

ABSTRACT

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dan sejak berlakunya Pemerintah Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tujuan penelitian Tesis adalah satu. Untuk menganalisis Peranan PPAT dalam Pensertifikatan tanah akibat Jual Beli di kabupaten Cirebon, dua. Untuk menganalisis faktor-faktor yang menjadi penghambat bagi PPAT dalam melaksanakan Pensertifikatan tanah akibat Jual Beli di kabupaten Cirebon, tiga. Untuk menganalisis upaya PPAT dalam mengatasi faktor penghambat pelaksanaan Pensertifikatan tanah akibat Jual Beli di kabupaten Cirebon tersebut.

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan yuridis empiris adapun hasil penelitiannya sebagai berikut : Satu. Berkenaan dengan peranan yang merupakan bagian dari tugas PPAT dalam pelaksanaan Pensertifikatan Tanah akibat Jual Beli, PPAT Kabupaten Cirebon sangat berperan dalam memberikan data yuridis terhadap perubahan data pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT Kabupaten Cirebon tetap berpegang teguh pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 khususnya Pasal 6 dan 42, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, maupun Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, khususnya Pasal 2, Dua. Dalam pelaksanaan pensertifikatan tanah akibat jual beli di Kabupaten Cirebon, PPAT menghadapi beberapa hambatan, yakni : (1) Surat-surat tanah yang tidak lengkap sehingga memerlukan surat keterangan dari Lurah atau Kepala Desa; (2) Saksi yang menguatkan batas-batas tanah dalam menentukan obyek hak milik tidak ada, sehingga tidak bisa dipertanggung jawabkan secara hukum atas tanah hak milik tersebut; (3) Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak jelas sehingga tidak bisa ditentukan besarnya pajak BPHTB, Tiga. Upaya PPAT dalam mengatasi faktor penghambat pelaksanaan pensertifikatan Tanah akibat Jual Beli di Kabupaten Cirebon adalah berdasarkan faktor-faktor yang menjadi kendalanya. PPAT mengembalikan berkas untuk dilengkapi persyaratannya, yakni meminta pihak yang bersangkutan agar : (1) Melengkapi berkas dengan surat keterangan tanah yang akan dibuatkan sertifikatnya; (2) Melengkapi kesaksian terhadap batas-batas tanah yang akan dibuatkan sertifikatnya; (3) Mengurus NJOP tahun berjalan ke Kantor PBB.

Kata kunci : PPAT, Akta Jual Beli Tanah

ABSTRACT

In Article 1 of the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 2016 on Amendment to Government Regulation No. 37 of 1998 concerning the Regulation of the Official of the Author of the Land Deed as meant by the Land Deed Authority Officer, hereinafter referred to as PPAT, is a public official authorized to make the Deed- authentic deeds concerning certain legal acts concerning the right to land or the Property Right of the Flats Unit. And since the enactment of Government Regulation No. 10 of 1961 as has been updated with Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. The purpose of the research Thesis is one. To analyze the role of PPAT in the Certification of land due to Sale and Purchase in Cirebon regency, two. To analyze the factors that become obstacles for PPAT in implementing the Land Certification due to Sale and Purchase in Cirebon regency, three. To analyze the PPAT efforts in overcoming the obstacles to the implementation of Land Certification due to Sale and Purchase in Cirebon district.

Method approach in this study empirical juridical use as the results of his research as follows: One. With regard to the role that is part of the task of PPAT in the implementation of Land Enforcement due to Sale and Purchase, PPAT Kabupaten Cirebon plays a very important role in providing juridical data on the change of land registration data. In carrying out its tasks PPAT Cirebon regency still cling to Government Regulation no. 24 of 1997, especially Articles 6 and 42, Government Regulation no. 37 Year 1998, and Regulation of Head of BPN Number 1 Year 2006, especially Article 2, Two. In the implementation of land certification due to sale and purchase in Kabupaten Cirebon, PPAT faces several obstacles, namely: (1) Incomplete land letters requiring a letter from the Village Head or Village Head; (2) Witnesses who strengthen the boundaries of land in determining the object of property rights do not exist, so it can not be legally liable for the land of such property; (3) The Value of Object of Tax (NJOP) is not clear so that the tax rate of BPHTB can not be determined, Three. PPAT efforts in overcoming the obstacles to the implementation of land certification due to Sale and Purchase in Cirebon Regency is based on the factors that become obstacles. PPAT returns the file to be completed by requesting the parties to: (1) Complete the file with a certificate of land to be certified; (2) Complete testimony of the boundaries of the land to which the certificate shall be made; (3) Take care of NJOP of the current year to the UN Office.

Keywords: PPAT, Deed of Sale and Purchase of Land