

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa Tugas dan Fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual-beli tanah hak milik di Kabupaten Manokwari telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Hal ini terbukti bahwa tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan tata laksana dan ketentuan perundang-undangan yang sudah ditentukan. Tugas PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik yaitu:

1. Melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen mengenai tanah yang menjadi obyek dari jual-beli yang berkaitan dengan data subyek, data obyek serta data mengenai bukti pajak.
2. Membuat akta jual-beli tanah hak milik yang dilakukan dalam waktu 1-5 hari yang ditandatangani oleh masing-masing pihak (penjual-pembeli) dan juga 2 (dua) saksi, serta pembacaan isi dari akta jual beli.
3. Penyampaian akta jual-beli tanah hak milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari, yang dilakukan dalam waktu 2-4 hari sejak akta dibuat.

Sehubungan dengan tugas PPAT dalam pembuatan akta, maka sesuai fungsinya, PPAT yang wilayah kerjanya di Kabupaten Manokwari bukan hanya sebatas membuat akta jual-beli tanah, tetapi lebih dari itu yakni

membantu masyarakat dengan mensosialisasikan tentang pajak yang harus dibayarkan di Kantor Pajak. Hal ini mencerminkan adanya fungsi pelayanan masyarakat dengan menyediakan informasi/ keterangan kepada para pihak yang berkepentingan khususnya bagi pemohon yang belum mengetahui secara pasti syarat-syarat yang diperlukan dalam pembuatan akta jual-beli tanah.

B. Saran

Untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat khususnya di bidang pertanahan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari selaku Pembina yang berkaitan dengan tugas dan fungsi PPAT dapat menambah frekuensi penyuluhan dan pembinaan bagi para PPAT, khususnya bagi PPAT Sementara mengenai hukum pertanahan mengenai tata cara atau prosedur pendaftaran tanah, sehingga PPAT diharapkan dapat meningkatkan pelayanannya kepada masyarakat khususnya dalam hal peralihan hak karena perbuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24/1997*. Mandar Maju, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Bandung.
- Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- , 2004, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- , 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Bandung.
- Effendi Perangin, 1994, *Praktek Jual-beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harun Al- Rasyid, 1987, *Sekilas Tentang Jual-beli*, Cetakan 1, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



AKTA JUAL BELI

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya

yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal

nomor

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja

dan berkantor di

dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

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

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

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor seluas m² (Meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yaitu seluas kurang lebih m² (meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini. -----

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

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini. -----

Berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

Terletak di : -----

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

Jual beli ini meliputi pula : -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Obyek Jual Beli”. -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

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

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

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

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

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

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

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
tanggal

Nomor

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

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

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----

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

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

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

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

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama



Pihak Kedua

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the second party (Pihak Kedua).

Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah

KOLOM-KOLOM DALAM BUKU DAFTAR AKTA PPAT

[illegible]

Nomor : SKB 2 Tahun 1998 KEP - 179 / Pj / 1998
Tanggal : 27 Agustus 1998

Kepada Yth.

- 1.) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya
- 2.) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
- 3.) Kepala Kantor Pelayanan Pajak
- 4.) Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi

LAPORAN BULANAN PEMBUATAN AKTA OLEH PPAT

[illegible]



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
SEKRETARIAT DAERAH
Kepatihan - Danurejan, Yogyakarta - 55213

Nomor : 070/4048/2011
Hal : Ijin Penelitian

Yogyakarta, 18 Mei 2011

Kepada Yth.
Gubernur Provinsi Papua
Cq. Bakesbanglinmas
Di-
MANOKWARI

Menunjuk surat

Dari : Dekan Fakultas Hukum UAJ Yogyakarta.

Nomor : 298/V

Tanggal : 13 Mei 2011

Perihal : Ijin Penelitian.

Setelah mempelajari proposal/desain riset/usulan penelitian yang diajukan, maka dapat diberikan surat keterangan untuk melaksanakan penelitian kepada

Nama : MURNIARIHTA HARTARTI SURBAKTI

NIM/NIP. : 08336

Alamat : Jl. Mrican Baru 28, Yogyakarta.

Judul Penelitian : TUGAS DAN FUNGSI PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH
HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI
PERTANAHAN DI KABUPATEN MANOKWARI PROVINSI PAPUA BARAT

Lokasi : Kabupaten Manokwari, Provinsi Papua Barat

Waktu : 3 (bulan) Bulan Mulai Tanggal 18 Mei 2011 s/d 18 Agustus 2011.

Peneliti berkewajiban menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah penelitian.

Kemudian harap menjadikan maklum

An. Sekretaris Daerah
Asisten Perekonomian dan Pembangunan
Ub. Kepala Biro Administrasi Pembangunan

Tembusan disampaikan Kepada :

1. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta (sebagai Laporan);
2. Dekan Fakultas Hukum UAJ Yogyakarta;
3. Yang Bersangkutan.

J. SURAT DJUMADAL
NIP. 19560403 198209 1 001



PEMERINTAH PROVINSI PAPUA BARAT

BADAN KESATUAN BANGSA POLITIK DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT

Alamat : Jl. Jend. Sudirman No.22 Manokwari Kode Pos : 98311 Telephone : 0986 - 213799 Faximile : 0986 - 212274

23 Mei 2011

Nomor : 071/202/BKPL-PB//2011
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian

Kepada
Yth. **Bupati Kab. Manokwari**
cq. Kepala Badan Kesatuan
Bangsa dan Perlindungan
Masyarakat
Kab. Manokwari
di -
Manokwari

Memenuhi Surat Sekretariat Daerah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, nomor : 070/4048/2011 tanggal 18 Mei 2011. Perihal : ijin rekomendasi, (Foto Copy Surat terlampir) dengan ini merekomendasi kepada : Murniartha Hartarti Surbakti untuk melaksanakan Penelitian/Survey Program Study S1 dengan judul penelitian "Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Manokwari Provinsi Papua Barat", yang akan dilaksanakan selama 3 bulan, mulai tanggal 18 Mei s/d 18 Agustus 2011.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas pada prinsipnya kami tidak keberatan atas permohonan dimaksud dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Sebelum melaksanakan kegiatan Survey harus melapor kedatangan kepada Bupati cq. Kaban Kesbang dan Linmas setempat;
2. Surat Rekomendasi ini berlaku hanya untuk kegiatan Survey tersebut diatas;
3. Mentaati semua ketentuan Peraturan yang berlaku serta Adat Istiadat setempat;
4. Surat Rekomendasi ini akan dicabutkembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata tidak mengindahkan ketentuan dimaksud.
5. Apabila masa berlaku surat ini sudah berakhir, sedangkan pelaksanaan Survey belum selesai, perpanjangan harus diajukan kembali pada Instansi pemohon;
6. Setelah selesai Survey harap melapor ke Gubernur Papua Barat cq. Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Papua Barat.

Demikian rekomendasi ini diberikan untuk dipergunakan seperlunya dan atas bantuannya disampaikan terima kasih.

Kepala Badan Kesbang Pol
Provinsi Papua Barat


Drs. Soleman Sikirit
NIP. 19571204 198802 1 001

Tembusan Kepada Yth :

1. Gubernur Papua Barat di Manokwari (sebagai laporan);
2. Dekan Fakultas Hukum UAJ Yogyakarta
3. Yang bersangkutan.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MANOKWARI
PROVINSI PAPUA BARAT

Jl. Percetakan Negara Manokwari Tlp. (0986) 214110 – 211243 Fax (0986) 212731

SURAT KETERANGAN
NOMOR: 115/Ket-92.02/V/2010

Yang bertanda tangan di bawah ini adalah :

Nama : **RAHMAT, SH.M.Hum**
NIP : **19580216 198301 1 001**
Pangkat/Gol : Penata TK. I (III/d)
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Manokwari

Dengan ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta yaitu :

Nama : **MURNIARITHA HARTARTI SURBAKTI**
Nomor Mahasiswa : **08336**
Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Benar-Benar telah melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten manokwari selama 3 (tiga) hari dari tanggal 16 Mei 2011 s/d 19 Mei 2011

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dibuat di : Manokwari
Pada tanggal: 19 Mei 2011

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN MANOKWARI
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



Rahmat
RAHMAT, SH.M.Hum
NIP. 19580216 198301 1 001



**NOTARIS / PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
PRIYO HANDOKO, S.H.**

SK. Menteri Kehakiman RI No. C-51/HT.03.01.Th.1995 Tgl. 8 Maret 1995
SK. Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9-XI-1998 Tgl. 4 Juni 1998
Kantor : Jl. Trikora Wosi – Manokwari Telp. (0986) 211626

SURAT KETERANGAN

No. 591/NOT-P.H.V/2011

--Untuk dan atas kepentingan saudara :

Nama : MURNIARIHTA HARTATI SURBAKTI

Nomor Mahasiswa : 08336

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Fakultas Hukum UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA,

perihal penelitian hukum yang berlokasi di Kabupaten Manokwari Provinsi Papua Barat, dalam rangka penyusunan skripsi dengan Judul "Tugas dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Kabupaten Manokwari Provinsi Papua Barat", dengan ini saya, PRIYO HANDOKO, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris di Manokwari, menerangkan :

- bahwa saudara MURNIARIHTA HARTATI SURBAKTI, telah melakukan penelitian di kantor saya, Notaris dan PPAT di Manokwari selama 3 hari dari tanggal 16 Mei 2011 sampai dengan tanggal 19 Mei 2011, dengan melakukan pertanyaan-pertanyaan yang terkait dengan penyusunan skripsinya.

--Demikian keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Manokwari, 19 Mei 2011
Notaris/PPAT di Manokwari

PRIYO HANDOKO, S.H.

KANTOR
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
NINA DIANA, SH

Jl. Trikora - Wosi
HP. 08124866476
Telp & Fax. 0986 - 212784
Manokwari - Papua Barat

SURAT KETERANGAN

Nomor : 01/PPAT-MD/V/2011

Yang bertanda tangan dibawah ini adalah :

Nama : NINA DIANA, S.H.
Jabatan : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Alamat : Jln. Trikora Wosi Manokwari

Dengan ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa mahasiswi Universitas Atma
Jaya Yogyakarta yaitu :

Nama : Murniarihta Hartarti Surbakti
Nomor Mahasiswa : 08336
Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah melakukan penelitian selama 3 (tiga) hari dari tanggal 17 S/d 19 mei 2011.

Demikkian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana
mestinya.

Dibuat di : Manokwari

Pada Tanggal : 20 Mei 2011

Pejabat Pembuat Akta Tanah





PEMERINTAH KABUPATEN MANOKWARI
DISTRIK MANOKWARI BARAT

Alamat : Jln. S.Condronegoro, SH Telp. (0986) 211119 Kode Pos : 98312

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 420 / 62 / 2011

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **SROER ELISA, S.Sos, M.Si**
NIP : 1962 0922 198603 1 011
Pangkat/Gol : Pembina (IV/a)
Jabatan : Kepala Distrik Manokwari Barat sekaligus sebagai
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **MURNIARIHTA HARTATI SURBAKTI**
Perguruan Tinggi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
No Mahasiswa : 08336
Program : Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Yang bersangkutan telah melakukan penelitian di Kantor Distrik Manokwari Barat, Bidang Pemerintahan khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Demikian Surat Keterangan Penelitian ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Manokwari, 20 Mei 2011

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KEPALA DISTRIK

SROER ELISA, S.Sos, M.Si
NIP. 19620922 198603 1 011