

Pertemuan_11

Pemeliharaan Pendaftaran Tanah

FX.Sumarja

PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

- Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar

Perubahan data yuridis karena:

- peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dll;
- karena pewarisan;
- karena penggabungan atau peleburan perseroan/koperasi;
- pembebanan/peralihan hak tanggungan;
- hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
- pembagian hak bersama;
- berdasarkan putusan pengadilan/penetapan ketua pengadilan;
- pemegang hak ganti nama;
- perpanjangan jangka waktu.

Peristiwa hukum penyebab perubahan data fisik:

- pemecahan bidang tanah;
- pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Pemeliharaan data karena pemindahan hak

- Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang buat oleh PPAT.

Pembuatan akta

- Pembuatan akta PPAT wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Akta PPAT yang formulirnya (~~telah disediakan BPN melalui kantor-kantor Pos~~) dapat di akses dari web BPN-RI, yaitu:

- Akta Jual Beli;
- Akta Tukar Menukar;
- Akta Hibah;
- Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan;
- Akta Pembagian Hak Bersama;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hk Milik.

Dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta:

- Diserahkan sertifikatnya yang asli kepada PPAT yang berwenang membuatnya.
- Bagi yang belum terdaftar diserahkan dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran tanah untuk pertama kali.

PPAT wajib menolak membuat akta, jika:

- tanah sudah terdaftar tidak disampaikan sertifikat asli
- mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya disampaikan:
 - surat bukti hak (pasal 24 ayat (1) PP 24/1997) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah lebih dari 20 tahun; atau

- surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan, dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- salah satu pihak atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat bertindak.; atau
- salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, dan menurut rumusan isinya pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang,; atau
- obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan. Misalnya larangan pemecahan tanah dalam Pasal 9 UU 56/prp/1960. Larangan membuat akta sebelum diserahkan kepadanya fotokopi surat setoran Pajak Penghasilan atau fotokopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

- Sebelum akta ditandatangani PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

- ***Sekian Terma Kasih***