

Pertemuan_12

Jumlah akta

FX. Sumarja

Jumlah akta yang dibuat

- Sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli (*in originali*). Satu 1 lembar disimpan di Kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya.
- Kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.

Penyampaian Akta

- Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda-tanganinya akta, PPAT wajib menyampaikan akta berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kepala Kantor Pertanahan.
- Kewajiban PPAT itu hanya terbatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkas-berkasnya.
- Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Pendaftaran pemindahan hak

- dokumen-dokumen yang disampaikan:
- surat permohonan pendaftaran peralihan hak
- akta PPAT
- bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak;
- sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan,
- izin pemindahan hak;
- bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan dalam hal bea tersebut terutang;
- bukti pelunasan pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.

Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan

- pencoretan nama pemegang hak lama dalam buku tanah;
- menulis nama atau nama-nama pemegang hak baru dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut;
- pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertipikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- perubahan juga diadakan pada Daftar Nama.

- Sertipikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.
- Dalam hal yang dialihkan hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir.

Fungsi akta PPAT dlm pendaftaran pemindahan hak

- adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.
- Oleh karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahannya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

- Karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (dan para ahliwaris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka).
- Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga.

- Yaitu berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak dengan kemungkinan berlakunya lembaga *rechtsverwerking* setelah tanahnya dikuasai selama 5 tahun.
- Pemindahan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT, Ps. 37 ayat (1) PP 24/1997.
- Artinya, akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan hak.

- Syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan bukan dibuatkannya akta PPAT.
- Tapi telah terpenuhinya ketentuan Ps 1320 KUHPerd (keepakatan, kecakapan, hal tertentu, kausa yg halal)
- Buktinya Putusan MA no. 123/K/Sip/1970, mengenai kasus hibah tanah di Bali, yang dilakukan di hadapan Bendesa. Biarpun perbuatan hukumnya sah, penerima hak mengalami kesulitan untuk mendaftarkan pemindahan hak yang dilakukan, karena Kepala Kantor Pertanahan menolaknya. Dalam kasus ini hibahnya kemudian diulang di hadapan PPAT.

Kuis_2

- Apakah jual beli tanah yang dilakukan bukan di hadapan PPAT tidak sah secara hukum? Berikan penjelasan dan alasan atas jawaban anda?

Jawaban anda silahkan diunggah pada `dropbox_Kuis_2` di Vclass, pertemuan ke-12

- *Sekian, Terima Kasih*