

KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG

SULIONO, A.Ptnh

081 234 674 95



PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Berdasarkan Pasal 26 Undang Undang No. 5 tahun 1960

- **Jual Beli**
- **Penghibahan (Hibah, Hibah Wasiat)**
- **Penukaran**
- **Hak Tanggungan**
- **Roya (Penghapusan Hak Tanggungan)**
- **Perwakafan Tanah Hak Milik**
- **Peristiwa Hukum Waris**

Hal-hal yang perlu di ketahui dalam perbuatan hukum Jual beli Tanah / Tanah dan bangunan



Penjual adalah orang yang berhak di buktikan dengan sertipikat atau Akta Pengikatan Jual-Beli dan Surat Kuasa.

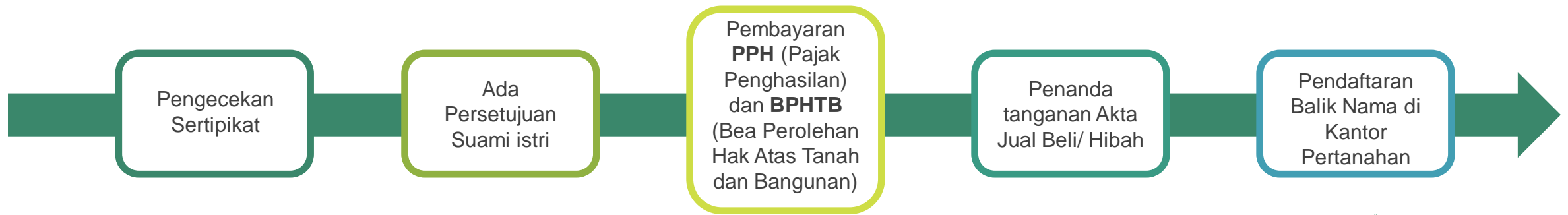
Jual-beli Tanah atau Tanah dan Bangunan dibuktikan Akta Jual-Beli (AJB).

Penjual adalah orang yang berhak di buktikan dengan sertipikat atau Akta Pengikatan Jual-Beli dan Surat Kuasa. Pembuatan Akta Jual-Beli (AJB) dilakukan oleh Para Pihak dihadapan dan di kantor PPAT.

Jual beli harus terang dan tunai.

AJB merupakan tanda terima uang dan penyerahan barang.

TAHAPAN JUAL-BELI ATAU HIBAH



PENGECEKAN SERTIPIKAT



- Pengecekan sertipikat harus dilakukan oleh PPAT dalam Rangka Pembuatan Akta (AJB, Akta Hibah, Akta Hak Tanggungan Akta Tukar Menukar , Akta Peyertaan Modal, Cessy , Subrogasi).
- Pengecekan sertipikat untuk memastikan bahwa sertipihak atau Tanah yang jadi obyek Juas beli tidak sedang dalam sengketa, tidak sedang dibebani Hak Tanggungan, tidak sedang di lekati Sita Jaminan dan tidak sedang di blokir.
- Pengecekan TMT Juli 2020 dilakukan secara elektronik.
- Pengecekan berumur 7 hari.



PERSETUJUAN SUAMI ATAU ISTRI

- ✓ Untuk menjamin bahwa pemegang hak benar benar orang yang berhak dan tidak sedang bermasalah dalam keluarga (suami Istri).
- ✓ Apabila Penjual Masih Belum Menikah di buktikan dengan surat Keterangan dari Kelurahan.
- ✓ Apabila sudah Menikah dengan melampirkan Kutipan Buku Nikah.
- ✓ Apabila suami atau istri ada yang meninggal maka persetujuan diberikan oleh ahli waris dengan melampirkan surat keterangan waris, jika yang meninggal pemegang hak maka harus dilakukan pencatatan waris terlebih dahulu.





PEMBAYARAN PPh dan BPHTB

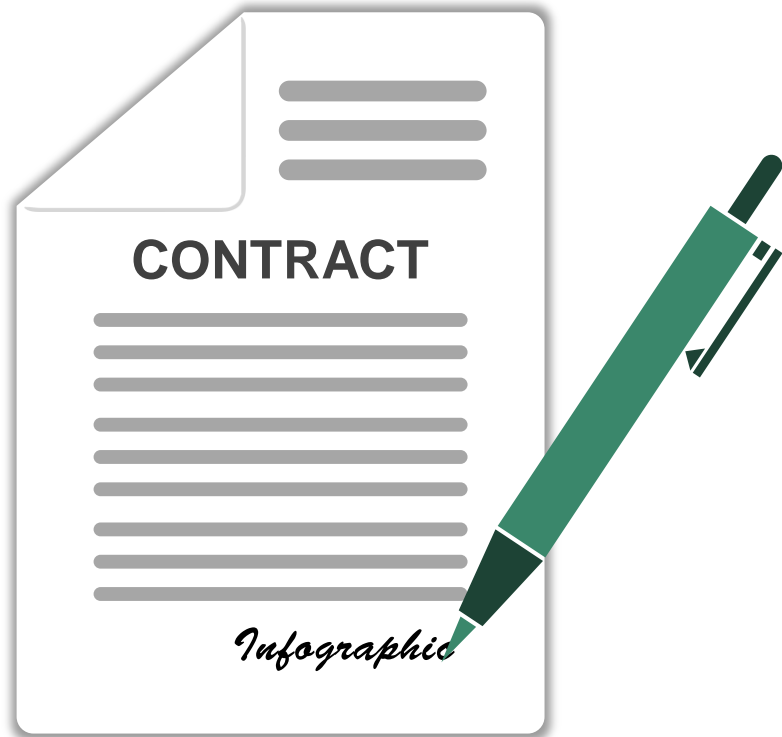


- Untuk Penjual / Pemberi Hibah dikenai pajak penghasilan atas pengalihan Hak Atas Tanah yang besarnya = Nilai Jual X 2,5 %
contoh Nilai Transaksi RP. 100.000.000,-
PPhnya = RP 100.000.000,- X 2,5 % = Rp. 2.500.000,-

- Untuk Pembeli / Penerima Hibah di kenai BPHTB
sebesar Nilai Transaksi dikurangi 60.000.000,-) x 5 %
Contoh Nilai Transaksi (RP. 100.000.000,- - RP 60.000.000,-) X 5%
= Rp. 40.000.000,- X 5 % = Rp. 2.000.000,-



Penandatanganan Akta



- Harus dihadiri Pihak Penjual, Pemberi Persetujuan, Pihak Pembeli dan 2 Orang Saksi Pejabat/PPAT
- Harus dilakukan di hadapan dan di Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)
- Harus dibacakan dan di jelaskan maksud yang tertuang dalam akta dimaksud.



PENCETAKAN AKTA



Akta Dicetak 4 Rangkap, yaitu

01

1 Exemplar bermaterai disimpan sebagai minuta di kantor PPAT

02

1 Exemplar bermaterai digunakan sebagai lampiran permohonan balik nama ke BPN

03

1 Exemplar tidak bermaterai di sampaikan kepada penjual

04

1 Exemplar tidak bermaterai di sampaikan kepada pembeli

BALIK NAMA DI KANTOR PERTANAHAN

- Biasanya permohonan balik Nama dilakukan oleh Pembeli
- Mengajukan Permohonan dengan melampirkan :
 - 1.Asli Sertipikat
 - 2.Asli Akta Jual Beli/ Hibah
 - 3.Asli Bukti Setoran PPh dan BPHTB
 - 4.Fotocopy KTP, KK Penjual, Pembeli dan Pemberi Persetujuan
 - 5.Fotocopy Buku Nikah Penjual
 - 6.Fotocopy SPPT tahun berjalan



BIAYA PENDAFTARAN BALIK NAMA

- Rumus Biaya = $2\% \times \text{Nilai Tanah} + 100.000,-$
 - Nilai Tanah = $\text{Harga tanah per meter persegi} \times \text{Luas Tanah}$
- Contoh** Luas Tanah 100 m² harga per meter persegi Rp. 1.000.000,-
Nilai Tanah = Harga tanah per meter persegi x Luas Tanah
Rp. 1.000.000,- x 100 = Rp. 100.000.000,-
Biaya Balik Nama = $2\% \times \text{Nilai Tanah} + 100.000,-$
 $2\% \times \text{Rp. 100.000.000} + 100.000,-$
=Rp. 200.000 + 100.000
=Rp. 300.000,-



ALUR BALIK NAMA

1. Berkas Lengkap Di periksa oleh petugas Loker
2. Dikeluarkan SPS (Surat Perintah Setor) berlaku 3 hari
3. Dibayar melalui Bank Jatim ATM EDC
4. Bukti setor disampaikan ke petugas loket di keluarkan kwitansi dari Kantor Pertanahan
5. Berkas di proses oleh petugas waktu penyelesaian 7 hari kerja
6. Pengambilan sertipikat oleh yang bersangkutan atau Kuasanya



KETENTUAN, SYARAT DAN PROSEDUR LAYANAN SERTIPIKAT DELIVERY SERVICE (SiDeSi)

KETENTUAN :

- Layanan Sertipikat Delivery Service (SiDeSi) hanya meliputi kegiatan :
 - a. Penigkatan Hak
 - b. Penghapusan Hak Tanggungan / Roya
 - c. Peralihan Hak Atas Tanah / Balik Nama
- Pemohon adalah perseorangan dan pemilik sendiri (yang bersangkutan)
- Berdomisili tetap di Kota Malang (Ber KTP Kota Malang)

SYARAT :

- Syarat yang berlaku pada masing-masing jenis layanan sesuai peraturan yang berlaku (SPPP) yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 tahun 2010 tentang Standart Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

PROSEDUR :

- Pemohon mendaftarkan layanan SiDeSi melalui Whatsapp ke kontak layanan SiDeSi dengan format Whatsapp sebagai berikut :
 - a. Nama Pemohon :
 - b. Tgl. Lahir :
 - c. Alamat : (lengkap)
 - d. Letak Tanah : Jl. RT/RW ... Kal. Kec.
 - e. Jenis Layanan :
 - f. Foto Sertipikat
- Pemohon akan mendapat konfirmasi terkait jadwal kunjungan ke alamat pemohon
- Pemohon menyiapkan kelengkapan semua dokumen persyaratan dan mengisi blanko permohonan
- Petugas memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan
- Bila semua dokumen persyaratan lengkap, petugas akan memberikan tanda terima dan SPS PNBP
- Pemohon melakukan pembayaran SPS PNBP ke bank paling lama 3 hari dan bukti setor diberikan ke petugas / dapat membayar melalui ATM atau EDC (Electronic Data Capture) yang disediakan petugas
- Petugas melaksanakan pemrosesan di tempat dan hasil / produk diserahkan langsung kepada pemohon, dan proses selesai.
- Apabila terdapat kendala teknis maka semua dokumen akan dibawa oleh petugas untuk diproses di Kantor Pertanahan dan pemohon akan memperoleh konfirmasi penyelesaian proses dan jadwal penyerahan produk melalui Whatsapp untuk diantar kembali oleh petugas ke alamat pemohon.

 **0811 3223 5050**



Hallo
SiDeSi



Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang

Nomor : 88/SK-35.73.HP.03.03/VIII/2020

Tanggal : 25 Agustus 2020

TENTANG

PERUBAHAN PERTAMA KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG

NOMOR : 40/KEP-35.73.8/1/2020 TANGGAL 30 JANUARI 2020 TENTANG INOVASI LAYANAN

"SERTIPIKAT DELIVERI SERVICE" (SiDeSi)

PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG

KETENTUAN, SYARAT DAN PROSEDUR
LAYANAN SERTIPIKAT DELIVERI SERVICE
KOTA MALANG

KETENTUAN :

- Layanan Sertipikat Deliveri Service (SiDeSi) hanya meliputi kegiatan :
 - a. Peningkatan Hak.
 - b. Penghapusan Hak Tanggungan/Roya
 - c. Peralihan Hak Atas Tanah/Balik Nama
- Pemohon adalah perseorangan dan pemilik sendiri (yang bersangkutan)
- Berdomisili tetap di Kota Malang (Ber KTP Kota Malang)

SYARAT :

- Syarat yang berlaku pada masing-masing jenis layanan sesuai peraturan yang berlaku (SOP) yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

PROSEDUR :

- Pemohon mendaftarkan layanan SiDeSi melalui WA ke kontak Layanan Halo Kepala Kantor di No. 081132235050 Dengan Format WA sebagai berikut :
 - a. Nama Pemohon :
 - b. Tanggal Lahir :
 - c. Alamat : (lengkap)
 - d. Letak Tanah : Jl. Rt/Rw Kelurahan
 - e. Jenis Layanan :
 - f. Foto Sertipikat
- Pemohon akan mendapat konfirmasi terkait jadwal kunjungan ke alamat pemohon
- Pemohon menyiapkan kelengkapan semua dokumen persyaratan dan mengisi blanko permohonan.
- Petugas memeriksa kelengkapan semua dokumen persyaratan
- Bila semua dokumen persyaratan lengkap, petugas akan memberikan tanda terima dokumen dan Surat Perintah Setor Penerimaan Negara Bukan Pajak (SPS PNBPNP)
- Pemohon melakukan pembayaran SPS PNBPNP lewat Bank dan bukti setor di berikan ke petugas atau dapat membayar/gesek kartu ATM lewat EDC (Electronic Data Capture) yang disediakan petugas.
- Petugas melaksanakan pemrosesan ditempat dan hasil/produk diserahkan langsung kepada pemohon, dan proses selesai.
- Apabila terdapat kendala teknis maka semua dokumen akan di bawa oleh petugas untuk diproses di kantor pertanahan dan Pemohon akan memperoleh konfirmasi penyelesaian proses dan jadwal penyerahan produk melalui WA untuk diantar kembali oleh petugas ke alamat pemohon.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA MALANG

SULAM SAMSUL, A.Ptuh.
NIP. 19650923 198603 1 003

TERIMAKASIH

