cukup. Jadi seorang saksi bukanlah saksi (unus testis nullus testis). Dalam suatu kesaksian dari masing-masing saksi terlepas satu dari yang lain dan masing-masing berdiri sendiri, namun karena bertepatan dan perhubungannya satu sama lain menguatkan suatu peristiwa tertentu, maka kekuatan pembuktian dari masing-masing kesaksian itu adalah terserah pada pertimbangan hakim. Pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus yang diperoleh dari pemikiran bukanlah kesaksian. Oleh karena itu tiap-tiap kesaksian itu harus disertai dengan alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan sebagai suatu kesaksian.

Dalam hal mempertimbangkan nilai suatu kesaksian, hakim harus memberikan perhatian khusus pada persamaan isi kesaksian satu dengan yang lain. Persamaan antara kesaksian-kesaksian dengan apa yang diketahui dari lain

sumber tentang hal yang menjadi perkara, serta alasan-alasan yang dikiranya telah mendorong para saksi untuk mengutarakan kesaksiannya secara berdasarkan cara hidup, kesusilaan dan kedudukan para saksi serta pada segala hal apa saja yang mungkin mempunyai pengaruh terhadap dapat atau tidak dapat dipercayainya para saksi itu

#### **c) Alat Bukti Persangkaan**

Persangkaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1915 KUH Perdata merupakan kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang dikenal kearah suatu peristiwa yang tidak dikenal. Adapun persangkaan dibagi menjadi dua yaitu :

##### **1. Persangkaan menurut Undang-undang**

Diatur dalam Pasal 1916 KUH Perdata merupakan suatu persangkaan yang didasarkan pada suatu ketentuan khusus Undang-undang dihubungkan dengan perbuatan atau peristiwa tertentu.

##### **2. Persangkaan yang bukan berdasar Undang-undang atau persangkaan yang didasarkan atas kenyataan.**

Diatur dalam Pasal 173 HIR, kekuatan pembuktian ada ditangan hakim dan persangkaan demikian merupakan " kesimpulan-kesimpulan yang ditarik oleh hakim ".

#### **d) Alat Bukti Pengakuan**

Pengakuan sebagai alat bukti diatur dalam Pasal 164 HIR juga dijabarkan didalam Pasal 174 HIR dan Pasal 176 HIR, Sedangkan dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1866 juga dijabarkan pada Pasal 1923 hingga Pasal 1928.

Pengakuan didefinisikan sebagai suatu pernyataan dari salah satu pihak tentang kebenaran suatu peristiwa, keadaan atau hal tertentu yang dapat dilakukan didepan sidang atau diluar sidang.

#### **e) Alat Bukti Sumpah**

Sumpah atau janji merupakan suatu pernyataan yang diucapkan dengan resmi dan dengan bersaksi kepada tuhan atau kepada sesuatu yang dianggap suci, bahwa apa yang dikatakan atau dijanjikan adalah benar . Dengan demikian sumpah adalah suatu pernyataan dari pihak-pihak untuk mengemukakan sesuatu dengan sebenar-benarnya. Alat bukti sumpah diatur dalam Pasal 1929 hingga Pasal 1945 KUH Perdata dan Pasal 155, Pasal 158 dan Pasal 177 HIR.<sup>11</sup>

Alat pembuktian yang telah disebutkan diatas dalam hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

#### **a. Hak-Hak Baru**

Hak-hak baru adalah hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pembuktian hak-hak baru berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu :

---

<sup>11</sup> Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Arkola, Bandung, 2002, H. 134

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - 1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan ;
  - 2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik ;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang ;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan ;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan;

#### **b. Hak-Hak Lama**

Hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP No.10 tahun 1961.

Tanah bekas hak adat yang belum pernah didaftar, boleh dijual tanpa terlebih dahulu dibuat sertipikatnya, kecuali kalau sebelumnya sudah ada kewajiban untuk diuruskan sertipikatnya. Kewajiban itu misalnya telah terjadi pewarisan atau sudah dijual atau sudah dibebani Hak Tanggungan, yang terjadi

sesudah PP No.10 Tahun1961 berlaku (dijawa dan madura sejak 24 september 1961).

Kalau tanah tersebut itu boleh dijual tanpa menunggu selesai sertipikat, maka menurut Pasal 25 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961 kepada PPAT harus diserahkan :

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari KPT yang menyatakan antara lain bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara .
- b. Surat Bukti Hak Atas Tanah .
- c. Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa.
- d. Surat tanda bukti biaya pendaftaran.
- e. Fatwa tata kota (advis Planing).

Pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu :

- a) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa :

1. Bukti-bukti tertulis

Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama adalah :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overshrijvings Ordonantie (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overshrijvings Ordonantie (S. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 didaerah yang bersangkutan ;
- c. Sertipikat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan ;
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri No.9 Tahun 1959 ;
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya ;
- f. Petok pajak bumi / Landrente, girik, pipil, ketikir,dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 ;
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat / kepala desa / kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan ;



- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan ;
- i. Akta Ikrar wakaf / surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai sejak dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan ;
- j. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan, dengan disertai alas hak yang dialihkan ;
- k. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah ;
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan ;
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA ;

## 2. Keterangan Saksi

Pembuktian dengan saksi dalam hukum pertanahan dipergunakan apabila bukti kepemilikan sebidang tanah berupa bukti tertulis yang dimaksud diatas tidak lengkap atau tidak ada, maka : " Pembuktian hak dapat dapat dilakukan dengan pernyataan oleh yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam

kekerabatan diatas maupun kesamping yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik atas bidang tanah tersebut " (Pasal 60 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria No.3 Tahun 1997).

Kebenaran atas keterangan saksi-saksi atau keterangan yang diberikan tersebut, maka Panitia Ajudikasi berdasarkan pasal 60 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat :

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut ;
- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud dalam huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut ;
- c. Melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada diatas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagi petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

3. Pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak para pihak lain yang membebaninya.
- b) Dalam hal hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 Tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
  - a. Penguasaan tersebut dapat dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah , serta diperkuat kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
  - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Alat bukti hak di masyarakat Jawa disebut Petok (Pajak Bumi). Menurut Budi Harsono, petok yang ada pada masyarakat ditunjuk sebagai pembayaran pajak. Petok (Pajak Bumi) itu dipercaya sebagai bukti awal, siapa yang namanya tercantum didalamnya, maka sebagai pemilik hak. Petok (Pajak Bumi) yang sekarang diubah status haknya sesuai dengan hak atas tanah. Dalam UUPA tanah adat dikonversi menjadi tanah bekas atau eks-adat.

Macam pemungutan pajak tanah di Indonesia meliputi :

1. Pajak tanah sebelum berlakunya UUPA meliputi :

- Verponding Eropa = Tanah barat
- Verponding Indonesia = Tanah Indonesia
- Pajak Bumi / Lendrente = Tanah di pedesaan

Pendaftaran tanah, hanya untuk tanah yang tunduk pada hukum barat. Tanah-tanah barat yang tunduk pada pendaftaran tanah: untuk kepentingan jaminan hukum, dan untuk kepentingan pajak. Contohnya, hak milik, hak eigendom. Tanah ada adat juga ada pendaftaran tanah tapi hanya untuk kepentingan pajak.

2. Pajak tanah sesudah berlakunya UUPA meliputi :

- IPEDA
- PBB

Sistem pemungutan pajaknya berdasarkan hukum nasional. Prinsip yang membayar pajak adalah pemilik, tapi diluar pemilik bisa juga ditarik pajak. Contohnya penyewa mengambil manfaat dari tanah itu. IPEDA dan PBB, tidak dapat dipakai sebagai petunjuk awal sebagai pemilik dari sebidang tanah tersebut.<sup>12</sup>

Maka mengenai kepemilikan itu ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu :

- a. Bukti tertulisnya *lengkap*: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain ;

---

<sup>12</sup> Sumarji, *Catatan Perkuliahan PPHAT*, Tanggal 7 Desember , 2004.

- b. Bukti tertulisnya *sebagian* tidak ada lagi : *diperkuat* keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan ;
- c. Bukti tertulisnya *semuanya* tidak ada lagi : *diganti* keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan ;<sup>13</sup>

Dan dengan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa tanah bekas hak adat yang belum terdaftar, boleh dijual tanpa terlebih dahulu dibuat sertipikatnya. Maka alat bukti pengganti sertipikat yang harus disampaikan kepada PPAT yaitu: SKPT dari KPT yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat, Surat Bukti Hak atas Tanah, Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa, Surat tanda bukti biaya pendaftaran tanah, Fatwa Tata Kota (Advis Planing).

### **c. Menilai Kebenaran Alat-alat Bukti**

Dalam rangka menilai kebenaran alat-alat bukti hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, dilakukan dengan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hasil penelitian alat-alat bukti dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri. Demikian penjelasan Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan lebih lanjut dalam Pasal 62 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997.

Dalam pendaftaran tanah secara sporadik penelitian data yuridis yang dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) Peraturan Menteri No.3 Tahun 1997 dilakukan

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, Op. Cit, H. 480.

oleh Kepala Kantor Pertanahan, menurut ketentuan Pasal 82 ayat (4) Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 maka penelitian data yuridis bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh panitia A sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional No.12 Tahun 1992 yang hasilnya dituangkan dalam daftar isian 201.

### **3. Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting bagi pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Karena dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan pelayanan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan kebutuhan Pemerintah akan penerimaan dari sektor pajak, yang berfungsi untuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

Istilah PPAT baru muncul sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria No.11 Tahun 1961 tentang bentuk akta, yang dalam Pasal 1 menyatakan, bahwa akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dibuat oleh PPAT dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang contoh-contohnya terlampir dalam peraturan yang bersangkutan.<sup>14</sup>

Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 10 Tahun 1961 menentukan bahwa yang dapat diangkat sebagai PPAT adalah :

---

<sup>14</sup> Sri Winarsih, *Notaris dan PPAT Sebagai Pejabat Umum*, Majalah Yuridika, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Vol 17 Maret-April 2002, H.174

- a. Notaris
- b. Pegawai-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.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Selain itu dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961, Camat untuk sementara karena jabatannya juga menjadi pejabat tersebut, untuk selanjutnya disebut PPAT Sementara.

Dengan adanya pertimbangan betapa pentingnya fungsi dan tugas PPAT, maka Pemerintah telah menerbitkan PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 7 ayat (3) PP No.24 Tahun 1997. Ketentuan lebih lanjut pelaksanaan PP No.37 Tahun 1998 ialah Permen Agraria/Kepala BPN No.4 Tahun 1998 tentang pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **a. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting, yaitu:

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu

yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas. Hal ini terlihat adanya kewajiban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal penandatanganan akta tentang adanya peralihan atau pembebanan hak atas tanah dan mendaftarkan akta tersebut pada kantor pertanahan setempat.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Pejabat Pembuat akta Tanah didefinisikan sebagai pejabat yang membuat akta mengenai perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak yang baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah. Sementara dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah diartikan sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu serta melakukan tindakan hukum membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data yuridis mengenai tanah tersebut.

Dari uraian diatas saya berpendapat pada saat masih berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Apabila suatu akta tidak dibuat



oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka suatu transaksi peralihan hak atas tanah tetap sah karena para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur sebagaimana terdapat dalam Pasal 1457 KUH Perdata mengenai jual beli.

- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu kepala kantor pertanahan adalah mendukung pemerintah dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Kata ' membantu ' dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 seyogyanya ditafsirkan sebagai dukungan dari pejabat-pejabat khusus seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat/Juru Lelang, Panitia Adjudikasi dan lain-lain agar supaya program pendaftaran tanah di Indonesia, dapat berhasil dengan baik.

Bentuk bantuan atau dukungan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat direflesikan dengan pembuatan akta-akta dengan cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kehendak para pihak yang menjadi pihak dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tanpa mengurangi arti dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah diperlukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah rangka pemutahiran (up-dating) data yuridis yang ada dikantor pertanahan dengan cara mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut Kepada Kantor Pertanahan yang

berwenang, dalam jangka waktu 7 hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut.

**b. Fungsi Akta PPAT Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat**

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997, dijelaskan bahwa “ Dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dapat berfungsi sebagai alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir sesuai ketentuan dalam bab III Peraturan ini ”.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta yang bersangkutan diserahkan kepada PPAT yang berwenang membuatnya. Apabila perubahan mengenai hak-hak atas tanah yang belum bersertipikat, dokumen yang wajib diserahkan kepada PPAT adalah yang diperlukan bagi pendaftarannya untuk pertama kali.

Pelaksanaan pembuatan aktanya oleh PPAT secara garis besar diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997. “Pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbutan hukum

yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta tersebut dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat. Para saksi memberikan kesaksian mengenai :

- a. Kehadiran para pihak atau kuasanya ;
- b. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta, dan
- c. Telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta ditandatangani PPAT wajib membacakan kepada para pihak yang bersangkutan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 ditentukan bahwa akta PPAT dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli (in originali). Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Kedua rangkap akta itu ditandatangani oleh penjual / pembeli, saksi-saksi dan PPAT.

Dalam Praktek kebanyakan PPAT membuat akta dalam rangkap empat. Formulir akta yang tersedia, dijual satu set, juga berisi 4 rangkap. Kalau akta dibuat rangkap 4, salinan itu tidak perlu dibuat lagi. Sebab telah tersedia satu

untuk PPAT, satu untuk Kantor Pertanahan, satu untuk pembeli dan satu untuk penjual.<sup>15</sup>

Untuk jual beli pada tanah hak adat yang belum bersertipikat, berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, PPAT dapat menolak membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

- a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1); dan
- b. Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan , atau tanah yang terletak jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Hal ini dilakukan karena tugas dan tanggung jawab PPAT sebagai salah satu pelaksana pendaftaran tanah wajib memeriksa apakah benar bahwa perbuatan hukum yang dilakukan, dalam hal ini jual beli tanah itu tidak melanggar hukum.

---

<sup>15</sup> Efendi Paringin, **Praktek Jual Beli Tanah**, Gravindo Persada, Jakarta, 1994, H.13.

**BAB III**

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS  
TANAH MELALUI JUAL BELI  
DAN PROSES  
PENDAFTARANNYA**

### BAB III

## PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DAN PROSES PENDAFTARANNYA

#### 1. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dari Penjual Ke Pembeli

Dalam Undang-undang Pokok Agraria dikatakan, bahwa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dapat "beralih" dan "dialihkan" kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan "beralih" adalah suatu "peralihan hak" dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain, bahwa "peralihan hak" itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan "karena hukum". Sedangkan "dialihkan" adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan melalui suatu "perbuatan hukum" tertentu berupa<sup>17</sup> :

- Jual Beli
- Tukar menukar
- Hibah
- Pemberian Menurut Adat
- Pemasukan Dalam Perusahaan atau "inbreng" dan
- Hibah-Wasiat (legaat)

---

<sup>17</sup> R. Seohadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya UUPA, Usaha Nasional*, 1990, H. 47.

Dalam jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat pertama-tama calon pembeli berhubungan dengan penjual. Hal ini dilakukan untuk keperluan pemeriksaan surat-surat oleh pembeli. Selain itu pembeli harus dapat memastikan bahwa penjual berhak dan berwenang untuk menjual hak milik atas tanahnya. Apabila benar-benar bahwa penjual adalah pemilik, dan ia berhak dan berwenang untuk menjual hak milik atas tanah tersebut barulah diadakan tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan harga.<sup>18</sup>

Selanjutnya dalam jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat dibuatkan surat keterangan Lurah/Kepala Desa yang isinya menyatakan bahwa hak milik atas tanah tersebut memang milik penjual, dan menyatakan tentang letak tanah, batas-batasnya, merupakan tanah pertanian atau perumahan serta tidak dalam persengketaan.

Pembuatan akta oleh PPAT harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, dihadapan PPAT penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli, dan dengan disaksikan oleh PPAT harga tanah dilunasi sesuai dengan harga yang disebut dalam akta jual-beli. Apabila sudah dibayar lebih dahulu dan tidak dihadapan PPAT maka PPAT harus menanyakan, "Apakah harga hak milik atas tanah telah sesuai dengan yang tertulis dalam akta dan telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual, dan apakah penjual telah menerima harga hak milik atas tanah tersebut dari pembeli." Pertanyaan tersebut perlu karena dalam akta ditulis bahwa uang pembelian sudah

---

<sup>18</sup> Wawancara Dengan Kepala Desa Tanjengawan, Tanggal 1 April 2005.

dibayar lunas dan diterima oleh penjual, sehingga akta itu juga berlaku sebagai tanda terima yang sah. PPAT wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dengan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran peralihan haknya (Pasal 101 Permeneg Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997). Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk pendaftaran tanah, sedangkan kepada pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberikan salinannya (Pasal 102 Permeneg Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997). Dengan dibuatnya akta jual beli ini maka telah terjadi peralihan hak milik atas tanah yang baru.<sup>19</sup>

Selanjutnya menurut KUH Perdata, Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata). Bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut "Penyerahan Yuridis" (*Juridische Levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijvings*

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Badrus Saleh, PPAT-Notaris, Tanggal 27 April 2005.



*ambtenaar* menurut *Overschrijvingsordonnantie* (S 1834 no. 27) (Pasal 1459 KUH Perdata).

Menurut Hukum Adat, Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Peralihan hak atas tanah harus bersifat kontan dan terang. *Kontan* (tanpa syarat) berarti penjual menyerahkan miliknya dan langsung menerima uang dengan jumlah yang telah disepakati (lunas), sedang pembeli langsung menerima barangnya. *Terang* berarti berpindahnya hak tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh beberapa orang saksi.<sup>20</sup> Biasanya jual beli tanah itu dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertidak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya jual beli tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli sejak itu menurut hukum pembeli telah menjadi pemilik yang baru. Pada saat itu jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang menurut kenyataannya belum dibayar, dianggap sebagai utang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian utang-piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan.

UUPA tidak memberikan penjelasan apa yang dimaksud dengan jual beli tanah tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita memakai sistem dan asas-asas hukum adat maka pengertian jual beli tanah sekarang harus

---

<sup>20</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Cv Rajawali Pers, Jakarta, 1994.

pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupaya penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yaitu menurut pengertian hukum adat.<sup>21</sup> Bila kita melihat ketentuan dalam pasal 5 UUPA sistem yang dipakai dalam pengertiannya didasarkan pada hukum adat. Maka terhadap balik nama tanah, hukum adatlah yang berlaku untuk hukum agraria yang baru, dengan catatan bahwa hukum adat yang diberlakukan tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.<sup>22</sup> Dengan demikian perbuatan hukum jual beli hak atas tanah adalah perbuatan pemindahan hak sejak hak atas tanah beralih terhadap pembeli dan selanjutnya pembeli berwenang untuk mendaftarkan peralihan hak itu dikantor pendaftaran tanah.

Effendi Perangin berpendapat bahwa dalam melakukan pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari dan untuk memastikan tanah secara aman harus diperhatikan :

1. Rencana tata guna tanah setempat ;
2. Hak apa yang dibeli ;
3. Bolehkah anda membeli? ;
4. Tanda bukti haknya ;
5. Bangunan diatas tanah ;
6. Tidak sedang dijadikan jaminan ;
7. Bebas dari perselisihan ;
8. Siapa yang berhak menjual? ;

---

<sup>21</sup> Effendi Perangin, Op.Cit, H. 13.

<sup>22</sup> Pasal 5 UUPA

9. Akta Jual beli ;

10. Baik nama ;

Mengenai pemindahan hak milik atas tanah ada beberapa peraturan Perundang-undangan yang terkait yaitu :

Menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan "Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ". Dengan demikian akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran haknya. Dalam arti, bahwa tanpa adanya akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarkannya, dengan pengecualian yang disebut dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dihadapan PPAT yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan. Yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhinya syarat terang, tunai, dan

riil perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.<sup>23</sup>

Didalam Pasal 617 KUH Perdata ditentukan bahwa tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dan dibebani atau di pindahtanggankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan.

Pemindahan hak milik melalui jual beli tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Atas dasar ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak ke kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT, kecuali jual beli tanah hak milik aktanya bisa dibuat oleh bukan PPAT yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan. Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT ini tidak hanya pada tanah yang telah bersertipikat, namun juga pada tanah yang belum bersertipikat.

Dalam prakteknya, jual beli tanah hak milik yang belum bersertipikat dan tujuannya tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka jual belinya tidak harus dibuat dengan akta PPAT. Jual beli tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh Kepala Desa/Kepala Kelurahan setempat diatas kertas bermaterai. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka telah terjadi pemindahan hak dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pembeli.

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, Ibid, H. 500

Jual beli tanah hak milik yang belum bersertipikat dan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, jual beli tanah hak milik yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui pendaftaran tanah secara sporadik ditolak oleh Kepala kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 98 Permeneg Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“Dalam jual beli hak atas tanah ada yang memerlukan izin pemindahan hak sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT, yaitu dalam hal ini” :

- a. Jual beli hak atas tanah yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang mengatakan bahwa hak atas tanah tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang. Izin pemindahan hak atas tanah diatur dalam PMDN No.6 Tahun 1972.
- b. Jual beli hak pakai atas tanah Negara.

Dalam Pasal 99 Ayat (1) Permeneg Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 disebutkan :

“Sebelum dibuat akta pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan” :

- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud dalam a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform ;
- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

Budi Harsono berpendapat bahwa "Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) maka didalam suatu permohonan hak atas tanah dan hak kebendaan beralih secara kontan atau serentak pada saat akad jual belinya".<sup>24</sup>

Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak, pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat karena pendaftaran hak bersifat terbuka. Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran dan batas-batas tanah dan data yuridis berupa subyek hak, status hak dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian diatas, mekanisme pemindahan hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli dapat digambarkan dalam tahapan sebagai berikut :

1. Penjual dan pembeli sepakat tentang harga dan obyek jual beli (hak milik atas tanah) ;
2. Kedua belah pihak beserta para saksi menghadap ke PPAT, kemudian menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT ;
3. Berdasarkan akta PPAT tersebut, dilakukan pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, yang wajib dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan atau kuasanya ;

---

<sup>24</sup> Rusmad Murad, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, H.33

## **2. Arti Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah**

Ketentuan tentang pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agraria (UUPA), PP No.24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam UUPA tidak diberikan pengertian tentang pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Ada 2 (dua) macam pendaftaran tanah yang ditentukan oleh PP No.24 Tahun 1997, yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sitematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau masal.

Bahwa tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah, dilatar belakangi kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum mengenai tanah, sehingga perbuatan hukum terhadap tanah dapat diselenggarakan secara sederhana, cepat, murah dan

aman. Disamping untuk memenuhi kebutuhan masyarakat juga diselenggarakan untuk kepentingan pemerintah bukan untuk tujuan pajak, kepastian hukum, perlindungan hukum, tetapi juga untuk keperluan statistik, perencanaan dan pelaksanaan pembangunan fisik dan ekonomi masyarakat.

Pendaftaran tanah adalah suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, manfaatnya dapat diperoleh oleh tiga pihak, yaitu :

1. Manfaat bagi pemegang hak
  - a. Memberikan rasa aman;
  - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisiknya;
  - c. Harga tanah menjadi lebih tinggi;
  - d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
  - e. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak;
  - f. Penetapan pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru;
2. Manfaat bagi Pemerintah
  - a. Akan tercipta tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu catur tertib pertanahan;
  - b. Dapat memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;
  - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar;



### 3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor

Bagi calon pembeli dapat memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah.<sup>25</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah penting sekali untuk memelihara daftar umum agar selalu sesuai dengan keadaan, baik untuk sistem positif maupun sistem negatif.

Ada dua arti yang diberikan dalam peralihan hak atas tanah, yaitu :

- a. Pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak atas tanah.
- b. Pendaftaran merupakan syarat mutlak untuk berlakunya peralihan hak bagi pihak ketiga.

Arti pendaftaran bagi peralihan hak atas tanah dalam sistem negatif dengan hukum perdata sebagai berikut :

- a. Agar penyerahan suatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta peralihan hak itu harus dibukukan atau diumumkan dalam daftar umum.
- b. Bahwa apa yang tidak diumumkan tidak diakui adanya.
- c. Bahwa publikasi (pengumuman) tidak berarti bahwa hak itu benar-benar telah beralih, begitu pula yang mendapatkan hak menurut akte itu belum berarti ia menjadi pemilik yang sah menurut hukum.

Ciri penting ini dilandasi azas "*memo plus juris*" yang tidak ada seorang pun dapat mengalihkan suatu hak yang lebih daripada yang ia miliki sehingga

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, Op. Cit, H.16-17.

seorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain dengan perbuatannya menjadi suatu pemilik suatu bidang tanah.

Arti pendaftaran bagi peralihan hak didalam sistem positif sudah jelas akan berarti beralihnya hak atas tanah kepada pembeli.

Didalam UUPA dan hukum adat kita mengenal bahwa peralihan hak telah terjadi saat dibuatnya akta peralihan hak.

Didalam ayat 2 Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran akta peralihan hak itu diharuskan, dan pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat bagi syahnya peralihak hak.

Lebih lanjut dapat dikemukakan tentang perlu tidaknya peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT.<sup>26</sup>

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997,yaitu: “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar,hibah dan pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecualipemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Selanjutnya Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa: “ Kepala Kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi

---

<sup>26</sup> PP No.24 Tahun 1997 & Permeneq Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk, mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Pasal 103 Permeneg Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997, dinyatakan bahwa: “ PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan ”.

Pasal 104 Permeneg Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997, dinyatakan bahwa: “ Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain daripada yang disebutkan dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi.

Kemudian Pasal 106 Permeneg Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997, yaitu: “Dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir”.

Adanya perbedaan perlu tidaknya akta PPAT terhadap sah tidaknya perbuatan hukum hak atas tanah atau beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain, lebih disebabkan karena aturan hukumnya yang lemah dan tidak mengikat karena kewenangan PPAT dan pengaturan pemindahan hak itu hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah di bawah Undang-Undang, namun kiranya menurut penulis perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT

memang amat diperlukan guna memperoleh bukti hak berupa akta PPAT sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum atas tanah tersebut dan guna memberikan kepastian dan kemudahan bagi para pihak dalam memperoleh alat bukti lebih lanjut berupa sertipikat, terutama bagi penerima hak. Oleh karenanya akta PPAT atas tanah berfungsi untuk pendaftaran hak atas tanah guna untuk memperkuat pembuktian bahwa benar-benar telah terjadi perpindahan hak atas tanah dan perbuatan hukum lainnya atas tanah yang bersangkutan.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa arti pendaftaran dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, ialah bahwa pendaftaran merupakan syarat mutlak untuk berlakunya peralihan bagi pihak ketiga.<sup>27</sup>

### **3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kantor Petanahan Kabupaten Gresik**

Dalam bab ini akan diuraikan, mengenai tata cara permohonan pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah yang tanahnya belum bersertipikat melalui permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, tanah yang belum bersertipikat berarti bahwa data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut tidak terdapat dalam buku tanah yang berada dikantor pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Gresik berdasarkan pada Undang-Undang No.5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, serta Peraturan pemerintah No.46 Tahun 2002 , Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1900 Tanggal 31 juli 2003.

---

<sup>27</sup> **Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah BPN, Jakarta,1990,H.10.**

Berdasarkan ketentuan pasal 24 ayat (1) dan penjelasan pasal 24 ayat (1) huruf g PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 76 ayat (1) huruf h Permen Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 (Pendaftaran Tanah), akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dapat digunakan sebagai bukti pendaftaran tanah.

#### **a. Tata Cara Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 103 Ayat (1) Permeneg Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen yang lain yang diperlukan untuk keperluan pemindahan hak yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Dalam hal pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah dengan alat bukti akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum bersertifikat, dokumen yang harus dilampirkan adalah :

- 1) Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak.
- 2) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.
- 3) Surat kuasa tertulis, dari penerima hak apabila pihak yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
- 4) Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dalam hal ini ialah akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.
- 5) Bukti identitas pihak yang mengalihkan, yaitu KTP (kartu tanda penduduk) atau KSK (kartu susunan keluarga).
- 6) Bukti identitas penerima hak.
- 7) Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 76 ayat (1) Permen Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dapat berupa : petok D/C Desa dari tanah yang hendak didaftarkan, SPPT PBB/ Surat Pajak, seperti yang telah

dicantumkan dalam ketentuan pasal tersebut yang menurut pertimbangan kebijaksanaan Kepala Kantor Pertanahan dapat dijadikan sebagai bukti penguasaan tanah.

- 8) Surat pernyataan tanah belum bersertifikat.
- 9) Peta obyek.
- 10) Surat penguasaan tanah.
- 11) Surat penguasaan fisik bidang tanah.
- 12) Surat pernyataan yang ditentukan berdasarkan ketentuan pasal 99 Permen Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang :
  - a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi hak pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maximum penguasaan tanah yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila sebagaimana dimaksud dalam butir a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau absentee tersebut menjadi obyek landrefrom.
  - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada butir a dan b tidak benar. Surat pernyataan ini biasanya dibuat sebelum pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah. Surat pernyataan ini dibuat atas nama pembeli.

Prosedur pelaksanaan persertipikatan tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dikantor pertanahan Kabupaten Gresik, yaitu untuk tanah bekas hak adat yang belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota Gresik, preses sertifikatnya dibuktikan dengan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, surat bukti kepemilikan tanah atau surat keterangan lurah/Kepala desa yang menyatakan bahwa tanah tersebut memang milik pemohon, dan yang menyatakan tentang letak tanah, tanah pertanian atau perumahan serta dibuat pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah pada papan pengumuman yang ditempatkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Desa/Kelurahan atau melalui iklan pada surat kabar daerah. Pengumuman itu dipasang dalam

waktu dua bulan, apabila dalam waktu dua bulan tidak ada yang mengajukan keberatan maka permohonan pendaftaran akan dikabulkan.

**b. Proses Penanganan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Oleh Pejabat Kantor Pertanahan**

Tahapan-tahapan dalam pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan kabupaten Gresik adalah sebagai berikut :

Memastikan bahwa pemohon mempunyai sekurang-kurangnya salah satu dokumen asli (bukan foto copy) dari banyak kemungkinan macam dokumen yang tertuang dalam Pasal 103 ayat (2) Permen Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Permohonan pelaksanaan pendaftaran pengalihan hak dengan bukti Akta Jual Beli hak milik atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum terdaftar diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat oleh pemegang hak atau kuasanya melalui loket pendaftaran pada Kantor Pertanahan dengan mengisi beberapa formulir permohonan dan pernyataan pengalihan hak, serta melampirkan dokumen asli seperti Petok Pajak Bumi/ Landrente, Girik, Pipil, Ketikir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa yang telah disiapkan ditambah dengan foto copy KTP, KSK dan tanda lunas Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir, tanda lunas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan membayar biaya dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah. Adapun biaya pendaftaran yang dikenakan kepada pemohon tergantung dari luas tanah yang akan didaftar, biaya tersebut meliputi: Biaya pendaftaran permohonan untuk

per bidangnya dikenakan Rp. 25.000; (dua puluh lima ribu rupiah), biaya pengukuran dan pemetaan bidang tanah tergantung luas ( Luas Gradasi Per M<sup>2</sup>), biaya pemeriksaan tanah oleh panitia A / tim penelitih tanah / konstataasi tergantung dari klasifikasi luas dan penggunaan tanah baik tanah non pertanian dan tanah pertanian, biaya transportasi pengukuran dan pemetaan kelokasi tanah yang dimohon relatif tergantung dari petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota tersebut, surat ukur dengan kertas per bidangnya dikenakan Rp. 25.000; (dua puluh lima ribu rupiah), konversi / penegasan konversi / pengakuan hak dikenakan Rp. 25.000,- , penerbitan buku tanah dan sertifikat dikenakan Rp. 25.000;. Untuk biaya pendaftaran tanah bagi yang tidak mampu, berdasarkan Pasal 21 PP No.46 Tahun 2002 yang menyatakan bahwa “Badan keagamaan, badan sosial, masyarakat miskin atau masyarakat yang tidak mampu dibebaskan dari tarif pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali”. Pembebasan dari biaya pendaftaran tanah bagi yang tidak mampu dapat dilakukan asal pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.

Kantor pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan, yang diterimakan Kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat dan menyerahkan tanda penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat dan menyerahkan tanda penerimaan tersebut



kepada penerima hak(pembeli) (pasal 103 ayat (5) Permen Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997).

Tugas Loker Pendaftaran pada Kantor Pertanahan yaitu :

- a. Meneliti kelengkapan alat bukti guna keperluan pendaftaran. Apabila belum lengkap, akan meminta pihak yang bersangkutan untuk melengkapi kekurangannya.
- b. Melakukan perhitungan perincian biaya pendaftaran tanah sebagai diatur dalam Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, yang mulai berlaku pada tanggal 10 Oktober 2002.
- c. Melakukan pendaftaran hak dengan daftar isian 301 mengenai Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah dan DI 302 mengenai Daftar Permohonan Pekerjaan Pengukuran, serta memberikan kwitansi (DI 306) sebagai tanda telah disetor biaya pendaftaran tanah.

Apabila seluruh berkas telah memenuhi syarat kelengkapan dan telah selesai melakukan perhitungan biaya pendataran yang telah ditentukan maka petugas loket akan menyerahkan dokumen ke Petugas Pelaksana Pengukuran, Pemetaan & Konversi (PPK) untuk diproses lebih lanjut. Petugas Pelaksana PPK melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan (untuk keperluan pendaftaran pertama kali), dan membuat dokumen pengumuman data fisik dan data yuridis (DI 201B), daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah (DI 201C), risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas (DI 201).

Pelaksanaan kegiatan pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara kadastral yang dilaksanakan oleh juru ukur BPN, maupun surveyor berlisensi / asisten surveyor berlisensi meliputi :<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Surat Edaran Kepala BPN No. 600-1900 tanggal 31 juli, 2003.

- 1) Pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohon dan beberapa bidang tanah yang bersebelahan dengan tanah tersebut.
- 2) Pengikatan kepada titik Kerangka Dasar Kadastral Nasional (KDKN) setempat atau referensi lainnya yang ada di lapangan seperti ujung jembatan, tiang listrik/telpon, bangunan tetap lainnya.
- 3) Pemetaan bidang tanah dimaksud pada peta pendaftaran dengan mencantumkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) yang didapat dari Daftar Tanah.

Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya. Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Sebelum melaksanakan tugasnya, Petugas ukur dari kantor Pertanahan akan menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 19,20,21,22, dan 23 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 mengenai penetapan dan pemasangan tanda-tanda batas bidang tanah. Penetapan batas-batas bidang tanah dapat dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran dan kepada pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan dengan bidang tanah milik pemohon. Pemberitahuan ini dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan. Apabila tugas penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas

telah selesai dilakukan maka petugas pengukuran dapat melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Dalam hal tidak diperoleh kesepakatan mengenai batas tanah tersebut atau pemegang hak ataupun para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir, pengukuran diupayakan untuk sementara waktu dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataan merupakan batas-batas tanah yang bersangkutan. Mengenai dilakukannya pengukuran sementara itu dan belum diperolehnya kesepakatan mengenai penetapan batas tersebut, dibuatkan suatu berita acara dan dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran yang dilakukan, dibubuhkan catatan atau tanda yang menyatakan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara. Apabila kemudian telah dicapai kesepakatan ataupun telah diperoleh putusan Pengadilan mengenai keberatan yang diajukan, maka diadakan penyesuaian seperlunya pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Dari kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dihasilkan :

- Gambar Ukur
- Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI201 bagian I)
- Berita Acara Penetapan Batas (DI 201A) jika dilakukan penetapan batas
- Peta Bidang
- Daftar Tanah

Selanjutnya melakukan kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah yang dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P&PT). Pada tanah yang belum terdaftar, pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dilakukan pada alat bukti yang telah ditetapkan sebagaimana

dimaksud dalam ketentuan Pasal 76 ayat (1) PP No.3 Tahun 1997, apabila pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah telah lengkap maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah akan mempersiapkan pengumuman selama 60 (enam puluh) hari sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 26 PP No.24 Tahun 1997 dengan pengisian DI 201 mengenai Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas, DI 201B mengenai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, DI 201C mengenai Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah. Apabila dari hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah tersebut alat bukti kepemilikan tanah tersebut tidak lengkap maka penelitian data yuridis dilanjutkan oleh Panitia A. Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Kepala BPN No.12 Tahun 1992 Tentang Susunan Dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah Kepala Badan Pertanahan Nasional, Susunan Panitia A yang terdiri atas:

- a. Kepala Seksi Hak-Hak atas Tanah atau Staf Seksi Hak-Hak atas Tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai Ketua merangkap anggota;
  - b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai wakil ketua merangkap anggota ;
  - c. Kepala Seksi atau Staf Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, Kepala Seksi atau Staf Penatagunaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan atau Aparat Desa/Kelurahan yang ditunjuk untuk mewakili sebagai anggota ;
  - d. Kepala Sub SeksiPengurusan Hak-Hak Atas Tanah atau Staf Sub Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai sekretaris merangkap anggota.
- Berdasarkan Pasal 183 Permeneg Agraria/ Kepala Bpn No.3 Tahun 1997,

Tugas dari Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah sebagai berikut:

- a. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi, dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap.

- b. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah.
- c. Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya.
- d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.
- e. Mengisi DI 201 Mengenai Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.

Apabila pengumpulan dan penelitian data yuridis telah selesai, maka kasubsi PPK menyerahkan dokumen ke Kasi P&PT yang bertugas mengoreksi dan memaraf; Dokumen Pengumuman data fisik dan data yuridis (DI 201B), Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C), Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201), dan selanjutnya dokumen diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pengesahannya. Dokumen tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan akan diserahkan ke Kasi P&PT diteruskan ke Petugas Pengumuman.

Petugas Pengumuman (Petugas Pelaksana PPK) akan memberi tanggal dan nomor pengumuman serta menyerahkan pengumuman ke bagian tata usaha untuk dikirim didesa/kelurahan. Pengumuman dipasang selama 60 hari sejak tanggal pengumuman. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan agar dapat mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya. Selain itu, berdasarkan Pasal 86 ayat (3) Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 dijelaskan bahwa: "Dengan mempertimbangan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohonkan pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum atau dilokasi tanah tersebut atas biaya pemohon.

Setelah jangka waktu pengumuman selesai data fisik dan data yuridis disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mengisi DI 202 mengenai Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis. Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis masih ada kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Kepada pihak yang mengajukan keberatan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan. Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keputusan mengenai penegasan konversinya menjadi hak milik dengan nama pemohon atas bidang tanah yang dimohonkan pendaftarannya untuk kemudian dibukukan dalam buku tanah dikantor pertanahan. Dalam buku tanah itu dimuat nama pemilik tanah, jenis hak atas tanah. Salinan buku tanah serta surat ukur tanah di jilid menjadi satu diberi kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Peraturan Pemerintah disebut sertipikat hak atas tanah.

Apabila kegiatan bidang tanah yang dimohonkan pendaftarannya telah selesai didaftar, pemohon menerima sertipikat hak milik tanah dari Kantor Pertanahan oleh pejabat yang berwenang, setelah sebelumnya pemohon menerima surat panggilan atau pemberitahuan dari Kantor Pertanahan. Menurut ketentuan Pasal 31 PP No.3 Tahun 1997 maka Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan dan menandatangani sertipikat hak milik atas tanah dengan nama pemegang yang terakhir. Nama penjual sebagai pemegang sebelumnya hanya dapat dilihat dan diketahui pada akta jual beli PPAT yang menjadi alat bukti pendaftaran tanah

tersebut. Pada pendaftaran peralihan hak bagi tanah yang belum bersertipikat dilaksanakan langsung oleh pemilik baru, dalam penerbitan sertipikatnya data yuridis dari buku tanah yang tercantum dalam sertipikat itu hanya mencantumkan nama pembeli sebagai pemegang hak milik atas tanah yang baru, hal ini berdasarkan PP No.24 Tahun 1997. Berbeda dengan sistem pendaftaran tanah sesuai dengan PP No.10 Tahun 1961, dimana dalam pendaftaran peralihan hak dalam buku tanah, nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya.

Setelah anda memperoleh sertipikat tanah hak milik, jangan lupa anda merawat sertipikat tersebut dan simpanlah pada tempat yang aman. Maria S.W. Sumardjono berpesan : "Disamping perlu diupayakan adanya sertipikat hak atas tanah, seorang pemegang hak seyogyanya melakukan upaya tertentu untuk menunjukkan penguasaan tanahnya secara nyata dengan misalnya mengusahakan pemberian tanda batas yang jelas dan meninjaunya sewaktu-waktu untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan." Beliau juga tak lupa berpesan kepada para aparaturnya lembaga pendaftaran tanah : "Merupakan harapan kita semua, bahwa pemrosesan sertipikat setelah persyaratan lengkap dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang wajar. Pelayanan aparat pelaksana pendaftaran tanah yang professional dan transparansidalam tata kerja serta biaya yang diperlukan, merupakan syarat keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah."<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Petanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, H. 120-121.

Demikian prosedur permohonan pendaftaran pengalihan hak atas tanah, untuk memperoleh sertipikat tanah hak milik melalui cara pendaftaran tanah secara sporadik.

**c. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Dalam Pendaftaran Tanah Khususnya Tanah Yang Belum Terdaftar (Belum Bersertipikat) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) masih banyak dijumpai hambatan-hambatan yang mengganggu kelancaran pendaftaran tanah, misalnya pendaftaran bukan merupakan syarat bagi beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada ahli warisnya. Menurut hukum mereka telah menjadi pemilik tetapi dalam daftar buku tanah hak itu masih tercatat atas nama orang lain, yaitu pemegang hak yang semula. Hambatan-hambatan tersebut dapat berasal dari masyarakat sendiri maupun dari pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan.

Hambatan yang berasal dari masyarakat, seperti :

1. Kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya.

Hal ini disebabkan karena kurangnya pengetahuan masyarakat akan fungsi dan keuntungan dalam mendaftarkan haknya tersebut. Sebagian masyarakat mendaftarkan hak atas tanahnya karena memerlukan setifikat untuk dijadikan jaminan hutang pada bank. Selain itu juga ada anggapan masyarakat bahwa petok D yang mereka miliki tersebut sudah merupakan alat bukti yang kuat



untuk membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang bersangkutan, dan hanya dengan adanya petok D tersebut masyarakat sudah merasa aman terhadap hak atas tanahnya tersebut.

2. Masih sering terjadi dalam masyarakat, bahwa dalam peralihan hak atas tanah dibuat dengan akta dibawah tangan.

Hal ini disebabkan karena kurangnya pengetahuan dan informasi masyarakat tentang perlunya akta PPAT dalam permohonan pendaftaran tanah. Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam arti, bahwa tanpa adanya akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarkannya.

3. Kurangnya partisipasi aktif pemilik tanah (pemohon) dilokasi letak tanah.

Masyarakat berkewajiban dan bertanggung jawab atas kelengkapan data-data dan kelengkapan bukti atas obyek tanah yang akan didaftarkan, yang harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Dalam mempersiapkan kelengkapan data dan kelengkapan bukti tersebut terkadang dijumpai beberapa hambatan, seperti misalnya tidak adanya atau hilangnya bukti mengenai tanah tersebut, yang mengakibatkan terhambatnya proses pendaftaran tanah karena pemohon harus terlebih dahulu mempersiapkan dan mencari bukti lain sebagai persyaratan untuk mendaftarkan tanahnya. Kurang jelasnya asal-usul tanah

yang bersangkutan, hal ini disebabkan karena tanah tersebut merupakan tanah warisan yang bukti kepemilikannya tidak jelas, sebab pihak yang mengetahui asal-usul tanah tersebut sudah meninggal dunia.<sup>30</sup>

Sedangkan hambatan yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, adalah :

1. Terdapat perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan siapa yang berhak atas suatu bidang tanah.
2. Terjadinya perbedaan luas yang terdapat dalam petok/pipil yang ada dengan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Petugas Ukur BPN.
3. Terbatasnya sumber daya komputer beserta perangkat pendukungnya yang digunakan untuk pengolahan data dan merupakan pendukung dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah.
4. Kurangnya dana subsidi pendaftaran tanah dari pemerintah, hal ini mengakibatkan masyarakat masih diharuskan untuk membayar biaya administrasi pendaftaran tanah walaupun tidak besar jumlahnya.
5. Kurangnya penyuluhan yang dilakukan oleh petugas.

Diberikannya penyuluhan bertujuan untuk memberitahukan dan memberikan pengertian serta pemahaman pada masyarakat mengenai prosedur pendataran tanah untuk pertama kali khususnya tanah yang belum didaftarkan dikantor pertanahan, dan pentingnya persertifikatan tanah.

---

<sup>30</sup> Wawancara Dengan Bpk. Siswo, Sub Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah, Tgl 5 April 2005.

Upaya-Upaya dalam menanggulangi hambatan yang terjadi dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Gresik, sebagai berikut:

Upaya-Upaya penanggulangan hambatan yang berasal dari masyarakat, yaitu :

1. Adanya kesadaran dari masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah, sehingga masyarakat mau dengan sukarela untuk mendaftarkan tanahnya karena dapat mengurangi terjadinya sengketa tanah.
2. Dalam pendaftaran tanah pertama kali, alat bukti hak yang berupa akta PPAT yang digunakan dalam pendaftaran tanah, serta dilengkapi dengan dokumen asli yang dapat membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997. Apabila bukti kepemilikan bidang tanah tersebut tidak lengkap atau tidak ada, bukti kepemilikan atas bidang tanah dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
3. Adanya partisipasi aktif dari pemohon dalam kegiatan pendaftaran tanah khususnya pada saat pengukuran tanah, pemohon hendaknya menyiapkan batas-batas tanah yang dapat memperjelas letak tanah.

Upaya-Upaya penanggulangan hambatan yang berasal dai Kantor Pertanahan, yaitu :

1. Petugas Pengukur dan Pemetaan berusaha menyelesaikan perselisihan secara damai. Apabila usaha tersebut gagal, maka yang berkepentingan dalam batas maupun perselisihan tentang siapa yang berhak atas bidang tanah itudapat mengajukan masalahnya ke Pengadilan. Tanah tersebut sementara dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu dapat diselesaikan.
2. Dilakukan pengukuran kembali oleh Petugas Ukur BPN, dengan disaksikan bersama oleh pemilik dan Kepala Desa yang bersangkutan. Hasil pengukuran hampir dapat dipastikan tidak akan terjadi perbedaan luas. Hasil pengukuran dipergunakan untuk permohonan hak dan bila tidak terjadi perubahan batas dalam pemberian hak maka gambar hasil pengukuran dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan sertipikat.
3. Menambah sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk kelancaran proses persertifikatan tanah.
4. Adanya bantuan dana dari pemerintah untuk pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya bagi pemegang hak yang kurang mampu dalam mendaftarkan tanahnya.
5. Mengadakan sosialisasi dan peningkatan penyuluhan mengenai pendaftaran tanah khususnya tanah yang belum disertipikatkan, dan memberi pengertian kepada masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah serta memberitahukan kepada masyarakat bahwa pendaftaran tanah itu tidak

memerlukan biaya yang mahal dan jangka waktu yang lama yang dilakukan di lembaga desa-desa.<sup>31</sup>

Dari adanya pendaftaran tanah khususnya tanah yang belum bersertipikat tersebut diharapkan dapat memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat yaitu adanya kepastian hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak yang bersangkutan. Dan apabila pemilik tanah yang bersangkutan hendak melakukan suatu perbuatan hukum seperti jual beli, maka dia akan merasa aman dan dapat melakukan jual beli dengan tenang karena adanya bukti hak yang kuat berupa sertifikat hak milik atas tanah yang dimilikinya.

---

<sup>31</sup> Bpk. Siswo, Op. Cit

BAB IV  
PENUTUP

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab II dan bab III, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. Dalam praktek di Kabupaten Gresik, tanda bukti yang harus disampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat meliputi: Surat Bukti Hak Atas Tanah yaitu Petok Pajak Bumi/ Landrente, Girik, Pipil, Ketikir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, dan dilengkapi dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa, Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat. Sedangkan berdasarkan teori alat bukti untuk pembuktian hak-hak lama yang belum terdaftar diatur dalam Pasal 24 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997.
- b. Pada jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah meliputi : Pembuatan akta jual beli oleh PPAT dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang dilaksanakan langsung atas nama pemilik hak atas tanah yang baru (Pembeli). Pihak pemohon wajib melampirkan surat-surat yang telah ditetapkan dalam PP No.24 Tahun 1997 Jo Pemeneh Agraria No.3 tahun 1997, sebagai standar kelengkapan alat

bukti agar bidang tanah yang dimohonkan pendaftarannya dapat didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan, untuk kemudian diterbitkan tanda bukti berupa sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Pada pendaftaran peralihan hak bagi tanah yang belum bersertipikat dilaksanakan langsung Kepala Kantor Pertanahan atas nama pemilik baru (pembeli), dalam penerbitan sertipikatnya data yuridis dari buku tanah yang tercantum dalam sertipikat itu hanya mencantumkan nama pembeli sebagai pemegang hak milik atas tanah yang baru.

## **2. Saran**

Atas dasar kesimpulan yang penulis susun, maka penulis mencoba untuk menyusun saran-saran sebagai berikut :

- a. Saran untuk masyarakat dalam menanggulangi hambatan yang terjadi dalam pendaftaran tanah, khususnya tanah yang belum bersertipikat, yaitu :
  1. Kesadaran dari masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah, sehingga masyarakat mau dengan sukarela untuk mendaftarkan tanahnya serta dapat menghindari terjadinya sengketa tanah.
  2. Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali, alat bukti hak yang berupa akta PPAT yang digunakan dalam pendaftaran tanah, serta dilengkapi dengan dokumen asli yang dapat membuktikan kepemilikan atas bidang tanah tersebut.



3. Adanya partisipasi aktif dari pemohon dalam kegiatan pendaftaran tanah khususnya pada saat pengukuran tanah, pemohon hendaknya memasang tanda-tanda batas tanah yang dapat memperjelas letak tanah.
- b. Apabila mengajukan permohonan pendaftaran tanah maka hendaknya mengetahui persyaratan pendaftaran tanah dari obyek pendaftaran tanah. Hal ini dimaksudkan agar kegiatan pendaftaran tanah dapat diselesaikan dengan baik sehingga tidak memerlukan banyak biaya, waktu dan tenaga.

# DAFTAR BACAAN

## DAFTAR BACAAN

- Direktorat Jendral Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah, *Himpunan karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1990.
- Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Murad, Rusmad, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991.
- Nugroho, Heru, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- , *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- , *Praktek Jual Beli Tanah*, Gravindo Persada, Jakarta, 1994.
- , *Hukum Agraria Di Indonesia*, Cv Rajawali Pers, Jakarta, 1994.
- Soejendro, Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah*, Kanasius, Yogyakarta, 2001.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Bandung, 2002.
- Soehadi, R, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya UUPA*, Usaha Nasional, Jakarta, 1990.
- Sumardjono, Maria S.W, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah menurut UUPA*, Mimbar Hukum, Yogyakarta, 1993.
- , *Kebijakan Pertanahan Antara Deregulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Urip, Santoso, *Peralihan Hak Atas tanah Melalui Jual Beli*, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume 17 September-Oktober, 2002.

Sri, Winarsih, *Notaris Dan PPAT Sebagai Pejabat Umum*, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume 17 Maret-April, 2002.

**Peraturan Perundang-undangan :**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Lembar Negara, 1960, No.104, TLN 2043.

PP No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran tanah*, Lembar Negara, 1997, No.59, TLN 3696.

Permeneg Agraria/ kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP No,24 Tahun 1997*.

PP No. 46 Tahun 2002 tentang *Tarif Atas jenis Penerimaan Negara Bukan pajak yang Berlaku Di Badan Pertanahan Nasional*

Keputusan Kepala BPN No. 12 Tahun 1992 tentang *Susunan Dan Tugas Panitia Pemeriksan tanah Kepala Badan Pertanahan Nasional*.

Surat Edaran Kepala BPN No.600-1900 Tanggal 31 juli 2003 tentang *Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran Dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data pertanahan Dan Informasi Pertanahan Sesuai PP No 46 Tahun 2002*.

## LAMPIRAN

# AKTA JUAL BELI

No. 05/403.100/UP/XII /19 97

Pada hari ini, **Jumat tanggal 5 Desember 1997.**

datang menghadap kepada saya, **Drs. Achmad Nurudin,**  
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan **Ujungpangkah,**

- 1) ~~oleh Menteri Dalam Negeri / Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan~~ berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961
- 2) ~~Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal~~ ~~No~~ bertindak
- 3) ~~diangkat~~ sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam ~~Undang-Undang Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961~~ tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah

**Kecamatan Ujungpangkah, Kabupaten Gresik,**  
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :

I. **Masa Ningyah, umur 57 tahun, warga negara Indonesia,**  
pekerjaan tani, alamat **Desa Ketapanglor,**  
**Kecamatan Ujungpangkah, Kabupaten Gresik,**  
Selaku penjual, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KESATU.**

II. **Masa Haji Tatik Achyati, umur 41 tahun, warga negara**  
**Indonesia, pekerjaan Model, alamat Desa Sidomulyo,**  
**Kecamatan Ujungpangkah, Kabupaten Gresik,**  
Selaku pembeli, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA.**

4) \_\_\_\_\_

1) 2) 3) 4)  
Disahkan coretan dan  
tanda tangan



V Pasal 7 PP.No.24  
Tahun 1997

Disahkan coretan  
penggantian umur  
41 tahun menjadi  
42 tahun.

- 2 -

- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu :

Dijelaskan oleh :

- sebagian dari : \_\_\_\_\_

- sebidang tanah : **Hak yasan.**No. **D.459**

- hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun No. \_\_\_\_\_

- Diuraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi / Gambar Denah tanggal \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_  
 luas  $\pm$  **37.900** m<sup>2</sup> ( **Tigapuluh tujuhribu sembilan ratus** meter persegi )

- persil No. Blok Kohir No.

**79****S.IV****D.459**

- terletak di :

- Propinsi Daerah Tingkat I : **Jawa Timur**- Kabupaten / ~~Kotapadya~~ Daerah Tingkat II : **Gresik**- Kecamatan : **Ujungpangkah**- Desa / ~~Kelurahan~~ : **Tanjangawan**

- Jalan :

- Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang

**37.900** m<sup>2</sup> ( **Tigapuluh tujuhribu sembilan ratus** meter persegi )  
 dengan batas - batas sebagai berikut :

- Jual beli ini meliputi pula :

**Sebidang tanah pertanian dan segala sesuatu yang ada di atasnya.**

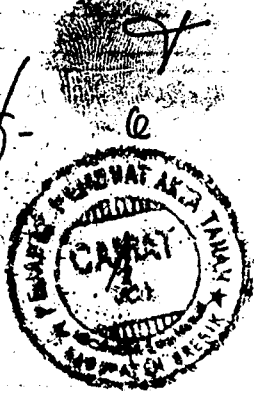
selanjutnya dalam akta ini disebut " objek jual beli ".

- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :

a. - jual beli ini dilakukan dengan harga :

**Rp.56.850.000 ( Limapuluh enamjuta delapanratus limapuluh**  
**ribu rupiah )**

b. - pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).



- 3 -

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

- Pasal 1 -

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

- Pasal 2 -

- Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

- Pasal 3 -

- Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan.

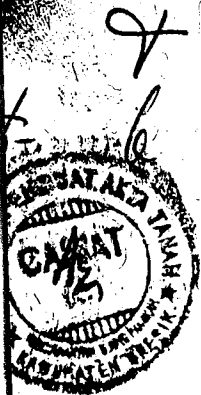
Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

- Pasal -

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak tunduk hasil ukur Instansi tersebut.-----

- Pasal -

akan disertai ruang kosong :





- 4 -

- Pasal -

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

- Pasal -

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

- **Pihak pembeli.** \_\_\_\_\_

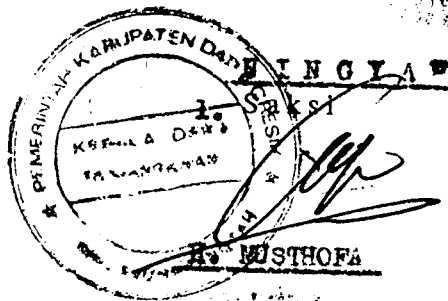
- Demikianlah akta ini dibuat dihadapan **para saksi :**


- 1. **H. Muthofa**, jabatan Kepala Desa Tanjangan, \_\_\_\_\_
- 2. **Mustakin**, jabatan Sekretaris Desa Tanjangan, \_\_\_\_\_


sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka akta ini ditandatangani atau dibubuhi cap ibu jari oleh pihak pertama, pihak kedua, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak pertama,

Pihak kedua,

  
**H. MUTHOFA**  
 Kepala Desa Tanjangan

  
**H. TATUK ACHYATI**  
 2. Saksi  
**MUSTAKIM**

  
 Pejabat Pembuat Akta Tanah  
 Kecamatan Ujungpangreh  
**Achmad Nurudin**  
 NIP. 510 040 228

SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI INI DIDAFTARKAN PEMINDAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA, DILARANG UNTUK DIPINDAHKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI JIKA ADA PENOLAKAN DARI INSTANSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 3 AKTA INI.

Desa/Kampung/Marga dsb.

Kayungawan No. 26/5

Kelamatan

Uti pangkal

Duswiji II (Kabupaten/Kabupaten)

Seayu

nama wadjiib bijar

Blumpang

No. 4/59

A. No. 11/1959

Nomor blok dan huruf bagian blok	Gelangan Kewedanaan	Kelas desa	Jenis tanah (pekarangan, sawah, ladang, tegalan, ladang dll)	Luas tanah		Nilai hasil bumi	Ketetapan imran		Keterangan
				ha	da		hp	rea	
81	7	II	S	0	259		0	14	
71	7	II	S	0	127		0	06	
79	5	II	ab	3	770		2	65	
							2	35	7.P.D.P/232-(6)

Tanggal	Ketetapan besarnja iuran	Djumlah uangnya	Tanda tangan yang menerima	Nama penuh yang menerima pembayaran	Keterangan
1-9-68	232	232	<i>M. Istari</i>	Mistari	lunas
5/11-68	232	232	<i>M. Istari</i>	Mistari	l
26/1-69	444	444	<i>M. Istari</i>	Mistari	l
1/9-70	644.60	644.60	<i>M. Istari</i>	Mistari	l
29/1-71	649.60	649.60	<i>M. Istari</i>	Mistari	l
22/7-72	734	734	<i>M. Istari</i>	Mistari	lunas
12/1-73	1704.00	1704	<i>M. Istari</i>	Mistari	l
28/10-74	270	270	<i>M. Istari</i>	Mistari	lunas
27/11-74	2764.40	2770	<i>M. Istari</i>	Mistari	lunas
22/1-76	2806	2806	<i>M. Istari</i>	Mistari	lunas
24/1-78	2845	2845	<i>M. Istari</i>	Mistari	lunas
22/6-79	2845	2845	<i>M. Istari</i>	Mistari	lunas

PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II GRESIK  
 KECAMATAN UJUNGPAKANGKAH  
 D E S A TANJANGAWAN  
 Sidomulyo Nomor . 018

SURAT KETERANGAN ASAL - USUL TANAH

Nomor : 593/02/403.100.4/1997.

Yang bertanda tangan dibawah ini kami, Kepala Desa Tangjangawan Kecamatan -  
 Ujungpangkah Kabupaten Daerah Tingkat II Gresik, menerangkan dengan sebenarnya -  
 bahwa :

Petok D.Nomor 774 Persil 81 Kelas IV s Luas 0,259 Ha.(2.590 M2).

Persil 79 Kelas II dt Luas 3,790 Ha.(37.900 M2).

Persil 71 Kelas IV s Luas 0,127 Ha.(1.270 M2). tertulis atas  
 nama Hj.TATIK AGHIYATI. yang terletak di Desa Tangjangawan Kecamatan Ujungpangkah-  
 Kabupaten Daerah Tingkat II Gresik diterangkan sebagai berikut :

a. Sebelum tanggal 24 September 1960 :

1. Pada tahun 1951 tanah tersebut adalah merupakan tanah adat yang tertulis -  
 atasnama KASMIDJAN P.NINGYAH dengan Petok D.Nomor 337.

Persil 81 Kelas IV s Luas 0,259 Ha.(2.590 M2).

Persil 79 Kelas II dt Luas 3,790 Ha.(37.900 M2).

Persil 71 Kelas IV s Luas 0.127 Ha.(1.270 M2).

b. Setelah tanggal 24 September 1960 :

1. Pada tanggal 5 Januari 1964 tanah tersebut diberikan kepada NINGYAH tertu -  
 lis dalam Petok D.Nomor 459.

Persil 81 Kelas IV s Luas 0,259 Ha.(2.590 M2).

Persil 79 Kelas II dt Luas 3,790 Ha.(37.900 M2).

Persil 71 Kelas IV s Luas 0,127 Ha.(1.270 M2).

2. Pada tanggal 2 Januari 1997 tanah tersebut dijual/mutasi kepada Hj.TATIK -  
 AGHIYATI.tertulis dalam Petok/SPPT.Nomor 774.

Persil 81 Kelas IV s Luas 0,259 Ha.(2.590 M2).

Persil 79 Kelas II dt Luas 3,790 Ha.(37.900 M2).

Persil 71 Kelas IV s Luas 0,127 Ha.(1.270 M2).

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya sesuai dengan -  
 catatan di Buku C. Desa Tangjangawan Kecamatan Ujungpangkah Kabupaten Daerah Ting  
 kat II Gresik, dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tangjangawan, 13 Oktober 1997.  
 Kepala Desa TANJANGAWAN  
 MUSTHOFA.

SURAT - PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NINGYAH  
 Umur : 57 tahun  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Pekerjaan : Tani  
 Alamat : Desa Ketapanglor, Kec. Ujungpangkah

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa tanah yang sedang di ajukan permohonan sertifikat/balik nama adalah :

1. Sebidang tanah Perumahan/Pekarangan/Tegal/Tambak/Sawah.  
 terletak di :

Propinsi : Jawa Timur  
 Kabupaten : Gresik.  
 Kecamatan : Ujungpangkah  
 Kelurahan/Desa : Tanjangan  
 Jalan/Kampung :

2 Status tanah : Bekas Hak Adat Petok D No. ...459.... Ps ....79..../  
 Kelas .S.IV.... /SK.Kinag .....  
 HAK No. .... /HGB No. .... /HP No.....

3. Tertulis atas nama : NINGYAH

4. Batas - batas tanah sebelah :

Utara :  
 Timur :  
 Selatan :  
 Barat :

5. Luas : ± 37.900 m<sup>2</sup>

6. BELUM PERNAH MEMPEROLEH SERTIFIKAT / SUDAH PERNAH MEMPEROLEH SERTIFIKAT

7. Tidak pernah dipindahkan kepada pihak lain, tidak dalam sengketa, tidak dijadikan tanggungan hutang, tidak digadaikan, tidak dikenakan sitaan bukan tanah perdikan, bukan tanah negara dan tidak terkena peraturan perundangan yang menyebabkan bertetangan dengan syarat-syarat konversi/- balik nama.

8. Tanah tersebut tidak terkena Undang - Undang 56 Perp. 1960.

Mengetahui  
 Kepala Desa Tanjangan  
 MUSTHOFA

Ujungpangkah, .....  
 Yang membuat pernyataan

2. Camat Ujungpangkah  
 SAMAT  
 UJUNG PANGKAH  
 DESA / ACHMAD MURUDIN



NINGYAH

SURAT - PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

**N a m a** : H. TATIK ACHYATI  
**U m u r** : 41 Tahun  
**Kewarganegaraan** : Indonesia  
**Pekerjaan** : Modes  
**A l a m a t** : Desa Sidomulyo, Kec. Sidayu

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa selain tanah yang sedang kami ajukan permohonan untuk memperoleh Sertipikat tersebut dalam Petok D No ...459...../persil...79.... Kelas .S.IV../Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai/No. ...., seluas ±37.900.M<sup>2</sup> terletak di Desa ...Tanjangawan..... Kecamatan .....Ujungpangkah..... Kabupaten Daerah Tingkat II Gresik, kami tidak mempunyai tanah lain diluar Kecamatan - tersebut diatas.

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk melengkapi pengajuan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.

Apabila pernyataan kami tersebut diatas ternyata tidak benar, - dengan sendirinya kami akan menanggung segala akibat yang timbul di - kemudian hari.

Mengetahui

Kepala Desa Tanjangan

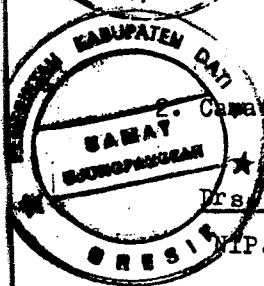
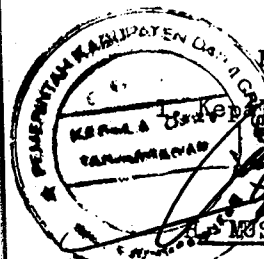
ESTHOFA

Ujungpangkah.....

Yang membuat pernyataan



H. TATIK ACHYATI



Camat Ujungpangkah

Dr. ACHMAD NYRUDIN

NIP. 510 040 228

SURAT PERNYATAAN PENGGUNAAN TANAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : H. TATIK ACHYATI
Umur : 41 tahun
Kebangsaan : Indonesia
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Modes
Tempat tinggal : Desa Sidomulyo, Kec. Sidayu

Dengan ini menyatakan sebenarnya, bahwa tanah yang kami mohonkan pendaftaran Konversi, Peralihan, Lelang, Waris tersebut dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah : Drs. ACHMAD NURUDIN tanggal ... Nomor ... dari Saudara NINGYAH tersebut dalam Petok D/ Sertipikat Hak Yasan Nomor D. 459 Persil Nomor 79 Kelas S IV Luas 37.900 M2 terletak di Desa Tanjungawan Kecamatan Ujungpangkah Kabupaten Daerah Tingkat II Gresik betul kami pergunakan untuk : Pertanian

Dengan mengingat Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 18 September 1973 Nomor 21/1973 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 22 Desember 1973 Nomor 27/1973, apabila dikemudian hari ternyata tanah tersebut kami pergunakan lain dengan pernyataan kami diatas, kami bersedia dan tidak berkeberatan tanah tersebut dikuasai oleh Pemerintah dengan tanpa ganti rugi.

Mengetahui

1. Kepala Desa Tanjungawan

H. MUSTHOFA

Ujungpangkah

Yang membuat pernyataan

2. Camat Ujungpangkah
Drs. ACHMAD NURUDIN
NIP. 510 040 228

Signature and 2000 stamp of H. TATIK ACHYATI

H. TATIK ACHYATI

Hal : Permohonan S.K.P.T./G.S./  
Salinan Peta

Kepada :  
Yth. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Gresik  
U.b. Sdr. Kepala Seksi Pendaftaran  
Tanah  
di -  
G R E S I K

Dengan hormat,

Dengan ini kami mengajukan permohonan S.K.P.T./G.S./Salinan Peta

I. PERMOHONAN :

Nama dan alamat : H. ~~Daia~~ <sup>Tatik</sup> Achyati, Ds. Sidomulyo, Kec. Sidayu  
No. Tilpon  
Untuk dan atas nama :  
Pekerjaan :  
Alamat :

II. TANAH YANG DIMOHON :

Status tanah : Tanah Negara bekas Eka No. : Hak yasan No. 459  
Letak tanah : Jalan :  
                  : Kelurahan : Tanjungawen  
                  : Kecamatan : Ujungpangkah  
Penggunaan tanah :  
Luas tanah : ± 1.270 M<sup>2</sup>  
Luas bangunan : M<sup>2</sup>  
Pemilikan bangunan : Milik sendiri atas dasar

III. KEPERLUAN : Pengukuran

Biaya Ukur : Rp.  
Biaya S.K.P.T. : Rp. Rp.  
Biaya G.S. : Rp.  
Salinan Peta : Rp.

Ditetapkan tgl.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten  
Gresik

Kepala Seksi Pendaftaran Tanah

DIAH ALMADDIN UMAR, SH

N.P. 010103343

Gresik, tgl.

Pemohon,



TATIK  
H. ~~DAIA~~ <sup>SPPE</sup> ACHYATI

Biaya disetor tgl  
Daftar Isian 305 :

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Gresik  
Kepala Sub. Bagian Tata Usaha  
U.b.  
Bendaharawan Khusus



Kelurahan / Desa :  
Nomor :

**SURAT KETERANGAN**

Berdasarkan pasal 3 Peraturan MENTERI PERTANIAN dan AGRARIA  
No. 2 / 1962)

Yang bertanda tangan dibawah ini Lurah / Kepala Desa  
Kecamatan

Kotamadya

Kabupaten /

bersama ini menerangkan bahwa :

1. tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi  
Surat

persil No. Blok Kohir/Kekitir No.  
luasnya lebih kurang m<sup>2</sup> (

terletak di Kelurahan / Desa meter persegi)  
Kecamatan

Kabupaten/Kotamadya.

adalah benar bekas HAK MILIK ADAT

2. berbatas sebelah

Utara :

Timur :

Selatan :

Barat :

3. tanahnya adalah tanah PERTANIAN/PERUMAHAN

4. tanah tersebut pada saat ini adalah kepunyaan :

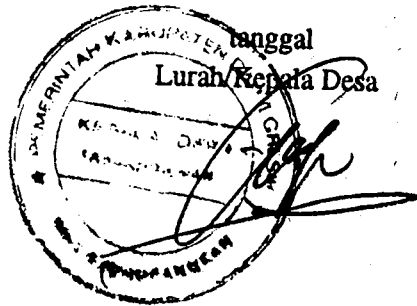
Nama :

Alamat :

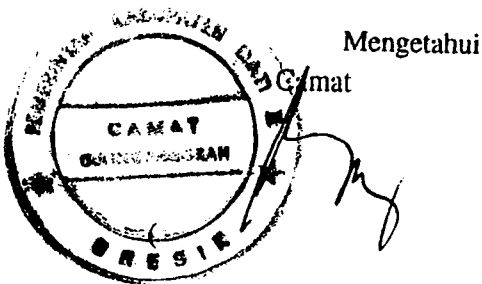
Warga Negara :

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sesungguhnya.

Tanggal :  
Nomor :



19



**PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN IZIN PEMINDAHAN HAK  
MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA No. 14 Tahun 1961.**

**A. KETERANGAN MENGENAI PEMOHON ( PIHAK YANG MENERIMA HAK)**

- 1. Nama lengkap : \_\_\_\_\_
- Umur : \_\_\_\_\_
- 2. Kebangsaan : \_\_\_\_\_
- 3. Tempat tinggal : \_\_\_\_\_
- 4. Pekerjaan : \_\_\_\_\_
- 5. Penghasilan setahun : \_\_\_\_\_

6. Susunan keluarga ( yang menjadi tanggungannya )	N a m a	Hubungan keluarga	U m u r

**B. KETERANGAN MENGENAI YANG MEMPUNYAI SEKARANG**

- 7. Nama lengkap : \_\_\_\_\_
- 8. Kebangsaan : \_\_\_\_\_
- 9. Tempat tinggal : \_\_\_\_\_
- 10. Apakah ada hubungan keluarga/istimewa dengan pemohon ? Kalau ada bagaimana hubungan itu ?  
\_\_\_\_\_
- 11. Apakah karena pemindahan hak ini tidak dilanggar ketentuan pasal 9 Undang-undang No. 56 Prp. tahun 1960 mengenai batas minimum pemilikan hak atas tanah pertanian ?  
\_\_\_\_\_

**C. KETERANGAN MENGENAI TANAHNYA.**

- 12. Haknya : \_\_\_\_\_
- 13. Luasnya : \_\_\_\_\_
- 14. Surat bukti haknya : \_\_\_\_\_ tgl. \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_
- 15. Letaknya : \_\_\_\_\_
- 16. Dipergunakan untuk apa : \_\_\_\_\_
- 17. Sebutkan bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang berharga yang terletak / terdapat di atasnya.  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

D. \_\_\_\_\_

**D. ALASAN DARI PADA PEMINDAHAN HAK YANG DIMOHONKAN IZIN**

18. Bentuk perbuatan hukumnya :  
tersebut dalam akta/surat :  
tertanggal \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_ /
19. Keterangan mengenai No. 18 ( kalau jual beli berapa harganya ? )  
Kalau tukar menukar sebutkan benda penukarannya ?

**E. TANAH-TANAH YANG SUDAH DIPUNYAI PEMOHON.**

20. Letaknya	Haknya	Luasnya	Dipergunakan

**F. LAIN-LAIN KETERANGAN YANG DIANGGAP PERLU OLEH PEMOHON.**

21. Kalau pemohon itu badan hukum, sebutkan modalnya.  
( Nasional atau Asing ).

Dibuat dengan sebenarnya di :

Pada tanggal :

Pemohon,



**H. TATIK ACHYATI**

( \_\_\_\_\_ )  
Nama jelas

No. \_\_\_\_\_

Pemohon tersebut diatas ditolak/diizinkan dengan syarat bahwa jika ternyata keterangan-keterangan dalam ruang A, C, D, dan E tersebut diatas tidak benar, maka izin ini menjadi batal dengan sendirinya dengan tidak mengurangi kemungkinan dilaksanakannya tuntutan terhadap pemohon.

tanggal, \_\_\_\_\_

\*\*)

\*)

\*) Asli beserta salah satu rangkapnya  
harus ditanda tangani diatas materai.

\*\*\*) Jabatan pejabat instansi pemberi izin.

( \_\_\_\_\_ )

**SURAT PERNYATAAN TANAH-TANAH YANG DIPUNYAI PEMOHON**  
(Pasal 2 P.M.D.N. S.K. 59 / D.D.A. / 1970)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : H. TATIK ACHYATI  
Pekerjaan : Modes  
Alamat : Desa Sidomulyo, Kec. Sidayu

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 men- jadi tang- gungan pemohon.										
Jumlah										

Pernyataan ini kami buat dalam rangka permohonan balik nama / Pendaftaran atas nama kami dari tanah Hak Yasan Nomor D. 459 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.

Ujungpangkah, tanggal 19

Pemohon,

( H. TATIK ACHYATI )

\*) Asli beserta satu rangkاپnya harus ditanda tangani djatas meterai

**DAFTAR MUTASI OBYEK DAN WAJIB PAJAK**

KELURAHAN/DESA : TANJUNG AWAN  
 KECAMATAN : UJUNG PANGKAH 1)  
 DATI II : GRESIK

No	DATA LAMA				SEBAB TERJADI MUTASI	NOMOR SPPT	DATA BARU			KETERANGAN	
	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK	LUAS (M2)		LETAK OBYEK PAJAK			NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK	LUAS (M2)			
		TANAH	BANGUNAN					TANAH	BANGUNAN		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	0368	Mingsyah	2.950	-	ps. 84	jual	774	Hj. Tatik Achjati	2.950	-	
2.	0370	sda	37.900	-	ps. 79	sda			37.900	-	
3.	0369	sda	1.270	-	ps. 71	sda			1.270	-	

KP. PBB. 4.2.

Laporan ini telah diterima pada tanggal 11 - 1997  
 oleh KEPALA BAKPAK 40 TANAH PBB GRESIK  
 KEPALA SEKSI PENGOLOHAN DATA & INFORMASI

*[Signature]*  
 SUKMA YADI, SH.  
 NIP. 060035804

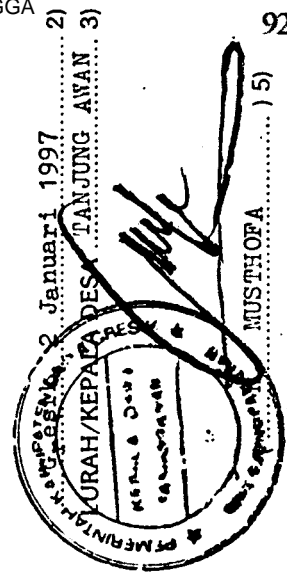
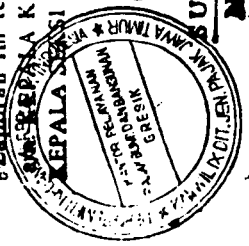
*[Signature]*  
 2 Januari 1997  
 LURAH/KEPALA DESA TANJUNG AWAN 3)  
 M. MUSTHOFA  
 ) 5)

KELURAHAN/DESA : TANJUNG AWAN  
 KECAMATAN : UJUNG PANGKAH  
 DATI II : GRESIK

No.	DATA LAMA			SEBAB TERJADI MUTASI	DATA BARU			KETERANGAN	
	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK	TANAH	LUAS (M2) BANGUNAN		NOMOR SPPT	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK	TANAH		LUAS (M2) BANGUNAN
1		4	5	6	7	9	10	11	12
1.	Niswati	5.230	-	ps. 71	jual	Hj. Tatik Achjati	3.990	-	

KP. PBB. 4.2.

6. Laporan ini telah diterima pada tel. 31-1-1997  
 KEPALA KANTOR PELAYANAN PRR GRESIK  
 KEPALA SASI PENGOLOMAN DATA & INFORMASI



STANDAR PROSEDUR OPERASI PENGATURAN DAN PELAYANAN  
**PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI KONVERSI-SPORADIK**  
 KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA

SPOPP-3.10-KPM

SKRIPSI

JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH...

DWIARIYANTI-

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960</li> <li>2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997</li> <li>3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997</li> <li>4. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002</li> <li>5. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Surat Permohonan</li> <li>2. Identitas diri pemohon dan atau kuasanya (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku)*</li> <li>3. Surat kuasa, jika pemohonannya dikuasakan.</li> <li>4. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:                         <ol style="list-style-type: none"> <li>a. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, <i>atau</i></li> <li>b. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1959, <i>atau</i></li> <li>c. surat keputusan pemberian hak milik dan Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, <i>atau</i></li> <li>d. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekilir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, <i>atau</i></li> <li>e. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, <i>atau</i></li> <li>f. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, <i>atau</i></li> <li>g. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, <i>atau</i></li> <li>h. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, <i>atau</i></li> <li>i. surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, <i>atau</i></li> <li>j. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, <i>atau</i></li> </ol> </li> </ol>	<p>Rp. 25.000 / bid                      (di luar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik)</p>	<p>120 Hari Kerja</p>	<p>*) dilegalisir oleh pejabat berwenang                      - Waktu dihitung sejak dilakukan pembayaran</p>

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
	<p>k. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.</p> <p>l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA. **), atau</p> <p>5. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan</p>			



**STANDAR PROSEDUR OPERASI PENGATURAN DAN PELAYANAN  
PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI KONVERSI - SPORADIK  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA**

**SPOPP-3.10-KPM**

URAIAN KEGIATAN	WAKTU	KETERANGAN
<p>Petugas Loker II</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menerima dan meneliti fisik dokumen</li> <li>• Membuat dan memberikan STTD kepada Pemohon</li> <li>• Meneliti kelengkapan materi dokumen, jika lengkap diserahkan ke Petugas Loker II, jika tidak lengkap diserahkan kembali kepada Pemohon *)</li> <li>• Membuat SPS</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Petugas Loker III</li> </ul>		<p>*) Pemohon menyerahkan STTD</p> <p>SPS asli diberikan kepada pemohon. Pemohon, dengan membawa SPS asli dan STTD, melakukan pembayaran ke Petugas Loker II</p>
<p>Petugas Loker II</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menerima biaya dari pemohon sesuai: SPS</li> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 305</li> <li>• Membuat kuitansi (DI 306)</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 305 pada STTD</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Petugas Loker II</li> </ul>	3	<p>DI 306 asli diserahkan kepada pemohon</p>
<p>Petugas Pelaksana PPK dan Petugas Pengumuman</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 301</li> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 302</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 301 dan DI 302 pada STTD dan menyerahkannya kembali kepada pemohon</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Petugas Pelaksana PPK</li> </ul>		
<p>Kegiatan PENGUKURAN DAN PEMETAAN (UNTUK KEPERLUAN PENDAFTARAN PERTAMA KALI *) (Lihat SPOPP-3.09-2-KPM)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>➢ Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>➢ Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Kasubsi PPK</li> </ul>	25 + 2	<p>*) Dari kegiatan pengukuran dan pemetaan dihasilkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GU</li> <li>- Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201 bagian I)</li> <li>- Berita Acara Penataan Batas (DI 201A) jika dilakukan penataan batas.</li> <li>- Daftar Tanah</li> </ul> <p>• Untuk Kegiatan Pengukuran waktunya di sesuaikan dengan SPOPP tersebut</p>
<p>Kasubsi PPK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengoreksi dan memaraf: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>➢ Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>➢ Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Kasi P&amp;PT</li> </ul>	3	
<p>Kasi P&amp;PT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengoreksi dan memaraf: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>➢ Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>➢ Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Kepala Kantor</li> </ul>		

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRALAN BOGA

URAIAN KEGIATAN	WAKTU	KETERANGAN
<p>Kepala Kantor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoreksi dan menandatangani :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>Meniskusn dokumen kepada Petugas Pengumuman</li> </ul>	1	
<p>Petugas Pengumuman (Petugas Pelaksana PPK)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memberi tanggal dan nomor pengumuman</li> <li>Menyerahkan pengumuman ke TU untuk dikirim ke desa/kelurahan</li> <li>Memasang pengumuman *) selama 60 hari sejak tanggal pengumuman</li> <li>Setelah pengumuman selesai, membuat konsep DI 202 dan konsep DI 201 bagian IV, V dan VI</li> <li>Melanjutkan ke Subrutin Pembuatan SU (lihat SPOPP-SP-3.09-KPM)</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PPK</li> </ul>	60 + 7	<p>*) Terdiri dari :                      - Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)                      - Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)                      - Peta Bidang                      • Untuk Kegiatan Pembuatan Surat waktunya di sesuaikan dengan SPOPP tersebut.</p>
<p>Kasubsi PPK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meneliti dan memeriksa dokumen</li> <li>Jika benar, memaraf konsep DI 201 dan DI 202</li> <li>Jika salah, mengembalikan kepada petugas pelaksana PPK</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	5	IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRALANGA
<p>Kasi P&amp;PT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meneliti dan memeriksa dokumen</li> <li>Jika benar, memaraf konsep DI 201 dan DI 202</li> <li>Jika salah, mengembalikan dokumen kepada petugas pelaksana PPK</li> <li>Meniskusn dokumen kepada Kepala Kantor</li> </ul>		
<p>Kepala Kantor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meneliti dan memeriksa dokumen</li> <li>Jika benar, menandatangani DI 201 dan DI 202 (termasuk ada keberatan atau tidak)</li> <li>Jika salah, mengembalikan dokumen kepada petugas pelaksana PPK</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana PPK</li> </ul>		<p>*) mencari kartu nama lama jika penerima hak sudah memiliki sertipikat sebelumnya untuk memasukkan nomor hak yang baru atau membuat kartu nama baru jika penerima hak belum memiliki kartu nama sebelumnya</p> <p>• Untuk Kegiatan Buat Buku dan sertipikat waktunya di sesuaikan dengan SPOPP tersebut</p>
<p>Petugas Pelaksana PPK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Membuat Konsep BT-Sertipikat</li> <li>Membuat Buku Tanah-Sertipikat (lihat SPOPP-SP-3.10-KPM)</li> <li>Melakukan pembukuan pada DI 204 *)</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PPK</li> </ul>	5	
<p>Kasubsi PPK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meneliti dan memeriksa</li> <li>Jika benar, memaraf pada BT-Sertipikat</li> <li>Jika salah, mengembalikan kepada petugas pelaksana PPK</li> <li>Meniskusn dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	2	

SKRIPSI 12, 13

JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH... 17, 18 19, 20

DWARIYANTI 23 24, 25

URAIAN KEGIATAN	WAKTU	KETERANGAN
<p>Kasi P &amp; PT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meneliti dan memeriksa</li> <li>• Jika benar, memaraf pada BT-Sertipikat</li> <li>• Jika salah, mengembalikan kepada petugas pelaksana PPK</li> <li>• Meneruskan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul> <p>Kepala Kantor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meneliti dan memeriksa</li> <li>• Jika benar, memaraf pada BT-Sertipikat</li> <li>• Jika salah, mengembalikan kepada petugas pelaksana PPK</li> <li>• Meneruskan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	<p>2</p>	
<p>Petugas Pembukuan (Pelaksana PPK)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pembukuan pada DI 312 *)</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 312 pada BT-Sertipikat</li> <li>• Melakukan pembukuan pada DI 208 **)</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 208 pada BT-Sertipikat</li> <li>• Membubuhkan stempel Garuda pada BT-Sertipikat dan SU</li> <li>• Melakukan pembukuan pada DI 307</li> <li>• Menginformasikan kepada Petugas Loket II untuk pencoretan DI 301 bahwa Sertipikat selesai proses</li> <li>• Menginformasikan kepada Petugas Pengolahan untuk updating DI 203</li> <li>• Menginformasikan kepada Petugas Loket II untuk updating DI 302</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Petugas Arsip</li> <li>• Menyerahkan Sertipikat ke Petugas Loket IV</li> </ul> <p>Petugas Arsip Warkah dan Buku Tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pengarsipan dokumen</li> </ul>	<p>2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tanggal Pembukuan Buku Tanah dan sertipikat adalah tanggal penanda tangkapan / legalisasi pejabat berwenang pada Buku Tanah dan sertipikat</li> <li>• Tanggal perbitan buku tanah dan sertipikat adalah tanggal penanda tangkapan / legalisasi pada buku tanah dan sertipikat</li> </ul>
<p>Petugas Loket IV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 301A</li> <li>• Menyerahkan Sertipikat kepada pemohon</li> </ul>	<p>1</p>	
<p>Petugas Pelaksana PHI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperbaiki DI.201B dan Buku tanah sertipikat</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Kasubsi PPK</li> </ul>	<p>1</p>	
<p>Jumlah</p>	<p>120 hari</p>	

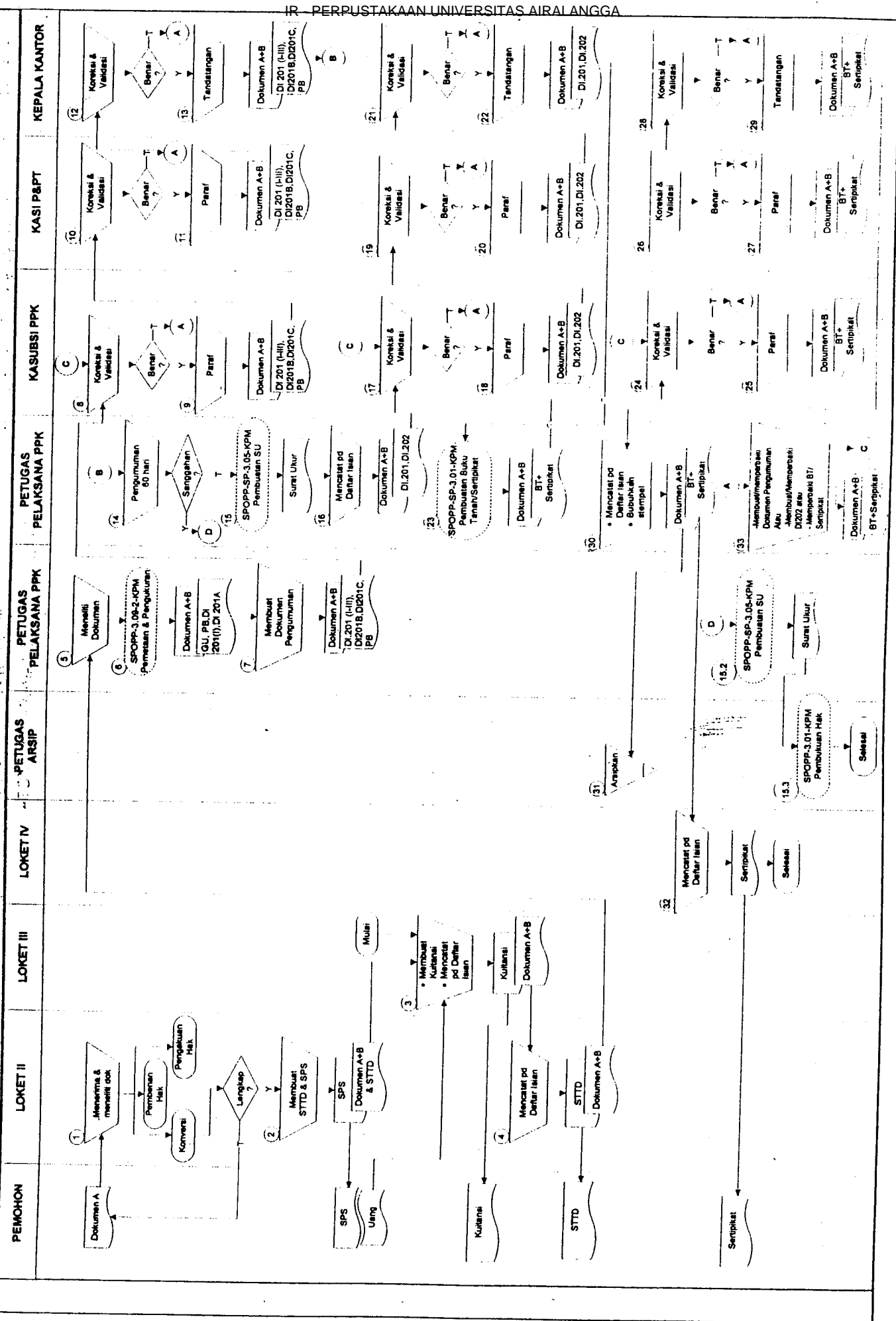
SKRIPSI 26, 27

JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH...

31

32

DIWIJARI... (S)



**STANDAR PROSEDUR OPERASI PENGATURAN DAN PELAYANAN  
PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI – PENGAKUAN DAN PENEGASAN HAK ( SPORADIK)  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA**

SPOPP-3.11-KPM.

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960</li> <li>2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997</li> <li>3. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997</li> <li>4. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002</li> <li>5. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Surat Permohonan</li> <li>2. Identitas diri pemohon dan atau kuasanya (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku)*</li> <li>3. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.</li> <li>4. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, <i>atau</i></li> <li>b. seripikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1959, <i>atau</i></li> <li>c. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, <i>atau</i></li> <li>d. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kektir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, <i>atau</i></li> <li>e. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, <i>atau</i></li> <li>f. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, <i>atau</i></li> <li>g. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, <i>atau</i></li> <li>h. isalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, <i>atau</i></li> <li>i. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, <i>atau</i></li> <li>j. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, <i>atau</i></li> </ol> </li> </ol>	<p>Rp. 25.000 / bid (diluar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik)</p>	<p>120 Hari Kerja</p>	<p>*) dilegalisir oleh pejabat berwenang - Waktu dihitung sejak dilakukan pembayaran</p> <p style="text-align: center;">IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA</p>

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
	<p>k. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.</p> <p>l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA. **), atau</p> <p>5. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan</p>			

**STANDAR PROSEDUR OPERASI PENGATURAN DAN PELAYANAN  
PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI – PENGAKUAN DAN PENEGASAN HAK ( SPORADIK)  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA**

SPOPP-3.11-KPM

URAIAN KEGIATAN	WAKTU	KETERANGAN
Petugas Loket II <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menerima dan meneliti fisik dokumen</li> <li>• Membuat dan memberikan STTD kepada Pemohon</li> <li>• Meneliti kelengkapan materi dokumen, jika lengkap diserahkan ke Petugas Loket II, jika tidak lengkap diserahkan kembali kepada Pemohon *)</li> <li>• Membuat SPS</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Petugas Loket III</li> </ul>		*) Pemohon menyerahkan STTD  SPS asli diberikan kepada pemohon. Pemohon, dengan membawa SPS asli dan STTD, melakukan pembayaran ke Petugas Loket III
Petugas Loket III <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menerima biaya dari pemohon sesuai SPS</li> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 305</li> <li>• Membuat kuitansi (DI 306)</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 305 pada STTD</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Petugas Loket II</li> </ul>	2	DI 306 asli diserahkan kepada pemohon
Petugas Loket II <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 301</li> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 302</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 301 dan DI 302 pada STTD dan menyerahkannya kembali kepada pemohon</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Petugas Pelaksana PPK</li> </ul>		
Petugas Pelaksana PPK <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan PENGUKURAN DAN PEMETAAN (UNTUK KEPERLUAN PENDAFTARAN PERTAMA KALI) *) (lihat SPOPP-3.09-2-KPM)</li> <li>• Kegiatan Panitia Pemeriksaan Tanah (lihat Kegiatan Panitia Pemeriksaan Tanah SPOPP-2.01-KPM)</li> </ul>	25 hari	*) Dan kegiatan pengukuran dan pemetaan dihasilkan: - Salah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201 bagian II) - Berita Acara Penetapan Batas (DI 201*) jika dilakukan penataan batas - Daftar Tanah Untuk kegiatan pengukuran dan panitia A waktunya disesuaikan dengan SPOPP masing-masing
Petugas Pelaksana PHI <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuat:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>➢ Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>➢ Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Kasubsi PHI</li> </ul>		
Kasubsi PHI <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengoreksi dan memaraf:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>➢ Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>➢ Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Kasubsi P&amp;PT</li> </ul>	2	
Kasubsi P&PT <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengoreksi dan memaraf:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Dokumen Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>➢ Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>➢ Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Kepala Kantor</li> </ul>		

SKRIPSI	URAIAN KEGIATAN	WAKTU	KETERANGAN
12.13	<p>Kepala Kantor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoreksi dan menandatangani :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (DI 201) bagian II</li> </ul> </li> <li>Meneruskan dokumen kepada Petugas Pengumuman</li> </ul> <p>Petugas Pelaksana PHI</p>	1	
14-17	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberi tanggal dan nomor pengumuman</li> <li>Menyerahkan pengumuman ke TU untuk dikirim ke desa/kelurahan</li> <li>Memasang pengumuman *) selama 60 hari sejak tanggal pengumuman</li> <li>Melanjutkan ke Subrutin Pembuatian SU (lihat SPOPP-SP-3.09-KPM) dan Subrutin Pembukuan Hak (lihat SPOPP-SP-3.06-KPM) jika terdapat sanggahan yuridis</li> <li>Setelah pengumuman selesai, mencatat pada DI 202 dan mencatat pada DI 201 bagian IV, V dan VI</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PHI</li> </ul>	60 + 5	<p>*) Terdiri dari :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B)</li> <li>Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (DI 201C)</li> <li>Peta Bidang</li> <li>Untuk kegiatan pengukuran dan pembukuan hak waktunya disesuaikan dengan SPOPP masing</li> </ul>
18-19	<p>Kasubsi PHI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meneiti dan memaraf DI 201 dan DI 202</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	2	
20-21	<p>Kasi P&amp;PT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meneiti dan memaraf DI 201 dan DI 202</li> <li>Meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor</li> </ul>		
22-23	<p>Kepala Kantor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meneiti dan menandatangani DI 201 dan DI 202 (termasuk ada keberatan atau tidak)</li> <li>Menyerahkan dokumen ke Petugas BT-Sertipikat (Pelaksana PPK)</li> </ul>		
24	<p>PetugasPelaksana PHI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Membuat Buku Tanah-Sertipikat (lihat SPOPP-SP-3.01-KPM)</li> <li>Melakukan pembukuan pada DI 204 *)</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	5	<p>*) mencari kartu nama lama jika penerima hak sudah memiliki sertipikat sebelumnya untuk memasukkan nomor hak yang baru atau membuat kartu nama baru jika penerima hak belum memiliki kartu nama sebelumnya</p>
25-26	<p>Kasubsi PHI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoreksi dan memeriksa:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Jika benar memaraf Buku Tanah dan sertipikat</li> <li>Jika salah mengembalikan kepada petugas pelaksana PHI</li> </ul> </li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	1	



KETERANGAN

WAKTU

URAIAN KEGIATAN

27-28	<p>Kasi P &amp; PT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengoreksi dan memeriksa:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Jika benar memaraf Buku Tanah dan sertipikat</li> <li>➢ Jika salah mengembalikan kepada petugas pelaksana PHI</li> </ul> </li> <li>• Menyerahkan dokumen kepada Kepala Kantor</li> </ul> <p>Kepala Kantor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengoreksi dan memeriksa:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Jika benar memaraf Buku Tanah dan sertipikat</li> <li>➢ Jika salah mengembalikan kepada petugas pelaksana PHI</li> </ul> </li> <li>• Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana PHI</li> </ul>	<p>2</p>	
29-30	<p>Petugas Pelaksana PHI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pembukuan pada DI 312 *)</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 312 pada BT-Sertipikat</li> <li>• Melakukan pembukuan pada DI 208 **)</li> <li>• Mencantumkan nomor dan tanggal DI 208 pada BT-Sertipikat</li> <li>• Membubuhkan stempel garuda pada BT-Sertipikat dan SU</li> <li>• Melakukan pembukuan pada DI 307</li> <li>• Menginformasikan kepada Petugas Loket II untuk pencoretan DI 301 bahwa Sertipikat selesai proses</li> <li>• Menginformasikan kepada Petugas Pengolahan untuk updating DI 203</li> <li>• Menginformasikan kepada Petugas Loket II untuk updating DI 302</li> <li>• Menyerahkan dokumen ke Petugas Arsip</li> <li>• Menyerahkan Sertipikat ke Petugas Loket IV</li> </ul>	<p>2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tanggal Pembukuan Buku Tanah dan sertipikat adalah tanggal penanda tangkapan / legalisasi pejabat berwenang pada Buku Tanah dan sertipikat</li> <li>• Tanggal perbitan buku tanah dan sertipikat adalah tanggal penanda tangkapan / legalisasi pada buku tanah dan sertipikat</li> </ul>
31	<p>Petugas Pelaksana PPK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 302</li> </ul>	<p>2</p>	
32	<p>Petugas Loket IV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan pencatatan pada DI 301A</li> <li>• Menyerahkan Sertipikat kepada pemohon</li> </ul>	<p>2</p>	

SPOPP-3.11-KPM

SKRIPSI

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

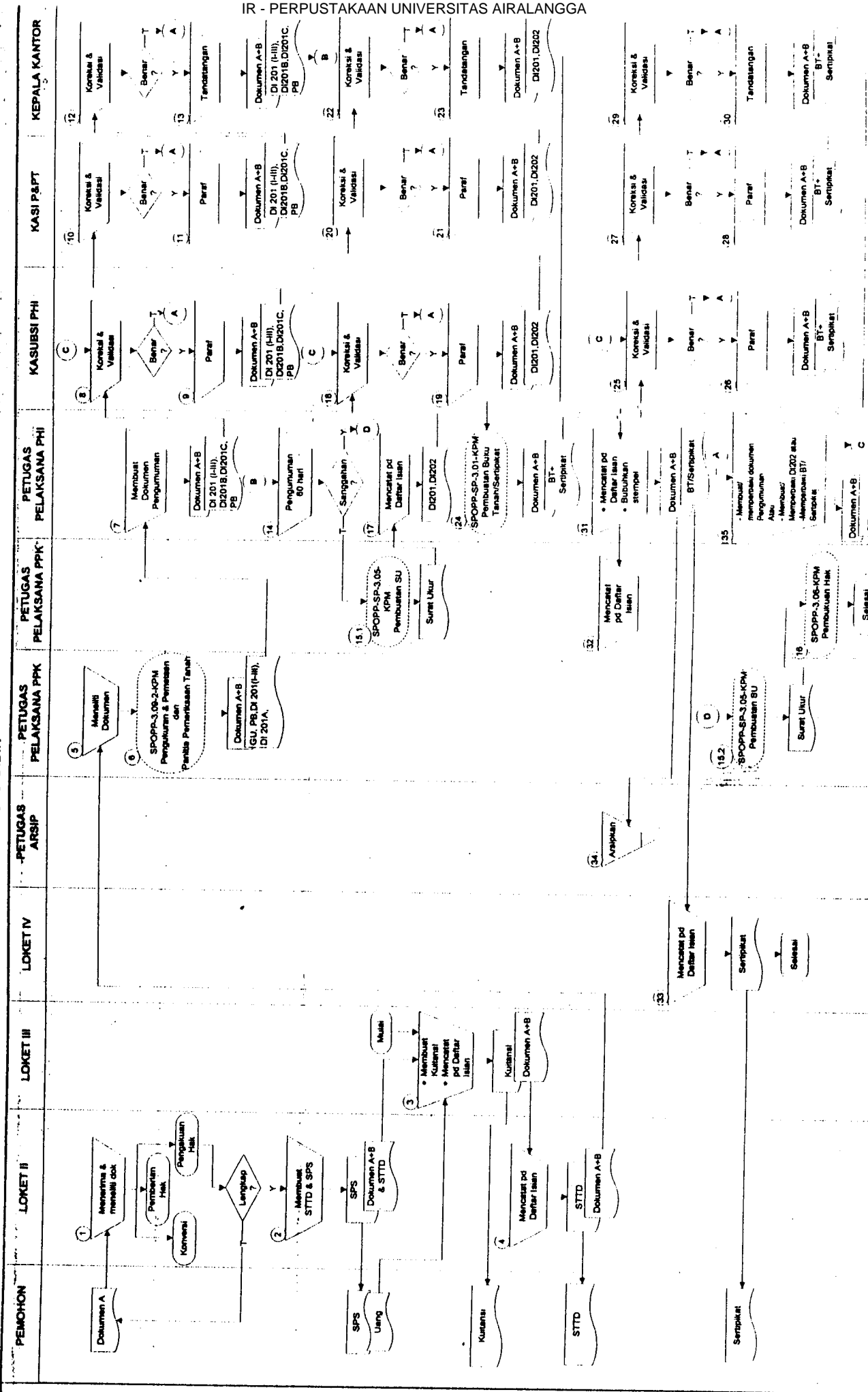
KETERANGAN	WAKTU	URAIAN KEGIATAN
<p>Petugas Arsip -- Warkah dan Buku Tanah</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Melakukan pengarsipan dokumen warkah dan Buku Tanah</li></ul> <p>Petugas Pelaksana PHI</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Memperbaiki dokumen pengumuman</li><li>• Memperbaiki DI 202</li><li>• Memperbaiki Buku Tanah dan Sertipikat</li><li>• Menyerahkan Sertipikat kepada pemohon</li></ul>	}	
<b>JUMLAH</b>	<b>120 Hari</b>	

34

35

JUAL BELAHAK MILIK ATAS TANAH...

DWIARIYANTI



STANDAR PROSEDUR OPERASI PENGATURAN DAN PELAYANAN  
**PENDAFTARAN SK PEMBERIAN HAK**  
 KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA

SPOPP-3.12-KPM

SKRIPSI

JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH...

DWIARIYANTI

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960</li> <li>2. UU No 21 Tahun 1997 Juncto UU 20 tahun 2000.</li> <li>3. PP 40 tahun 2001 tentang BPHTB</li> <li>4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997</li> <li>5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997</li> <li>6. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002</li> <li>7. SE Ka.BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Surat Permohonan</li> <li>2. Identitas Pemohon dan atau kuasanya :                         <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Perorangan : fotocopy KTP</li> </ol> </li> <li>3. Surat Kuasa, jika dikuasakan</li> <li>4. Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah</li> <li>5. Bukti pembayaran uang pemasukan pada negara</li> <li>6. Copy bukti pembayaran BPHTB asli lembar ke 6</li> </ol>	Rp. 25.000 / bid	Waktu maksimal 20 hari kerja	*) diegalisir oleh pejabat berwenang - Waktu dihitung sejak dilakukan pembayaran

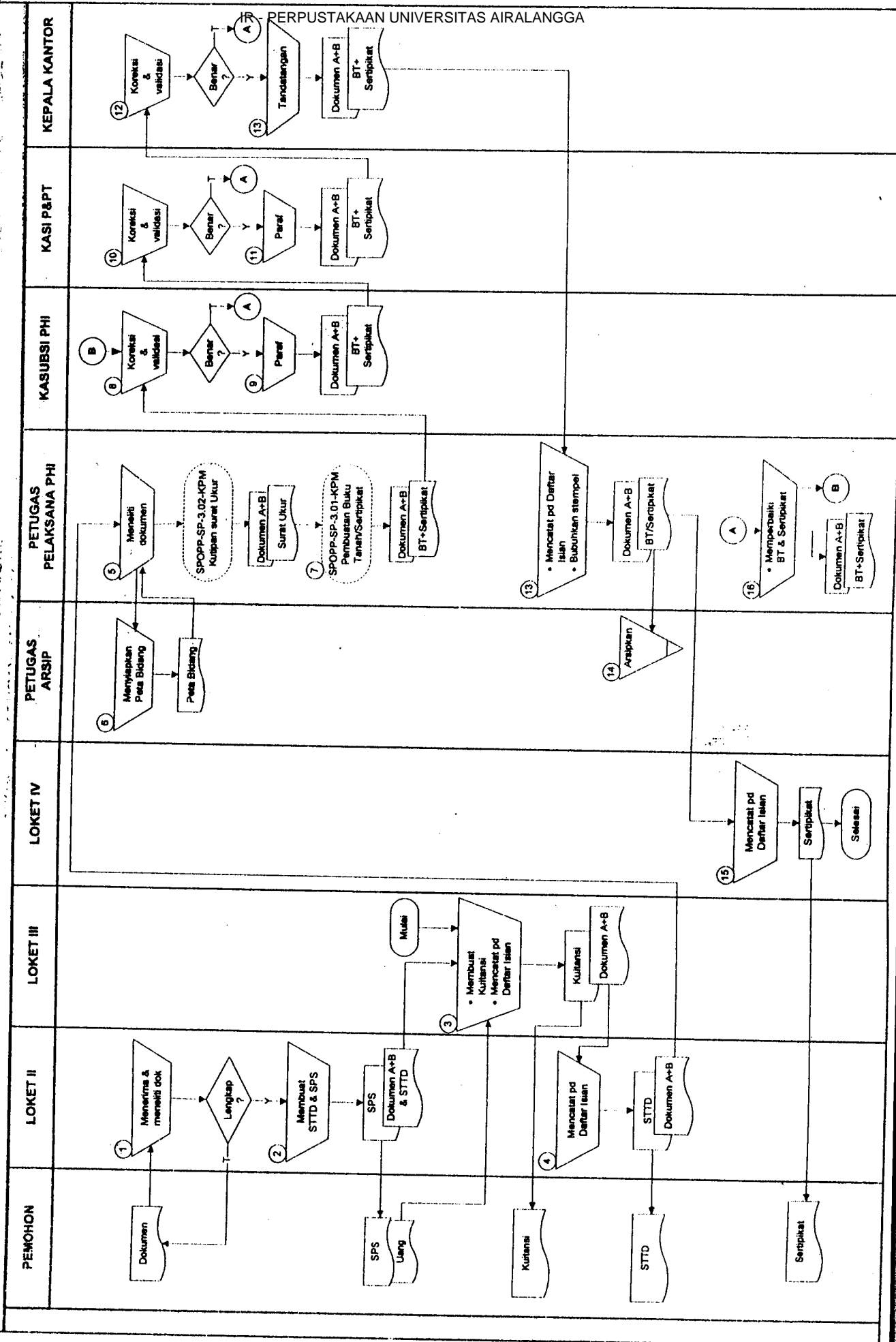
STANDAR PROSEDUR OPERASI PENGANTARAN DAN PELAYANAN  
**PENDAFTARAN SK PEMBERIAN HAK**  
 KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA

**SPOPP-3.12-KPM**

	URAIAN KEGIATAN	WAKTU	KETERANGAN
2	Petugas Loket II <ul style="list-style-type: none"> <li>Menerima dan meneliti dokumen</li> <li>Membuat dan memberikan STTD (Surat Tanda Terima Dokumen) kepada Pemohon</li> <li>Meneliti kelengkapan dokumen, jika tidak lengkap diserahkan kembali kepada Pemohon *)</li> <li>Membuat SPS (Surat Perintah Setor)</li> <li>Menyerahkan dokumen ke Petugas Loket III</li> </ul>	2	*) Pemohon menyerahkan STTD Locket II sebagai penerima berkas dapat diperbanyak sesuai kebutuhan masing-masing SPS asli diberikan kepada pemohon. Pemohon, dengan membawa SPS asli dan STTD, melakukan pembayaran ke Petugas Locket III
5,7	Petugas Loket II <ul style="list-style-type: none"> <li>Menerima biaya dari pemohon sesuai SPS</li> <li>Melakukan pencatatan pada DI 305</li> <li>Membuat kuitansi (DI 306)</li> <li>Mencantumkan nomor dan tanggal DI 305 pada STTD</li> <li>Menyerahkan dokumen ke Petugas Loket II</li> </ul>	2	Di 306 asli diserahkan kepada pemohon
5,7	Petugas Pelaksana PHI <ul style="list-style-type: none"> <li>Meminjam dokumen dari petugas pengelola arsip</li> <li>Lihat (SPOPP-SP-3.01-KPM)-Pembuatan Buku Tanah/Sertifikat dan Pembuatan Kutipan Surat Ukur lihat (SPOPP-3.02-KPM)</li> <li>Mengecek kelengkapan dokumen</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul>	7 + 5	Untuk Kegiatan Pembuatan Kutipan Surat Ukur dan Pembuatan Buku Tanah Serta Sertipakat di sesuaikan SPOPP masing-masing
5	Petugas Arsip <ul style="list-style-type: none"> <li>Menyiapkan Buku Tanah</li> <li>Mencatat Peminjaman Buku Tanah</li> </ul>	1	
8-9	Kasubsi PHI <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoreksi dan memeriksa:                              &gt; Jika benar memaraf Buku Tanah dan sertipakat                              &gt; Jika salah mengembalikan kepada petugas pelaksana PHI</li> </ul> Menyerahkan dokumen kepada Kasi P&PT	1	

SPOPP-3.12-KPM

URAIAN KEGIATAN	WAKTU	KETERANGAN	
<p>Kasi P &amp; PT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoreksi dan memeriksa:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Jika benar memaraf Buku Tanah dan sertipikat</li> <li>Jika salah mengembalikan kepada petugas pelaksana PHI</li> </ul> </li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasi P&amp;PT.</li> </ul>	<p>1</p>		
<p>Kasi P &amp; PT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoreksi dan memeriksa:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Jika benar memaraf Buku Tanah dan sertipikat</li> <li>Jika salah mengembalikan kepada petugas pelaksana PHI</li> </ul> </li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasi P&amp;PT</li> </ul> <p>Petugas Pelaksana PHI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Membuat konsep BT-Sertipikat</li> <li>Melakukan pencatatan pada DI 204 *)</li> <li>Melakukan pembukuan pada DI 312 *)</li> <li>Mencantumkan nomor dan tanggal DI 312 pada BT-Sertipikat</li> <li>Melakukan pembukuan pada DI 208 **)</li> <li>Mencantumkan nomor dan tanggal DI 208 pada BT-Sertipikat</li> <li>Membubuhkan stempel Garuda pada BT-Sertipikat dan SU</li> <li>Melakukan pembukuan pada DI 307</li> <li>Menginformasikan kepada Petugas Loket II untuk pencoretan DI 301, bahwa Sertipikat telah selesai diproses</li> <li>Menginformasikan kepada Petugas Pengolahan untuk updating DI 203</li> <li>Menginformasikan kepada Petugas Loket II untuk updating DI 302</li> <li>Menyerahkan dokumen ke Petugas Ansip</li> <li>Menyerahkan Sertipikat ke Petugas Loket IV</li> </ul> <p>Petugas Ansip - Warkah</p>	<p>2</p>	<p>*) mencari kartu nama lama jika penerima hak sudah memiliki sertipikat sebelumnya untuk memasukkan nomor hak yang baru atau membuat kartu nama baru jika penerima hak belum memiliki kartu nama sebelumnya</p> <p>• Tanggal Pembukuan Buku Tanah dan sertipikat adalah tanggal penanda tanganan / legalisasi pejabat berwenang pada Buku Tanah dan sertipikat</p> <p>• Tanggal perbitan buku tanah dan sertipikat adalah tanggal penanda tanganan / legalisasi pada buku tanah dan sertipikat</p>	
<p>Petugas Ansip - Warkah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Melakukan pengarsipan dokumen</li> </ul> <p>Lokat IV</p>	<p>1</p>		
<p>DWIARIYANTI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Melakukan pencatatan pada DI 301A</li> <li>Menyerahkan Sertipikat kepada pemohon</li> </ul> <p>Petugas Pelaksana PHI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memperbaiki Buku Tanah dan Sertipikat</li> <li>Menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PHI</li> </ul>	<p>1</p>		
<b>JUMLAH</b>		<b>20 Hari</b>	



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

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

No.	Jenis Penerimaan Bukan Pajak	Satuan	Tarif
I	Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali	Bidang dan luas tanah	Rp. 25.000,00
II	Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	Bidang dan luas tanah	Rp. 25.000,00
III.	Pelayanan Informasi Pertanahan		
	1. Surat Ukur dengan Kertas	Bidang	Rp. 25.000,00
	2. Titik Dasar Teknis Orde 2	Titik	Rp. 45.000,00
	3. Titik Dasar Teknis Orde 3	Titik	Rp. 30.000,00
	4. Peta Pendaftaran Blue Print	Lembar	Rp. 400.000,00
	5. Peta Pendaftaran Tanah Digital	Lembar	Rp. 500.000,00
	6. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Blue Print	Lembar	Rp. 30.000,00
	7. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/ Peta Tata Guna Tanah Sephia	Lembar	Rp. 60.000,00
	8. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Drafting Film	Lembar	Rp. 120.000,00
	9. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/ Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Digital	Lembar	Rp. 120.000,00
	10. Photo Udara Blow Up	Lembar	Rp. 200.000,00
	11. Photo Udara Digital	Lembar	Rp. 100.000,00
	12. Peta Photo Drafting Film	Lembar	Rp. 200.000,00
	13. Peta Photo Digital	Lembar	Rp. 200.000,00
	14. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 120.000,00
	15. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 150.000,00
	16. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Blad	Rp. 90.000,00
	17. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 120.000,00
	18. Peta Analisa Penggunaan Tanah dengan Kertas	Lembar/ Wilayah	Rp. 150.000,00
	19. Informasi tekstual	Lembar	Rp. 25.000,00
IV.	Penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral.		
	A. Biaya Pendaftaran Calon Mahasiswa	Orang	Rp. 50.000,00
	B. Biaya Pendidikan :		
	1. Biaya Kuliah		
	a. Kuliah/teori	SKS	Rp. 20.000,00



<b>b. Praktek</b>	SKS	Rp.	30.000,00
2. Biaya Penunjang Pendidikan	SKS	Rp.	50.000,00
3. Biaya Ujian	SKS	Rp.	8.500,00
4. Biaya Wisuda	Orang	Rp.	250.000,00
5. Biaya Pengelolaan	SKS	Rp.	12.500,00

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

MEGAWATI SOEKARNOPUTRI -

Salinan sesuai dengan aslinya

Deputi Sekretaris Kabinet  
Bidang Hukum dan Perundang-undangan,

ttd.

Lambock V. Nahattands

Lampiran  
SK Kakanwil BPM Propinsi Jawa Timur  
Nomor SK : 04 Tahun 2005, Tanggal 12 Januari 2005

**TARIF PELAYANAN PENGUKURAN DAN PEMETAAN BIDANG TANAH  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK  
TAHUN 2005**

NO.	LUAS GRADASI (M <sup>2</sup> )		BESARNYA TARIF		
			SPORADIS (Rp.)	SISTEMATIS (Rp.)	PENGEMBALIAN BATAS, PETA SITUASI LENGKAP (Rp.)
1	1	250	161,000	121,000	242,000
2	251	500	250,000	188,000	375,000
3	501	750	378,000	246,000	492,000
4	751	1,000	399,000	299,000	599,000
5	1,001	1,250	467,000	350,000	701,000
6	1,251	1,500	531,000	398,000	797,000
7	1,501	1,750	594,000	445,000	891,000
8	1,751	2,000	655,000	491,000	983,000
9	2,001	2,250	715,000	536,000	1,073,000
10	2,251	2,500	773,000	580,000	1,160,000
11	2,501	2,750	831,000	623,000	1,247,000
12	2,751	3,000	887,000	665,000	1,331,000
13	3,001	3,250	943,000	707,000	1,415,000
14	3,251	3,500	998,000	749,000	1,497,000
15	3,501	3,750	1,053,000	790,000	1,580,000
16	3,751	4,000	1,107,000	830,000	1,661,000
17	4,001	4,250	1,161,000	871,000	1,742,000
18	4,251	4,500	1,214,000	911,000	1,821,000
19	4,501	4,750	1,267,000	950,000	1,901,000
20	4,751	5,000	1,320,000	990,000	1,980,000
21	5,001	5,250	1,372,000	1,029,000	2,058,000
22	5,251	5,500	1,424,000	1,068,000	2,136,000
23	5,501	5,750	1,475,000	1,106,000	2,213,000
24	5,751	6,000	1,526,000	1,145,000	2,289,000
25	6,001	6,250	1,577,000	1,183,000	2,366,000
26	6,251	6,500	1,628,000	1,221,000	2,442,000
27	6,501	6,750	1,679,000	1,259,000	2,519,000
28	6,751	7,000	1,729,000	1,297,000	2,594,000
29	7,001	7,250	1,779,000	1,334,000	2,669,000
30	7,251	7,500	1,829,000	1,372,000	2,744,000
31	7,501	7,750	1,879,000	1,409,000	2,819,000
32	7,751	8,000	1,928,000	1,446,000	2,892,000
33	8,001	8,250	1,978,000	1,483,000	2,967,000
34	8,251	8,500	2,027,000	1,520,000	3,041,000
35	8,501	8,750	2,076,000	1,557,000	3,114,000
36	8,751	9,000	2,125,000	1,594,000	3,188,000
37	9,001	9,250	2,174,000	1,630,000	3,261,000
38	9,251	9,500	2,222,000	1,667,000	3,333,000
39	9,501	9,750	2,271,000	1,703,000	3,407,000
40	9,751	10,000	2,319,000	1,739,000	3,479,000

**CATATAN:**

1. Tarif selanjutnya untuk luas sampai dengan 100.000 M<sup>2</sup> dihitung dengan rumus:

$$T = 0,55 T_0/X_0 (X + (X.X_0)^{1/2}), \text{ untuk Sporadis};$$

$$T = 0,625 T_0/X_0 (X + (X.X_0)^{1/2}), \text{ untuk Sistematis, Pengembalian Batas dan Peta Situasi Lengkap};$$

$$T_0 = \text{Tarif pada luas acuan} = (X_0/\text{Kemampuan Petugas Ukur}) \times 10,5 \times \text{UH} \times 10/6;$$

$$X_0 = \text{Luas acuan} (2.500 \text{ M}^2);$$

$$X = \text{Luas permohonan};$$

Kemampuan Petugas Ukur per hari untuk Sistematis adalah 2 kali Sporadis;

2. Es dihitung menurut Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara

Berdasarkan Undang-Undang Pokok-Pokok Badan Pertanahan Nasional;

3. Upah Pekerjaan menurut Keputusan Gubernur Jawa Timur No. 100/261/KPTS/011/2001 tentang Penetapan

Upah Pekerjaan Kabupaten Gresik di Jawa Timur Tahun 2005.

Surabaya, Januari 2005  
KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI JAWA TIMUR

H. SUPARDI M. UNO  
NIP. 010 071 439

Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tanggal 27 Februari 2005 Nomor Sk. 11.35 - II - 2005

TARIF Pelayanan Pemeriksaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik Tahun 2005

No.	KLASIFIKASI LUCUAN PENGUNTAAN TANAH	T A R I F						LAPORAN KONSTATASI (Rp.)	KETERANGAN
		PANITIA A		TIM PENELITIAN TANAH		LAPORAN KONSTATASI (Rp.)			
		di Perkotaan (Rp.)	di Perdesaan (Rp.)	Masual (Rp.)	di Perkotaan (Rp.)		di Perdesaan (Rp.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	<b>Tanah Non Pertanian</b> a. Sampai dengan 600 M <sup>2</sup> b. Lebih dari 600 M <sup>2</sup> s.d 5.000 M <sup>2</sup> c. Lebih dari 5.000 M <sup>2</sup>	289.500,-	145.000,-	58.000,-	241.000,-	120.500,-	48.500,-	72.500,-	
		434.000,-	217.000,-	87.000,-	361.500,-	181.000,-	72.500,-	108.500,-	
		867.500,-	434.000,-	173.500,-	723.000,-	361.500,-	145.000,-	217.000,-	
2	<b>Tanah Pertanian</b> a. sampai dengan 2 Ha b. Lebih dari 2 Ha s.d 5 Ha c. Lebih dari 5 Ha	289.500,-	145.000,-	58.000,-	241.000,-	120.500,-	48.500,-	72.500,-	
		434.000,-	217.000,-	87.000,-	361.500,-	181.000,-	72.500,-	108.500,-	
		867.500,-	434.000,-	173.500,-	723.000,-	361.500,-	145.000,-	217.000,-	

CATATAN:

- Tarif diatas belum termasuk biaya transportasi ke lokasi tanah yang dimohon
- Jumlah Panitia A = 6 orang, Tim Pencitu Tanah = 5 orang dan Petugas Konstatating Rapport = 3 orang

KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI JAWA TIMUR  
KANTOR WILAYAH  
Ir. SUPARDJIM. UNO  
NIP. 010 071 439