

SKRIPSI :

NURAINI YULIA

**BUKTI PETOK D HAK MILIK ADAT DALAM
JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

**KEPUSAKAAN
PERPUSTAKAAN
"UNIVERSITAS AIRLANGGA"
SURABAYA**

Per. 1166 / 1988

Yul
b



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
1988**

BUKTI PETOK D HAK MILIK ADAT DALAM JUAL BELI
HAK ATAS TANAH

SKRIPSI

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

Oleh
NURAINI YULIA
038111088

DOSEN PEMBIMBING DAN PENGUJI

SOEDAHAR, S.H.

DOSEN PENGUJI

DOSEN PENGUJI

WISNOE SOESANTO, S.H.

EMMAN RAMELAN, S.H.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

S U R A B A Y A

1 9 8 8

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kupersembahkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena hanya atas taufiq dan hidayahNya pada kesempatan ini saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Suatu kewajiban bagi setiap mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga untuk membuat suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi, dalam upayanya untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Begitu pula maksud dan tujuan saya, membuat skripsi ini.

Hasrat lain disamping untuk memenuhi kewajiban juga didorong oleh minat saya untuk meneliti Hukum Agraria, khususnya mengenai BUKTI PETOK D HAK MILIK DALM JUAL BELI HAK ATAS TANAH, yang merupakan kasus yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat kita.

Saya menyadari, bahwa tanpa bimbingan dan bantuan tersedianya fasilitas yang diberikan, skripsi ini tidak akan tersusun sebagaimana yang saya harapkan. Untuk itu pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih dan rasa hormat saya kepada, Bapak Soedalhar, S.H selaku dosen pembimbing dan dosen penguji, Bapak Wisnoe Soesanto, S.H. dan Bapak Emman Ramelan, S.H. selaku dosen-dosen penguji.

Terima kasih kepada segenap dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada saya, selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Pada kesempatan yang berbahagia ini pula saya mengucapkan terima kasih pada Ayah dan Ibundaku tercinta, yang telah membesarkan dan mendidik serta memberikan semangat baru kepada saya untuk menyelesaikan studi ini.

Terima kasih ini juga saya sampaikan kepada Suamiku tercinta yang telah memberikan saran kepada saya sehingga dapat tersusun skripsi ini.

Mudah-mudahan skripsi ini akan memberikan manfaat dan berguna, baik diri saya sendiri maupun bagi para mahasiswa yang menekuni dibidang ini. Sudah barang tentu, tak ada gading yang tak retak. Kritik dan saran dari berbagai pihak sngat saya harapkan.

Surabaya, 5 April 1988.

NURAINI YULIA.

D A F T A R I S I

	Halaman
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Ru- musannya	1
2. Penjelasan Judul	5
3. Alasan Pemilihan Judul	6
4. Tujuan Penulisan	7
5. Metodologi	7
6. Pertanggungjawaban Sistematika	9
BAB II : PENGERTIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH	11
1. Menurut Hukum Adat	12
2. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Per- data (B.W)	16
2. Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria	19
BAB III : PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TA- NAH	22
1. Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah ..	23
2. Kekuatan Bukti Petok D Hak Milik Adat Atas Tanah	27
3. Fungsi Akta PPAT dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah	29
BAB IV : PERMASALAHAN YANG TIMBUL DAN CARA PENYE- LESAIANNYA	33

1. Sahkah Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta dan Tidak Dilakukan Di ha- dapan PPAT.	35
2. Penyimpangan Terhadap Pasal 19 Peratur- an Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ...	36
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	40
DAFTAR BACAAN	42
LAMPIRAN	



BAB I

P E N D A H U L U A N

1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya

Dari dasar-dasar Hukum Agraria Nasional yang telah diatur sebagai dasar-dasar dan pokok Hukum Agraria positif dalam diktum Pertama, Bab I, pasal 1 sampai pasal 15 dapat diketahui gambaran latar belakang perkembangan usaha untuk menumbuhkan Hukum Agraria Nasional di Indonesia dan berlandaskan pengertian serta kesadaran hukum dalam pembangunan perikehidupan, maka sudah terlukislah arah pertumbuhan wujud dan corak citra perikehidupan masa mendatang, yang mengarah kepada terwujudnya pembangunan Hukum Agraria Nasional.

Perkembangan masyarakat yang sangat pesat akan memerlukan pelayanan Hukum yang sejalan dengan perkembangan masyarakat tersebut, tiap individu akan berusaha untuk dapat memenuhi kebutuhan dan kepentingannya masing-masing, yang beraneka ragam itu, dalam hubungannya dengan pergaulan masyarakat.

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dalam perkembangan masyarakat mempunyai arti yang penting dalam pembangunan tiap orang membutuhkan tanah sebagai kebutuhan pangan serta papan, karena itu tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kemakmuran rakyat menuju tercapainya pembangunan nasional.

Dalam kegiatan masyarakat, jual beli tanah merupa-

kan perbuatan yang mengalihkan hak atas tanah. Seseorang pemilik hak atas tanah membutuhkan uang, maka ia dapat segera menjual tanahnya begitu sebaliknya.

Dengan perbuatan mengalihkan hak ini tidak semudah dengan perbuatan peralihan hak seperti di pasar-pasar, peralihan hak atas tanah membutuhkan suatu bukti tersendiri, dan bukti yang ditunjukkan harus mempunyai kekuatan hukum setidaknya-tidaknya bukti itu harus dapat diketahui.

Kenyataannya di dalam masyarakat peraturan yang mengharuskan adanya akta dalam perbuatan jual beli belum begitu dipahami, hal ini terlihat di masyarakat bahwa peralihan hak milik atas tanah masih dilakukan cara yang digunakan sebelum berlakunya ketentuan Undang-undang Pokok Agraria, karena itu peranan kepala desa sangat besar sebelum Undang-undang Pokok Agraria memberikan ketentuan yang mengatur peralihan hak atas tanah ini.

Pasal 16 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan macam-macam hak atas tanah salah satunya disebutkan hak milik atas tanah, dalam kaitannya dengan pasal 16 ayat 1 sub a ini, saya akan menitik beratkan dalam penulisan mengenai hak milik atas tanah khususnya dalam peralihan hak melalui perbuatan jual beli dengan bukti petok D hak atas tanah.

Masalah jual beli hak atas tanah ini diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 26 ayat 1, yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah, selanjutnya

ketentuan peraturan ini mengharapakan dalam perbuatan jual beli hak atas tanah dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini ditegaskan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menyebutkan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹

Pejabat disini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), isi dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 nampaknya merupakan hukum yang bersifat memaksa, artinya setiap perbuatan yang dimaksud dalam peraturan itu para pihaknya tidak dapat menyimpangi aturan tersebut.

Dalam praktek ketentuan dari peraturan pemerintah ini masih tidak dihiraukan, sering dilakukan perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah dilakukan oleh para pihak hanya dengan menghadap kepada kepala desa, tanpa memenuhi ketentuan yang ada dalam Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Di samping peranan kepala desa yang begitu besar, karena masih mendapat kepercayaan dari masyarakat dalam hal

¹Boedi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya, Bag.II, Jilid II, Jambatan, Jakarta, 1971, h.162.

peralihan hak milik atas tanah, sehingga sering terjadi perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Agar tidak menimbulkan kesulitan dikemudian hari baik mengenai pendaftaran maupun pembuktiannya mengenai hak atas tanah, walaupun perjanjian jual beli tanah itu telah sah, tetapi sebaiknya setiap perjanjian jual beli hak milik atas tanah itu harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

Dengan demikian, pejabat pembuat akta tanah yang satu-satunya pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah, yang berwenang membuat akta tanah, di masyarakat masih dirasakan asing begitu juga dengan akta PPAT.

Memang kalau kita lihat keadaan seperti di atas, maka perbuatan jual beli hak milik atas tanah yang tanpa dilakukan oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah akan menimbulkan beberapa masalah yang mungkin menyimpang dari ketentuan peraturan perundangan yang berlaku di Negara Indonesia khususnya hukum positif. Permasalahan tersebut adalah ;

1. Apakah sah jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT dan tanpa akte PPAT.
2. Apakah sah jual beli hak atas tanah hanya dengan bukti petok D hak atas tanah ?
3. Bagaimana kalau terjadi suatu sengketa mengenai subjek hak tanah ?

2. Penjelasan Judul

Secara hukum jual beli yang dilakukan dengan bukti petok D hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akte PPAT, merupakan perbuatan yang menyimpang dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 karena jual beli ini hanya dilakukan persetujuan para pihak yakni penjual dan pembeli hak atas tanah.

Untuk menjelaskan permasalahan tersebut saya akan uraikan arti dari judul bukti nomor Petok D hak milik dalam jual beli hak atas tanah.

Kata "bukti" sendiri, menurut Poerwadarminta, dapat berarti :

1. sesuatu hal (peristiwa, dan sebagainya) yang cukup untuk memperlihatkan kebenaran sesuatu hal ;
2. apa-apa yang terjadi tanda sesuatu perbuatan.²

Nomor mempunyai makna angka, " petok " berarti surat kecil (tanda penerimaan dsb)³, jual beli hak atas tanah di sini suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memnidahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat B.W) mengatakan, bahwa :

²W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Bahasa Indonesia, (diolah kembali oleh Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa), cet. V, Balai Pustaka, Jakarta, 1976, h. 160.

³Ibid, h. 749.

Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴

Jadi yang dimaksud dengan bukti nomor Petok D adalah nomor yang dicantumkan dalam buku yang memuat denah / gambar dari wilayah suatu desa / kecamatan, tiap-tiap pemilik hak atas tanah nomor Petok D-nya dicantumkan dalam buku tersebut, yang dapat diketahui melalui kepala desa setempat.

Untuk perbuatan jual-belinya di sini pihak penjual hanya membuktikan dengan adanya nomor Petok D hak milik atas tanah.

3. Alasan Pemilihan Judul

Dalam lalu lintas kegiatan masyarakat, terutama dalam jual beli hak milik atas tanah sering digunakan cara yang sesuai dengan kehendaknya dan tidak terikat pada ketentuan peraturan yang ada, mereka mengadakan jual-beli hak milik atas tanah hanya memenuhi syarat materiel (baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya). Tidak terikat ketentuan Undang-undang/peraturan yang ada berarti jual beli itu dilakukan tanpa oleh dan dihadapan PPAT.

⁴Subekti dan Tjitro Sudibio, R, Kitap Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1980, h. 327.

Oleh karena itu, melalui skripsi ini, saya ingin mencari suatu yang sebenarnya dalam adanya jual beli hak milik atas tanah, selain dari ketentuan yang berlaku dalam perundangan Nasional.

4. Tujuan Penulisan

Penulisan ini mempunyai tujuan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Disamping itu, bagi saya menyusun suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi sesuai dengan masalah yang dihadapi adalah sebagai suatu pendidikan dan latihan untuk berpikir dan bertindak secara ilmiah. Tujuan lain yang saya inginkan adalah untuk mencapai dan ikut memberikan informasi atas segala hal yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang terdapat pada judul skripsi ini kepada pihak-pihak yang memerlukannya.

5. Metodologi

Metode yang saya gunakan dalam menulis masalah ini adalah metode deduktif yaitu dengan memperoleh dan memahami lebih dulu hal-hal yang umum dan teoritis, baik dari perkuliahan dan bacaan-bacaan, kemudian mencoba mengamati langsung dalam praktek hal-hal yang sesuai dengan judul, yang saya ajukan dan materi yang akan saya bahas.

a. Pendekatan masalah.

Pembahasan masalah ini diusahakan mengetengahkan permasalahan yang cukup menonjol dan yang akan timbul dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Oleh karena itu, metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode deduktif, sehingga dengan demikian penulisan skripsi ini akan lebih terarah dan tidak terlalu luas jangkauannya.

b. Sumber data.

Dalam pencarian data untuk penulisan ini saya per-dari kepustakaan yaitu dengan membaca dan mempelajari buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dan catatan kuliah dan kitab perundangan yang berlaku.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data.

Untuk membahas bab-bab yang berhubungan dengan teori saya memerlukan data dari studi kepustakaan. Dari sini akan diperoleh bahan-bahan dari membaca buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan materi yang dibahas, disamping itu juga mengumpulkan data dari hasil penelitian.

Dari hasil penelitian ini kemudian disusun data secara sistematis setelah melalui pengolahan dan penilaian, sehingga dari sini akan diperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan.

d. Analisa data.

Dalam menganalisa untuk mencari dan mendapatkan kebenarannya data tersebut dan menguraikan data yang terkumpul baik dari studi kepustakaan maupun dari hasil penelitian. Kebenaran yang telah diperoleh dipergunakan untuk menyelesaikan masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini, oleh karena itu metode penulisan ini deskriptif analisis.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Penulisan skripsi ini saya bagi dalam beberapa bab, bab pendahuluan saya tempatkan dalam bab I, karena merupakan pangkal tolak permasalahan, dari adanya jual beli hak milik atas tanah yang selanjutnya akan dapat dijadikan pembahasan dalam bab-bab berikutnya.

Demikian pula dengan dicantumkan pertanggungjawaban sistematikanya dimasukkan dalam bab ini, dimaksudkan agar pembaca mengetahui adanya keruntutan materi yang dibahas, sehingga akan lebih sempurna dan mengena sasaran.

Pengertian jual-beli hak atas tanah menurut Hukum Adat, menurut Hukum Perdata dan menurut ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria. Dengan demikian akan lebih jelas lagi maksud penulisan ini.

Dalam masalah pemindahan hak atas tanah, tentunya hak milik atas tanah akan saya tempatkan di Bab III, karena perbuatan hukum pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli. Di sini juga akan diterangkan prosedur pendaf-

taran hak atas tanah, selain itu juga menyangkut kekuatan bukti nomor Petok D dalam jual beli hak milik atas tanah. Sebagai perbandingannya akan saya jelaskan dari adanya fungsi akte PPAT dalam jual beli hak atas tanah.

Permasalahan dan penyelesaiannya, saya letakkan pada Bab IV, karena saya akan menjabarkan tentang masalah yang timbul dalam jual beli hak atas tanah yang mempergunakan bukti nomor Petok D, fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta aparat lainnya, sebagai akibat perkembangan lalu lintas hukum yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat, sedang penyelesaiannya saya mencari cara-cara yang positif dan berlaku di masyarakat itu.

Kesimpulan dan saran saya tempatkan dalam Bab V, karena merupakan bab penutup, yaitu merupakan uraian singkat sebagai kesimpulan skripsi ini dan saran yang mungkin berguna bagi penyelenggaraan serta pemecahan bagi permasalahan yang timbul.

BAB II

PENGERTIAN JUAL - BELI HAK MILIK ATAS TANAH

Peralihan hak atas tanah misalnya jual-beli, pewarisan, penghibahan dan sebagainya, di dalam masyarakat sering terjadi dan dilakukannya hal ini akan diperlukan peraturan yang mengaturnya sehingga terdapat kepastian hukum.

Jual-beli hak atas tanah menurut pasal 26 ayat 1

Undang-undang Pokok Agraria menyatakan :

Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁵

Dalam pasal ini mengatur tindakan hukum yang secara sengaja dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah pada pihak lain, sebagai perbuatan yang demikian kita sebut jual beli.

Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria di Negara kita berlaku secara bersamaan dan dua macam hukum tanah, yang pertama bersumber pada hukum adat atas tanah yang juga disebut hukum tanah adat, sedangkan yang ke dua bersumber pada hukum barat yang disebut hukum barat. Dengan adanya dua ketentuan yang mengatur mengenai tanah

5. Ibid, hal. 460.

ini yakni hukum tanah adat dan hukum tanah barat, maka di Negara kita mengenal dualisme dalam hukum.

Mengenai perbuatan yang berhubungan dengan tanah di Indonesia akan terjadi dua golongan tanah, yakni yang satu tunduk pada hukum tanah adat sedang yang lain tunduk pada hukum tanah barat, dua golongan hukum tanah ini berlaku sampai dikeluarkannya hukum nasional mengenai tanah yakni Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960) tanggal 24 September 1960, dan saat itulah dualisme hukum mengenai tanah dihapus dan diganti dengan unifikasi hukum tanah.

Selanjutnya di dalam masyarakat sering terjadi perbuatan hukum jual beli hak atas tanah, baik tanah dengan hak milik maupun tanah dengan hak yang lain dan dalam melakukan jual beli tersebut sering timbul permasalahan setelah terjadinya kata sepakat misalnya tentang status tanah, surat tanah serta bukti-bukti lainnya yang diperlukan dalam jual beli tersebut, begitu pula mengenai peraturannya serta asas yang digunakan. Untuk itu, dalam penulisan ini kita terangkan beberapa pengertian jual beli.

1. Menurut Hukum Adat

Kata jual beli itu sendiri, menurut hukum adat dikenal dengan istilah menjual, adol adalah suatu perbuatan penyerahan untuk terima pembayaran tunai.⁶

⁶K. Ng. Soebekti Poesponoto, Asas-asas dan Susunan Hukum Adat, cet. IV, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 160.

Dari pengertian adol, menjual di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penyerahan itu bukan untuk diberikan secara mutlak dan dimiliki oleh yang melakukan pembayaran uang tetapi juga dilakukan oleh yang mempunyai tanah diserahkan.

Pada pokoknya, dalam hukum tanah perjanjian-perjanjian jual beli mengandung tiga maksud yakni :

- a. menyerahkan hak atas tanah untuk terima pembayaran tunai sejumlah uang, sedemikian rupa sehingga orang yang menyerahkannya tetap ada hak atas kembalinya hak atas tanah tersebut pada dirinya, yakni dengan jalan membayar kembali sejumlah uang yang sama, hal demikian dapat dikatakan menjual gadai, adol sende ;
- b. menyerahkan tanah untuk terima pembayaran tunai uang tanpa menebusnya kembali, di sini hak atas tanah orang yang menyerahkan tanah itu hilang jadi buat selamanya untuk yang demikian ini kita namakan menjual lepas, adol plas atau run temurun ;
- c. menyerahkan tanah untuk terima pembayaran guna menerima uang tetapi dalam hal ini dengan syarat adanya suatu janji, bahwa akan kembali lagi kepada pemilik hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum lagi, dengan syarat kembalinya hak atas tanah itu sesudah berlakunya beberapa panen (adol oyodan).

Dari pengertian jual di atas kita ketahui bahwa dalam hukum tanah adat, tanah merupakan objeknya sehingga perbuatan

an hukum yakni perjanjiannya hak atas tanah dipindahkan dengan jalan adanya perbuatan tunai.

Di dalam sistem hukum adat beli barang tidak dengan pembayaran kontan bukan merupakan perbuatan jual, melainkan masuk golongan hukum hutang piutang. Dari uraian di atas kita ketahui bahwa jual dalam hukum adat dikenal beberapa macam, misalnya jual gadai/adol sende, jual lepas/adol plas, adol oyodan, dalam macam-macam jual ini tulisan saya berpangkal pada jual lepas/adol plas karena yang saya bahas adalah jual-beli hak milik atas tanah pada umumnya yang berlaku dalam masyarakat.

Pada umumnya dalam melakukan penjualan tanah menurut hukum adat dilaksanakan di muka kepala desa setempat dimana hak atas tanah itu akan dijual, serta disaksikan oleh para ahli waris dan pemilik tanah yang berdampingan. Antara penjual dan pembeli hak atas tanah mendapat bukti adanya penerimaan uang tunai dan penyerahan hak atas tanah untuk selamanya, dan kebiasaan yang terjadi perjanjiannya dibuat dengan tertulis di atas kertas sebagai surat perjanjian atau akte.

Dengan demikian, sejak terjadinya penyerahan dihadapan kepala desa dan dengan diterimanya uang tunai tersebut, maka hak milik atas tanah berpindah kepada pembeli. Menurut hukum adat pengertian jual-beli tentunya jual lepas bukanlah suatu persetujuan belaka, melainkan suatu perbuatan hukum jual-beli yang diikuti perbuatan hukum yang

berupah penyerahan benda/barang dengan pembayaran tunai dari harga itu, yang sejak saat itu hak milik atas tanah / benda berpindah kepada pembeli hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik suatu kesimpulan, bahwa jika kita menganut hukum adat atas tanah maka jual-beli/jual lepas terdapat beberapa unsur :

- a. adanya pengoperan atau penyerahan hak atas tanah untuk selamanya dari pihak penjual kepada pihak pembeli ;
- b. adanya perbuatan tunai yang berupa pembayaran harga benda/barang dari pembeli kepada pihak penjual ;
- c. terjadinya hak milik atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli, berlangsung sejak saat terjadinya jual-beli itu.

Jadi, tanpa beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli adalah bukan jual lepas hak atas tanah, melainkan kita berhadapan dengan apa yang disebut jual gadai, jual oyodan.

Dari keseluruhan uraian tersebut dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa sahnya perbuatan tunai dari jual-beli hak atas tanah haruslah dilakukan di hadapan kepala desa dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi.

Perbuatan tunai itu sendiri dalam jual-beli hak atas tanah meliputi :

1. penyerahan hak atas tanah untuk selamanya ;
2. pembayaran harga benda/hak atas tanah ;
3. berpindahnya hak atas tanah.

2. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (B.W.)

Definisi jual-beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan, persetujuan mana hanya mengikat pada pihak-pihak tertentu, dimana yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya membayar harga yang telah disepakati.

Di dalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan batasan mengenai perbuatan hukum tentang jual beli ini.

Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁷

Adanya unsur sepakat dari persetujuan tersebut yakni perbuatan hukum jual-beli ditegaskan dalam pasal 1320 sub 1, selanjutnya dalam pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga memberikan batasan arti dari sepakat tersebut, yang mengatakan bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dari adanya kedua pasal tersebut yakni pasal 1320

⁷Ibid. hal. 327.

sub 1 dihubungkan pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat diperoleh kesimpulan, bahwa dalam perbuatan hukum jual-beli di sini hanyalah suatu perbuatan yang hanya memerlukan persetujuan belaka, tanpa adanya suatu perbuatan yang tegas/jelas. Di dalam persetujuan ini saja sudah mempunyai akibat hukum atau dengan kata lain dalam jual-beli hanyalah suatu persetujuan belaka tanpa adanya perbuatan tunai yakni penyerahan barang dan pembayaran dengan uang, berarti hanyalah cukup dengan persetujuan belaka diantara pihak-pihak.

Tapi yang harus kita perhatikan dalam persetujuan ini adalah objek dari perjanjian jual-beli tersebut, apakah benda bergerak ataukah benda tak bergerak.

Di dalam penulisan ini saya yang kita bahas adalah jual-beli hak atas tanah sehingga objek dari persetujuan di sini adalah benda tak bergerak (tanah), berarti dalam penyerahannya pun terdapat perbedaan dengan jual-beli benda bergerak. Tanah sebagai benda tak bergerak meskipun dalam jual-beli oleh sipenjual telah diserahkan kepada pembeli dan pembeli sudah memberikan uangnya atau membayar harganya, hal ini tidak berarti bahwa hak milik atas tanah telah dipindahkan kepada pembelinya begitu saja tanpa adanya perbuatan hukum lagi, tapi perlu/harus dengan adanya perbuatan pendaftaran pada pihak yang berwenang.

Pemindahan hak milik atas benda tak bergerak (tanah) harus dilakukan dengan mendaftarkan akta jual-belinya ter-

sebut pada instansi yang disediakan untuk maksud itu atau pada kantor kadaster, hal ini disebutkan dalam pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni pasal 616, 617, 620.

Kita ketahui bahwa sebagai objek perbuatan hukum jual-beli tergolong suatu benda tak bergerak, berarti hak milik atas tanah baru beralih apabila telah dilakukan perbuatan secara hukum yakni dengan pembuatan akta di hadapan dan dilakukan oleh kepala kantor pendaftaran tanah selaku panitia pejabat pembuat akta tanah. Dari uraian ini dapatlah disimpulkan bahwa jual-beli dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan perbuatan hukum tersedirai begitu pula dengan penyerahan juga merupakan perbuatan hukum tersendiri.

Dalam perbuatan hukum jual-beli agar perbuatannya itu sah menurut hukum hendaknya pihak/orang yang melakukan jual-beli, yakni penjual dan pembeli haruslah memenuhi apa yang telah disyaratkan dalam pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

1. sudah dewasa ;
2. sehat pikirannya ;
3. tidak dilarang oleh peraturan hukum/dibatasi dalam hal melakukan perbuatan yang sah.

Sehubungan adanya perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah maka perbuatan penyerahan juga merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan, adapun dasar-dasar dari sahnya penyerahan dikategorikan dua sendi :

- a. harus ada "Rechts Titel" suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik atas tanah yaitu hubungan hukum yang menimbulkan kewajiban, dalam hal ini kewajiban untuk menyerahkan, jadi biasanya suatu persetujuan jual-beli maupun tukar menukar ;
- b. "Rechts Titel" itu harus berasal dari orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang-barang itu. Jadi, penyerahan barang-barang itu harus dilakukan oleh pemiliknya atau melalui seorang wakil.

Dari dasar ini dapatlah diketahui bahwa hal milik suatu benda dapat diperoleh karena suatu penyerahan nyata berdasar atas suatu peristiwa tertentu untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu, hal ini sesuai dengan bunyi pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

3. Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria

Definisi/pengertian jual-beli tidak terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria, akan tetapi didalam pasal 26 ayat 1 memberikan ketentuan dari asalnya jual-beli dan akan diatur dengan peraturan pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berisi tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171 Tahun 1961), yang dalam salah satunya pasal, yakni pasal 19 menyebutkan : "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah,

memberikan hak baru atas tanah,, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria".

Dari pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah atau jual-beli hak atas tanah dapat dianggap sah apabila aktanya dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yakni PPAT.

Berarti setiap perbuatan pemindahan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan pemerintah tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta otentik/akta yang dibuat dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, yang demikian ini berakibat bahwa jual-beli yang diatur menurut pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni syarat adanya kata sepakat tentang bendanya dan mengenai harganya, begitu juga jual-beli menurut hukum adat yaitu adanya perbuatan tunai dan termasuk disini penyerahan harganya sekaligus bendanya, yang dilakukan di hadapan kepala desa/penghulu adat serta para saksinya oleh ketentuan peraturan pemerintah tersebut adalah tidak sah, karena perjanjian itu tidak dibuat berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Begitu juga ketentuan dalam pasal 23 Undang-undang Poko Agraria, yang dalam pasal tersebut mengatakan, bahwa setiap peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan pada kantor instansi yang berwenag. Ketentuan dari pasal

tersebut tidak kita dapatkan suatu ketentuan yang mengatakan bahwa pendaftaran itu merupakan satu-satunya alat pembuktian dalam hal peralihan hak atas tanah, tetapi hanya menyebutkan bahwa pendaftaran merupakan alat bukti yang kuat.



BAB III

PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK
MILIK ATAS TANAH

Pemindahan / peralihan hak atas tanah sejak adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebaiknya harus diikuti proses pendaftaran/peralihan hak atas tanah, proses pendaftaran pemindahan/peralihan hak atas tanah dilakukan melalui pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, untuk membuat akta pemindahan/peralihan hak atas tanah.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria pemindahan hak atas tanah di atur dalam ketentuan pasal 20, 26, 28, 35, 38, 43, bahwa setiap peralihan hak atas tanah atau setiap hak-hak atas tanah pada dasarnya dapat beralih dan dialihkan.

Pemindahan/peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan, perbuatan hukum (peralihan hak) itu dapat berupa :

1. jual-beli ;
2. hibah ;
3. tukar menukar ;
4. pemisahan dan pembagian biasa ;
5. pemisahan dan pembagian harta warisan biasa ;
6. penyerahan hibah wasiat (legaat).

Ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 terutama dalam pasal 19 menegaskan :

Setia perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan sesuatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (Menteri dalam Negeri).⁸

Fungsi akte PPAT dalam perbuatan pemindahan hak atas tanah hanya mencapai kepastian hukum dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyebutkan sahnaya jual beli, bilaman tidak menggunakan akte, akte hanya sebagai pembuktian saja.

Jadi setiap peralihan/pemindahan hak atas tanah baik yang telah terdaftar maupun yang belum terdaftar pada kantor sub direktorat agraria setempat, pendaftaran tersebut merupakan alat bukti yang sah terjadinya peralihan hak, dengan demikian data-data yang tercatat di kantor sub direktorat agraria selalu aktif.

1. Prosedur Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Tujuan Pendaftaran tanah di Indonesia pada pokoknya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah dan kepastian hak atas tanah, baik dalam rangka pembangunan, pelayanan umum maupun tugas-tugas khusus dalam melaksanakan pembangunan, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut dilakukan berdasarkan kepentingan lalu lintas sosial ekonomi yang menyangkut harta yang berharga dari anggota-anggota masyarakat itu sendiri.

⁸Ibid, hal. 162.

Kita ketahui dalam penjelasan Undang-undang Pokok Agraria, salah satu tujuan pembentukan Undang-undang Pokok Agraria yang ada pada pokoknya adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum, diatur dalam ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang harus bersifat recht kadaster yang bertejuan untuk menjamin kepastian hak, pendaftaran itu diwajibkan untuk para pemegang hak yang bersangkutan oleh karena ada lembaga-lembaga hukum adat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dengan adanya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan termasuk dalam pemindahan hak atas tanah setelah terjadinya jual beli tersebut harus didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah dimana jual beli itu terjadi, dengan peraturan yang mengharuskan adanya peralihan hak atas tanah itu didaftarkan pada pejabat yang berwenang guna mendapatkan akte.

Pejabat yang menangani pembuatan akte dimaksud adalah :

- a. kepala kecamatan di tempat hak atas tanah itu terletak ;
- b. notaris yang telah mendapat izin dari Menteri Dalam Negeri ;
- c. pejabat lainnya yang diangkat oleh Pemerintah.

Perhubung dengan hal itu, maka untuk memperoleh bukti hak

dalam jual beli memang benar dilakukan, penjual dan pembeli harus datang kepada PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah tanah yang dijual itu berada. Dengan maksud agar dibuatkan aktanya, selain dihadiri oleh penjual dan pembeli jual beli itu harus disaksikan oleh sedikitnya dua orang saksi.

Untuk keperluan pendaftaran tanah, maka PPAT harus segera menyampaikan akta yang tercantum dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan warkah lainnya yang diperlukan, guna pembuatan akta tersebut pada kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan untuk didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat pada sertifikatnya. Akta, sertifikat dan warkah lainnya itu dapat pula dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke kantor pendaftaran tanah dengan ketentuan bahwa ia memberikan tanda bukti/tanda penerimaan pada PPAT.

Untuk mencegah agar supaya yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak maka diserahkannya sertifikat menjadi syarat mutlak untuk pendaftarannya dalam buku tanah yang bersangkutan, untuk tanah-tanah belum dibukukan tidak diwajibkan adanya sertifikat, tetapi cukup pernyataan dari yang bersangkutan atau surat keterangan kepada kantor pendaftaran tanah yang menyatakannya bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.

Setelah pendaftaran dan pencatatan itu selesai, maka oleh kepala kantor pendaftaran tanah sertifikat diberi-

kan kepada yang berhak memperolehnya, sebelum menyerahkan sertifikat tersebut kepada orang lain yang berhak maka kepala kantor pendaftaran tanah harus menyampaikan surat keterangan tentang adanya pelunasan pajak tanah sampai pada saat akta peralihan hak itu dibuat oleh PPAT.

Dengan prosedur pendaftaran hak milik atas tanah ini akan dapat tercapai tertib hukum dan kepastian hukum serta menjamin hak-hak perseorangan, yang mungkin dapat mengakibatkan perselisihan di antara para pemegang hak atas tanah, pendaftaran ini dimaksudkan agar supaya apa yang telah didaftarkan dalam buku tanah tetap sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, perubahan yang terjadi dalam keadaan sesuatu hak harus pula didaftarkan.

Hal ini ditegaskan dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 19 ayat 1 dan ayat 2, yaitu :

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

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. 9

Dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut, pemilik hak atas tanah diberi tanda bukti hak yang diberi nama sertifikat.

⁹Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan, sebelum dan sesudahnya berlakunya UUPA, cet. I, Alumni, Bandung, 1984, h.118.

Sertifikat tersebut merupakan salinan buku tanah dan surat ukur, sertifikat tersebut diterbitkan disertai dengan gambar batas-batas tanah yang diuraikan dalam gambar yang disebut surat ukur dan gambar situasi yang mempunyai kekuatan hukum.

2. Kekuatan Bukti Petok D Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah yang menjadi objek jual beli/perbuatan hukum pemindahan hak pada umumnya sudah dibukukan/bersertifikat. Adanya sertifikat tersebut merupakan penentuan kepastian hak dan merupakan tanda bukti yang kuat, tetapi tidak menutup kemungkinan bagi pihak lain untuk membuktikan sebaliknya. Hal ini mungkin karena peraturan mengenai pembuktian menggunakan sistem negatif, yakni kalau orang lain merasa lebih berhak atas tanah yang telah didaftarkan itu, maka ia dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan mengemukakan bukti-bukti yang dimilikinya.

Pendaftaran hak atas tanah tersebut menurut sistem negatif, tidak timbul suatu garansi, bahwa atas nama siapa yang tercantum dalam sertifikat tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, selama dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti orang lain.

Dalam pendaftaran hak atas tanah yang menganut sistem positif, hak atas tanah yang telah didaftarkan itu mempunyai kekuatan bukti/pembuktian yang sempurna, tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti orang lain

mengenai yang termuat dalam sertifikat. Jadi, orang lain untuk membuktikan sebaliknya. Pendaftaran hak atas tanah dalam sistem positif di samping menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya serta dapat menikmatinya tanpa gangguan orang lain atau orang lain, juga memudahkan pembuktian dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang telah dibuktikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1969 yang menganut/memakai sistem negatif dalam pembuktian, masih menganggap jual beli yang menggunakan bukti Nomor Petok D adalah jual beli yang sah.

Tanah-tanah yang berada di bawah penguasaan desa dengan berbagai hak didaftar dalam register desa, yaitu dalam buku leter B dan leter C, pembuatan register tanah itu sebetulnya erat hubungannya dengan administrasi pajak bumi sebagai pemerintah desa, maka setiap desa didapati perlengkapannya sebagai berikut :

1. peta kelurahan ;
2. buku leter A, yakni buku tanah yang merupakan legger dari hasil pemetaan, klassering tanah dan ukuran tiap persil (yaitu sekumpulan tanah dari satu jenis lingkungan yang nyata terlibat batas-batasnya secara jelas, batas-batas itu biasanya berupa batas alam misalnya sungai, gunung, pohon-pohon yang tumbuh dan lain-lainnya) dan tertulis pula besar pajak bumi yang harus dibayar setiap persilnya itu ;

3. buku leter B, buku ini memuat persil-persil dan nomernya, luas persil, luas bagian-bagian persil untuk tiap-tiap orang (sebagai hasil repartisi buku leter A, dukerjakan oleh desa), nama dan tempat tinggal orang yang menerima hak, besar pajak yang harus dibayar oleh tiap-tiap pemegang hak ;
4. buku leter C, kumpulan semua tanah yang dipunyai tiap orang diberi nomor urut, luas tanah seluruhnya dan jumlah besar pajaknya.

Kepada rakyat yang mempunyai hak dan berkewajiban membayar pajak bumi sebagai mana namanya tercantum dalam buku leter C diberikan "petuk pajak bumi" model D atau juga disebut "kohir" yaitu sebagai surat tagihan untuk membayar pajak bumi dan tanda pembayaran, umumnya petuk pajak bumi ini dianggap oleh rakyat sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Dalam praktek petuk pajak bumi tidak merupakan suatu alat bukti mutlak sebagai pemilik bagi orang yang namanya tercantum dalam petuk itu, ia hanya merupakan suatu tanda yang menyangkut tentang siapakah yang harus membayar pajak.

3. Fungsi Akta PPAT Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah menggadaikan atau meminjam dengan mempergunakan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah.

Akta dalam praktek mempunyai beberapa bentuk, dimana bentuk akte jual beli ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961, yang perlu diperhatikan dalam pengisian akta jual beli adalah sebagai berikut :

- a. jika yang dijual itu seluruh bidang tanah, tidak sebagian-sebagian, maka perkataan sebagian dari harus dicoret ;
- b. tanah yang dijual itu harus disebutkan hak dan pendaftarannya (misalnya hak milik dengan nomor)
- c. letak tanah harus jelas, juga batas-batasnya.

Selanjutnya akta jual beli itu dibuat rangkap dua, keduanya mempunyai materai satu rangkap disimpan sebagai arsip PPAT dan yang satunya lagi dikirim ke kantor agraria bersama berkas lainnya untuk keperluan pendaftaran jual-beli itu. Dua lembar akta jual beli di tanda tangani oleh semua pihak yang hadir dalam perjanjian jual beli yaitu pihak penjual, pihak pembeli, saksi-saksi, pejabat PPAT.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 melarang PPAT membuat akta jual beli seperti dalam jual beli hak atas tanah apabila kepadanya tidak diserahkan surat-surat yang diperlukan. Dalam rangka jual beli hak atas tanah surat-surat yang diperlukan tergantung dari apakah hak atas tanah itu sudah disertifikat atau belum, kalau sudah bersertifikat maka PPAT dapat membuatkan akta jual beli hak atas tanah tersebut.

Pembuatan akta PPAT itu dimaksudkan untuk pembuktian

bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah atau telah terjadi pemindahan hak milik atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik yang baru, sehingga dengan bukti tersebut kepala seksi pendaftaran tanah dapat mendaftarkan atau mencatat peralihan hak milik atas tanah tersebut.

Di dalam akta PPAT akan disebutkan tanah itu milik siapa, batas-batasnya dan petok tanah, hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas yang mengikat para pihak dalam jual beli tersebut, sedangkan pendaftaran jual beli itu dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas sehingga akta itu memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang dan yang terpentin mempunyai kekuatan berlaku bagi pihak ketiga yang berkepentingan.

Baik dalam Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau peraturan lainnya yang mengatur tentang sah tidaknya jual beli hak atas tanah dengan atau tanpa akta tanah, sehingga hal ini menimbulkan pendapat yang saling berbeda dalam penafsiran akibat bila tidak dipenuhinya pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pendapat pertama, mengatakan bahwa jual beli tanpa akta PPAT itu tidak sah, jual beli hak atas tanah tersebut bukan merupakan jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, pendapat ini mendasarkan diri kepada adanya sanksi terhadap pelanggaran pasal 19 PP no 10 Tahun 1961 yang dimuat dalam pasal-

pasal 43 dan pasal 44, karena pasal ini disediakan bagi siapa saja yang melanggar ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, ketentuan pasal 19 ini mempunyai sifat memaksa, yang berarti setiap jual beli hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan akta PPAT, apabila pembuatan akta jual beli tanah itu tidak oleh dan di hadapan pejabat pembuat akte tanah maka jual beli hak atas tanah itu batal demi hukum.

Pendapat yang lain memandang jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT itu tetap sah dan tetap berakibat telah terjadinya pemindahan hak milik atas tanah asalkan jual beli itu memenuhi syarat-syarat meteriel dalam jual beli hak atas tanah, yaitu syarat tentang berhak dan berwenangnya penjual dalam menjual hak milik atas tanah itu berwenangnya pembeli dan status tanahnya sudah jelas, maka akan sahlah jual beli tersebut.

Dua pendapat yang berbeda ini serta kurang tegasnya peraturan yang ada, maka sebaiknya jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT, hal ini untuk kepentingan pihak pembeli sendiri, karena dengan akta PPAT pembeli dapat mendaftarkannya dan tanah itu didaftar di KPT, kita ketahui satu-satunya alat bukti yang diakui oleh KPT adalah pendaftaran hak atas tanah, setelah terjadinya perbuatan jual beli hak milik atas tanah.

BAB IV

PERMASALAHAN YANG TIMBUL DAN CARA PENYELESAIANNYA

Dalam kehidupan sehari-hari dapat dilihat praktek jual beli tanah dilakukan hanya di bawah tangan saja. Hal ini dilakukan karena masyarakat masih menganggap bahwa jual beli atas tanah yang dilakukan tersebut hanya dilandasi oleh rasa saling percaya tanpa memikirkan keadaan yang terjadi di masa yang akan datang.

Hal-hal tersebut di atas menurut saya sangat berbahaya karena apabila jual beli tersebut dilakukan hanya dengan kepercayaan saja tanpa dilandasi dengan dasar-dasar yang ada seperti, misalnya tanpa melihat status hukumnya benda/tanah yang akan diperjual belikan tersebut.

Apabila tidak dilihat status hukumnya objek yang akan diperjual belikan tersebut maka sebenarnya kedua belah pihak yang akan mengadakan transaksi jual beli itu nantinya akan di hadapkan pada permasalahan hukum yang ada seperti misalnya pihak yang menjual tersebut akan membatalkan objek yang dijualnya karena objek tersebut masih dalam keadaan sengketa yang diketahui setelah transaksi terjadi/terjalan.

Pukti Petok D hak milik yang telah saya bahas pada bab sebelumnya merupakan bukti yang menyatakan bahwa pemilik tanah tersebut sudah membayar pajak yang telah dikenakan pada pemilik tanahnya tersebut. Akan tetapi perlu diingat di sini bahwa petok D tersebut tidak berfungsi sebagai tan-

da bukti hak atas tanah tetapi hanya merupakan tanda bahwa pemilik tanah tersebut telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar pajak atau yang dikenal dengan Iuran pendapatan daerah (Ipeda) atau sekarang dikenal dengan Pajak bumi dan bangunan (PBB).

Keuntungan dari membayar PBB adalah bahwa pembayar pajak tersebut akan dilindungi haknya, misalnya tanah yang ditempati terkena pembebasan tanah maka pemilik tersebut akan mendapat ganti rugi yang sesuai dengan harga umum setempat.

Jadi, jelas bahwa sebenarnya Petok D tersebut bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah tetapi hanya merupakan tanda bukti telah membayar pajak daerah atau PBB dengan demikian maka bukti tersebut hanya bersifat terbatas artinya bahwa hak-hak yang akan diperolehnya nanti hanya terbatas yang menyangkut mengenai status di mana tanah tersebut berada. Kekuatan dari petok D masih dimungkinkan untuk digugat apabila ada yang mengaku memiliki hak atas tanah yang dimiliki berdasarkan pada petok D saja.

Kalau ingin memiliki tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum yang kuat maka pemilik tanah yang memegang petok D selanjutnya meneruskan ke kantor agraria untuk mengurus sertifikat tanda bukti hak atas tanah.

Dengan adanya hak atas tanah tersebut maka kedudukan hukum daripada pemilik tanah tersebut akan kuat dan merasa aman dari gugatan orang lain.

1. Sahkah Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta dan Tidak Dilakukan Di hadapan PPAT

Mengenai masalah Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang sering terjadi di masyarakat dengan menggunakan petok D dan dilakukan tanpa di hadapan PPAT merupakan hal yang cukup mengandung resiko karena pejabat pembuat akte tanah ini mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan artinya bahwa para pihak yaitu penjual dan pembeli diharuskan datang dan mengisi formulir yang telah disediakan di kantor kecamatan dan setelah mengisi formulir akte jual beli tanah tersebut beserta keterangan-keterangan yang diperlukan, baru jual beli tersebut dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang telah tunduk sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku tersebut.

Tanpa keikut sertaannya PPAT akan membuat perjanjian bersifat atau kurang mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Jadi seharusnya para pihak sendiri yang harus merasa berkepentingan untuk menghadap PPAT yang berwenang mengesahkan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut.

Akta jual beli menurut PP 10/1961 sangatlah penting sifatnya dan biasanya dalam akta jual beli ini sudah dapat dibeli dalam bentuk formulir kosong yang isinya menyebutkan identitas dari masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli dan para saksi yang hadir juga dicatatkan dalam formulir ini, juga diterangkan bahwa para penghadap menerangkan bahwa penjual dengan akta tersebut menjual kepada

pembeli dan pembeli membeli dari penjual, jadi ada hubungan hukum disini diterangkan juga letak dan luas tanah yang diperjanjikan dan penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi).

Dengan demikian, maka akta jual beli dianggap sah apabila dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka jual beli yang dilakukan di bawah tangan dianggap tidak sah dan untuk pembuktian di muka pengadilan kekuatan pembuktiannya tidak mengikat artinya dalam pembuktian nilainya sama dengan surat biasa, itulah merupakan salah satu kelemahan dari perjanjian dibawah tangan.

Nama para saksi dalam akta jual beli tertulis lengkap dan turut menandatangani akta tersebut, ini berarti nantinya apabila ada kejadian di kemudian hari para saksi ini juga dapat memberikan kesaksiannya yang pernah dilihatnya dan dialaminya.

Jadi, jelas sekali di sini bahwa Jual Beli hak milik atas tanah tanpa Akta dan Tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan tidak sah dan jual beli tersebut bersifat sepihak dan sebagai alat bukti yang lemah dan nilainya di muka hakim bersifat seperti surat biasa dan untuk ini masih diperlukan alat bukti lain yang menunjang pembuktian tersebut.

2. Penyimpangan Terhadap Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang intinya berisi tentang perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Arti yang terkandung dalam pasal tersebut adalah bahwa setiap perpindahan hak dilakukan terutama yang menyangkut soal tanah harus dibuktikan dengan akta tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah.

Dari pasal tersebut berarti ketentuan tersebut bersifat memaksa dan tidak boleh dikesampingkan karena landasan hukumnya cukup jelas dan apabila hal ini disimpangi maka akan menimbulkan konsekwensi logis yaitu bahwa pelanggaran terhadap pasal ini dapat ditindak sesuai dengan hukum yang berlaku dan sanksi terhadap pelanggaran tersebut bisa dilihat dalam pasal 42, 43 dan pasal 44 yang isinya dapat saya ringkas yaitu :

1. Apabila dengan sengaja merusak atau memindahkan tanpa hak tanda-tanda batas dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 2 bulan atau denda sebanyak Rp. 5.000,00
2. Mereka yang membuat akta tanah yang tidak ditunjuk selain pejabat pembuat akta tanah dihukum dengan hukuman kurungan 3 bulan atau denda maksimum sebanyak Rp. 10.000,00
3. Kepala desa dilarang menguatkan perjanjian jual be-

li tanah selain PPAT.

4. Jika ternyata Kepala desa melakukannya akan dipidana dengan hukuman kurungan 3 bulan atau denda maksimum sebanyak Rp. 10.000,00

Jadi jelas disini bahwa penyimpangan terhadap pasal 19 PP 10 / 1961 akan mengundang sanksi-sanksi yang telah saya sebutkan di atas. Untuk itu, para pihak seharusnya mengerti akan peraturan tersebut agar sanksi tersebut tidak dikenakan terhadap pelanggarnya. Atau kalau tidak mengerti tentang peraturan tersebut sebaiknya para pihak meminta keterangan di kantor kecamatan agar diberikan penerangan secukupnya dan terhadap pasal 19 PP 10 / 1961 dapat dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Penyimpangan terhadap pasal 19 ini sebenarnya didasari karna ketidaktahuan masyarakat akan adanya peraturan tersebut jadi dalam hal ini dapat dimaklumi tetapi apabila kejadian tersebut yang melakukan seorang pejabat maka kesalahan yang dilakukannya tersebut tidak bisa dibenarkan karena berlaku fictie yaitu setiap orang dianggap mengerti atas undang-undang atau peraturan yang diundangkannya melalui Lembaran Negara oleh Menteri Sekretaris Negara yang berwenang untuk mengundangkannya.

Setelah diundangkannya suatu peraturan tersebut diharapkan semua pihak dapat mengerti dan melaksanakannya dengan secara sukarela dengan hal tersebut adalah kewajiban setiap warganegara terutama yang berkecimpung dalam bi-

dang hukum untuk turut serta mengamalkan semua ketentuan hukum yang berlaku dan tentu saja juga diusahakan juga memberikan penjelasan kepada masyarakat luas terutama yang ada di desa-desa yang kemampuannya dibidang hukum sangat kurang dan diharapkan juga agar jangan sampai orang desa dijadikan objek oleh yang telah pandai dalam bidang hukum terutama yang menyangkut soal jual beli tanah yang kini ada ungkapan yang mengatakan ada petani berdasi artinya orang kota berusaha untuk membohongi orang desa, hal ini sebenarnya tidak boleh terjadi.

Demikian, maka sebenarnya penyimpangan terhadap pasal 19 PP 10 / 1961 banyak terjadi dikarenakan karena kurangnya mengerti orang-orang tentang peraturan tersebut. Bukan berarti sengaja untuk menyimpanginya.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

1. Petok D selama ini ada dalam masyarakat sebenarnya tidak dapat digunakan sebagai tanda bukti hak atas tanah karena Petok D ini merupakan tanda pembayaran pajak daerah (Ipeda) jadi hanya pemilik tanah telah melaksanakan kewajibannya.
2. Kalau ternyata Petok D digunakan sebagai tanda bukti hak itu hanyalah berlaku terbatas artinya berlaku terhadap para pihak yang saling mempercayainya.
3. Jual beli atas tanah sebaiknya dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan yang disyaratkan dalam PP 10 / 1961.
4. Seandainya kepala desa menguatkan perjanjian jual beli atas tanah maka hal ini termasuk pelanggaran dan pelanggaran ini dapat dikenakan hukuman kurungan 3 bulan atau denda maksimum Rp. 10.000,00
5. Penyimpangan terhadap pasal 19 PP 10 / 1961 dikarenakan karena ketidaktahuan masyarakat dan juga masih kuatnya hukum adat yang berlaku saat ini.

2. Saran

1. Untuk mengamankan PP 10 / 1961 tentang pendaftaran tanah sebaiknya pihak yang berkompeten seperti Fakultas hukum yang ada di Perguruan tinggi baik ne-

geri maupun swasta melakukan penyuluhan hukum untuk memasyarakatkan PP 10 / 1961 dan peraturan hukum lainnya yang berlaku di negara Republik Indonesia.

2. Pejabat pembuat akta tanah merupakan pejabat yang sangat vital karena kewenangannya sangat menentukan dalam pelaksanaan jual beli atas tanah, maka di harapkan agar pejabat pembuat akta tanah ini bekerja dengan baik dan tanpa memungut biaya yang tidak ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
3. Karena masyarakat masih banyak yang menganut hukum adat maka penyuluhan terhadap peraturan mengenai hukum keagrariaan harus dilakukan secara bertahap dan perlahan-lahan menyesuaikan dengan keadaan masyarakat desa tersebut.

DAFTAR BACAAN

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Bag I, Jilid I, Jambatan, Jakarta, 1975.

_____, Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan, Bag I, Jilid I, Jambatan, Jakarta, 1971.

Eddy Ruchiyat, Politik Pertahanan, sebelum dan sesudahnya berlakunya UUPA, Alumni, Bandung, 1984.

Soebekti Poesponoto. K.Ng, Azas-azas dan Susunan Hukum Adat, Cet. IV, Pradnya Paramita, Jakarta.

Soebekti.R dan Tjitrosudibio.R, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.

Poerwadarminta W.J.S, Kamus Bahasa Indonesia, Cet. V, Balai Pustaka, Jakarta, 1980.

Mengenai :
 Tanah hak :
 Nomor :

AKTA JUAL-BELI

No. / / 19

Pada hari ini, hari tanggal 19.....
 datang menghadap kepada kami
 Camat, Kepala Wilayah Kecamatan¹⁾
 oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat-keputusannya
 berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri¹⁾
 tanggal 19..... Nomor
 Agraria No. 10/1961 bertindak¹⁾ sebagai
 ditunjuk

penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan
 Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah

 dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami¹⁾
 dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

- I.²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾

selanjutnya disebut penjual :

- II.²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾
²⁾

selanjutnya disebut pembeli :

Para

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

Sebidang 1) tanah hak : No.
 sebahagian dari
 terletak di :
 Daerah tingkat I / Wilayah :
 Daerah tingkat II / Wilayah :
 Kecamatan / Wilayah :
 D e s a :
 diuraikan dalam surat ukur : tgl. No.
 luas tanah : m²
 (..... meter persegi)
 berukuran panjang kurang-lebih : Meter ³⁾
 lebar kurang-lebih : Meter ³⁾
 persil nomor, kohir nomor blok ³⁾
 dan berbatasan di sebelah :
 Utara : ³⁾
 Timur : ³⁾
 Selatan : ³⁾
 Barat : ³⁾

Selanjutnya para penghadap menerangkan :

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

bahwa jual-beli ini terjadi dengan harga Rp.
 (..... rupiah) ;

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

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

Pasal 1.

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

Pasal 2.

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

Pasal 3.

Pasal 3.

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

Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Pasal

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

Pasal

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

Demikian akta ini dibuat dihadapan 6)

..... 6)
 6)
 6)
 6)
 6)
 6)

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan dimana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda tangan/cap jempol¹⁾ oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, pejabat pembuat akta tanah.

Penjual,

Pembeli,

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

Saksi-saksi :

Saksi-saksi :

Penjabat Pembuat Akta Tanah,

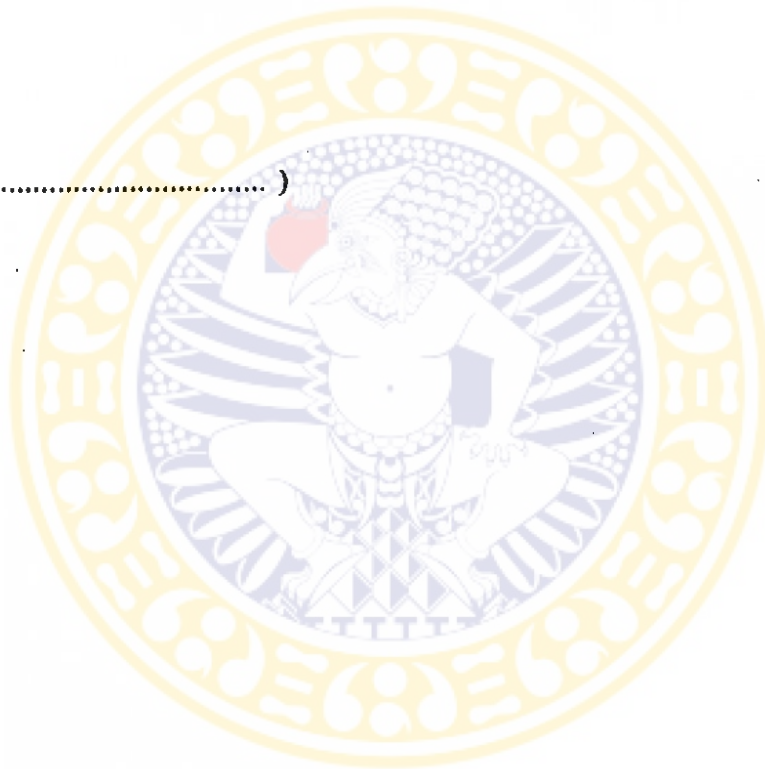
1.

(.....)

(.....)

2.

(.....)

**K E T E R A N G A N :**

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

**PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN IDZIN 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 MEMPUYAI 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 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 IDZIN

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	Ilaknya	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,

*)

(.....)
 Nama jelas.

No.

Pemohon tersebut di atas ditolak/diizinkan dengan syarat bahwa jika ter
 keterangan-keterangan dalam ruang A, C, D, dan E tersebut di atas tidak benar,
 idzin ini menjadi batal dengan sendirinya dengan tidak mengurangi kemung
 dilaksanakannya tuntutan terhadap pemohon.

..... tanggal,

.....

*)

*) Asli beserta salah satu rangkaiannya
 harus ditanda tangani di atas meterai.

**) Jabatan pejabat instansi pemberi idzin.

(.....)

D. ALASAN DARI PADA PEMINDAHAN HAK YANG DIMOHONKAN IDZIN.

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.	L e t a k n y a	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,

*)

(.....)

Nama jelas.

No.

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

..... tanggal,

..... **)

*)

*) Asli beserta salah satu rangkanya
 harus ditanda tangani di atas meterai.

**) Jabatan pejabat instansi pemberi idzin.

(.....)

ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga
**PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN IDZIN 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 MEMPUYAI SEKARANG

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

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

Yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a :
P e k e r j a a n :
A l a m a t :

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

Atas Nama	Hak Milik		Hak Guna Bangunan		Hak Guna Usaha		Hak Pakai		Lain - Lain	
	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas
pemohon										
Istri/suami- Pemohon.										
Anak yang masih men- jadi tang- gungan pemohon.										
Jumlah :										

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

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

..... Tanggal 19

P e m o h o n,

*)

*) Aakl beserta salah satu rangkapnya
 harus ditanda tangani di atas materai.

(.....)

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

• Yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a :

P e k e r j a a n :

A l a m a t :

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

Atas Nama	Hak Milik		Hak Guna Bangunan		Hak Guna Usaha		Hak Pakai		Lain - Lain	
	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas
pemohon										
Istri/suami- Pemohon.										
Anak yang masih men- jadi tang- gungan pemohon.										
Jumlah :										

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

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

..... Tanggal 19

P e m o h o n,

*)

*) Asli beserta salah satu rangkapnya
 harus ditanda tangani di atas materai.

(.....)

Tanda setoran (d.i.) No. 19/

No. / /

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini Lurah/Kepala Desa
Kecamatan Wilayah
menerangkan bahwa :

1. persil hak (bekas hak Eig.No.) No.
Sawah/Darat ¹⁾ terletak di dalam desa Kecamatan
.....
Kotamadya
Kabupaten
Wilayah menurut Daftar letter C No.
Sertipikat tgl.
tertulis atas nama luas M²
2. dan berbatas sebelah ²⁾
Utara :
Timur :
Selatan :
Barat :
3. Di atas tanah tersebut berdiri
4. Tanah tersebut akan dipergunakan sebagai
5. Batas-batasnya telah ditetapkan dengan tembok/tanda-tanda batas dari besi/ beton ¹⁾ sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria tahun 1961 No. 8.
6. Persil tersebut tidak dibebani dengan hipotik/credietverband dan pajak-pajak-nya telah dibayar lunas sampai tahun 19.....

Mengetahui : tgl. 19.....

Lurah/Kepala Desa

Camat/Kepala.Wilayah Kecamatan

3)

(.....)

(.....)

- 1) Coret yang tidak perlu.
- 2) Diisi bila mengenai tanah bukan bekas hak Barat.
- 3) Asli beserta salah satu rangkanya harus ditandatangani di atas meterai.

Tanda setoran (d.i.) No. 19/

No. / /

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini Lurah/Kepala Desa
 Kecamatan Wilayah
 menerangkan bahwa :

1. persil hak (bekas hak Eig.No.) No.
 Sawah/Darat ¹⁾ terletak di dalam desa Kecamatan

 Kotamadya
 Kabupaten
 Wilayah menurut Daftar letter C No.
 Sertipikat tgl.
 tertulis atas nama luas M²
2. dan berbatas sebelah ²⁾
 Utara :
 Timur :
 Selatan :
 Barat :
3. Di atas tanah tersebut berdiri
4. Tanah tersebut akan dipergunakan sebagai
5. Batas-batasnya telah ditetapkan dengan tembok/tanda-tanda batas dari besi/
 beton ¹⁾ sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria tahun 1961 No. 8.
6. Persil tersebut tidak dibebani dengan hipotik/credietverband dan pajak-pajak-
 nya telah dibayar lunas sampai tahun 19.....

Mengetahui : tgl. 19.....

Lurah/Kepala Desa

Camat/Kepala.Wilayah Kecamatan

3)

(.....)

(.....)

1) Cocok yang tidak perlu.

2) Disini bila mengenai tanah bukan bekas hak Barat.

3) Asli beserta mlah satu rangkapnya harus ditanda
tangani di atas meterai.