

KAJIAN TEORITIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH

Oleh:
Urip Santoso

The right which is owned by the land-owner, anmoy ther thing, is transferring is right on his land its the other perty through selling-buying. Legally, selling-buying should meet material requiirement that is the land while the buyer meets the requirement as a subject of property right on land and format requirement that is selling-buying must be proven with notaried deed (PPAT) and registeredon the right transfer at law office that city.

Hak yang dimiliki pemilik tanah terhadap hak atas tanahnya, antara lain adalah memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain melalui jual beli. Untuk sahnya, jual beli harus memenuhi syarat materiil yaitu penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya dan pembeli memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah; dan syarat formal yaitu jual beli tersebut harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Pendahuluan

Ketentuan mengenai Hak Milik atas tanah disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 No. 104; TLNRI No. 2043), atau yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus, Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA diatur dengan Undang-undang. Undang-undang yang dimaksudkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Selama Undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka berlakulah ketentuan Pasal 56 UUPA, yaitu berlaku ketentuan-ketentuan tentang Hak Milik menurut hukum adat setempat dan

peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik tidak ditentukan jangka waktunya dan dapat diteruskan oleh ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak berjangka waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh

artinya Hak Milik memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Dalam menggunakan Hak Milik harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA.

Yang dimaksud orang dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah orang seorang, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum. Orang maupun badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik ditegaskan dalam Pasal 21 UUPA, yaitu:

1. Orang berkewarganegaraan Indonesia tunggal (Pasal 21 ayat (1) UUPA).
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (Pasal 21 ayat (2) UUPA).

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Pemerintah.
- b. Koperasi pertanian.
- c. Yayasan/badan keagamaan.
- d. Yayasan/badan sosial.

Salah satu ciri Hak Milik adalah dapat beralih dan dialihkan dari pemiliknya kepada pihak lain. Ketentuan ini dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pihak lain yang menerima Hak Milik karena beralih dan dialihkan harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Apabila penerima hak tersebut tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik, maka berakibat Hak Miliknya hapus dan tanahnya jatuh kepada Negara.

Beralih dan dialihkan merupakan bentuk dari peralihan Hak Milik. Masing-masing dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih.

Beralih mengandung pengertian bahwa berpindahnya Hak Milik dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu fakta hukum atau peristiwa hukum. Contoh fakta hukum adalah berpindahnya Hak Milik melalui proses pewarisan, sedangkan contoh peristiwa hukum adalah berpindahnya Hak Milik karena timbulnya lidah tanah (aanslibbing).

2. Dialihkan.

Dialihkan mengandung pengertian bahwa berpindahnya Hak Milik dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik tersebut. Contohnya adalah jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal (pemasukan dalam perusahaan), Lelang.

Dari dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah tersebut, yang dibahas dalam tulisan ini adalah berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan dengan pokok bahasan mengenai jual beli. Alasan pemilihan pokok bahasan mengenai jual beli ini adalah kegiatan jual beli ini sering kali dilakukan oleh masyarakat daripada kegiatan-kegiatan lain yang berkaitan dengan transaksi pertanahan.

Pengertian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli Hak Milik atas tanah. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Dengan kata lain, yang menjadi obyek jual beli disini adalah hak atas tanah.

Ketentuan tentang jual beli Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, yaitu:

"Jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah"

Ketentuan tentang jual beli Hak Milik juga disebutkan dalam Penjelasan Umum II Angka (6) UUPA, yaitu:

" Di dalam Pasal 26 ayat 1 ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah"

Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA maupun Penjelasan Umum II Angka (6) UUPA hanya menyebutkan jual beli, tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan jual beli. Ketentuan lebih lanjut mengenai jual beli Hak Milik secara khusus akan diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP). PP yang dimaksudkan disini adalah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini mencabut PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Oleh karena dalam UUPA tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan jual beli Hak Milik atas tanah, maka untuk memahami pengertian jual beli Hak Milik atas tanah dapat dilihat dari dasar pembentukan UUPA (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan pada hukum adat.

Dengan demikian, jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli Hak Milik atas tanah menurut hukum adat. Hal ini sebagai konsekwensi bahwa Hukum Agraria nasional menggunakan sistem dan asas-asas hukum adat.

Dalam sistem hukum adat dikenal beberapa macam istilah jual, yakni jual lepas, jual gadai, dan jual tahunan. Pada jual lepas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan oleh pemilik tanah dan pembeli. Pada jual gadai, pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain untuk digarap dengan menerima sejumlah uang sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemilik tanah apabila pemilik tanah menebus uang gadai. Pada jual tahunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk beberapa kali masa panen kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan oleh pemilik tanah dan pembeli.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya Hak Milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah (Boedi Harsono, 1971: 135).

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin adalah *contant* atau tunai, dan terang (Effendi Perangin, 1989: 16). Masing-masing sifat tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. *Contant* atau tunai.

Artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi dapat juga sebagian.

Tetapi biar pun baru dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang menurut kenyataannya belum dibayar, dianggap sebagai hutang pada bekas pembeli atas dasar perjanjian hutang piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan. Perjanjian hutang piutang itu tidak ada hubungannya dengan jual beli tanah tadi. Ini berarti, bahwa jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual beli dan dengan demikian diserahkan kembali tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian hutang piutang.

2. Terang

Artinya jual beli tanah itu dilakukan di muka kepala desa (adat) yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala desa (adat) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya di muka kepala desa (adat), jual beli itu menjadi "terang" bukan perbuatan hukum yang "gelap". Dengan demikian, pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah tunai, riil, dan terang (Maria S.W. Sumardjono, 1993: 10). Masing-

masing sifat tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Tunai.

Artinya penyerahan haknya oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli; dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal tersebut dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum hutang piutang.

2. Riil.

Artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

3. Terang.

Artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat, adalah pihak penjual dan pembeli memenuhi syarat materiil sebagai subyek dari tanah yang diperjualbelikan dan jual belinya dilakukan di hadapan kepala desa (adat) di mana tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak.

Sebagai perbandingan dari jual beli Hak Milik atas tanah menurut hukum adat, berikut ini diuraikan secara singkat tentang jual beli hak atas tanah menurut KUH Perdata. Jual beli ini diberlakukan bagi orang-orang yang tunduk pada hukum barat, yang berlaku sebelum diundangkan UUPA (Tanggal 24 September 1960).

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Dengan terjadinya jual beli itu hak milik atas tanah yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, sungguh pun misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli.

Hak Milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya, jika telah dilakukan apa yang disebut "penyerahan yuridis (juridische levering)", yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* menurut *Overschrijving Ordonnantie, Stb. Tahun 1834 No. 27* (Pasal 1459 KUH Perdata).

Jual beli tanahnya lazimnya dilakukan dengan akta notaris, akan tetapi hal ini bukanlah merupakan syarat. Jual beli dapat pula dilakukan dengan akta di bawah tanah. Dalam pada itu, penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *Overschrijvings Ambtenaar*.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Perbuatan itu lazim disebut balik nama, aktanya disebut akta balik nama, dan pejabatnya disebut pejabat balik nama.

Dengan demikian, jual beli Hak Milik atas tanah menurut hukum barat terdapat 2 perbuatan hukum, yaitu:

1. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan. Perjanjian jual beli tanah ini pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat ini belum terjadi peralihan Hak Milik atas tanah dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli.
2. Penyerahan yuridis diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diikuti dengan pembuatan akta balik nama oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Pada saat inilah terjadi peralihan Hak Milik atas tanah dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli.

Jual beli Hak Milik atas tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu peralihan Hak Milik atas tanah dalam jual beli tersebut terjadi pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual (pemilik tanah).

Jual beli Hak Milik atas tanah bukanlah merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan secara terang.

Syarat materiil yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli dalam jual beli Hak Milik atas tanah adalah pihak penjual (pemilik tanah) harus berhak dan berwenang menjual tanahnya sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah.

Tata Cara Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Tata cara jual beli Hak Milik atas tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah. PP ini mencabut PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli Hak Milik atas tanah sebagai perbuatan hukum yang dimaksudkan memindahkan Hak Milik atas tanah dari pemiliknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dapat mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli meskipun tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan

tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”

Oleh karena Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional belum menerbitkan ketentuan pelaksanaan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, maka yang dipakai sebagai pedoman dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli adalah Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Yang dimaksud dengan PPAT menurut Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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.

Menurut PP No. 37 Tahun 1998, PPAT dibagi menjadi 3, yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah
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. Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT, adalah:
 - a. berkewarganegaraan Indonesia;
 - b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tigapuluh) tahun;
 - c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
 - d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

- e. sehat jasmani dan rohani;
 - f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi;
 - g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara
Adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
Pejabat Pemerintah yang dimaksudkan disini adalah Camat atau Kepala Desa.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus
Adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas Pemerintahan tertentu.
Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang dimaksudkan disini adalah Kepala Kantor Pertanahan. PPAT ini melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Dalam Negeri.
PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut di atas, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang harus dibuatkan akta oleh PPAT, adalah:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Salah satu bentuk perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang harus dibuatkan akta oleh PPAT adalah jual beli Hak Milik atas tanah. Dalam pembuatan akta jual beli Hak Milik atas tanah dihadiri oleh penjual dan pembeli dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam jual beli tersebut.

Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT, termasuk akta jual beli hak atas tanah diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan yang mengatur hal ini adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jika penjual dan pembeli tidak dapat menghadiri pembuatan akta jual beli Hak Milik atas tanah di PPAT, maka dapat diwakilkan kepada orang lain yang memenuhi syarat untuk melakukan jual beli dengan pembuatan surat kuasa secara tertulis yang dibubuhi meterai secukupnya.

Sebelum PPAT membuat akta jual beli Hak Milik atas tanah harus diperlihatkan lebih dulu oleh pihak penjual atau pembeli sertifikat tanah yang bersangkutan bila tanah itu telah didaftar atau dibukukan dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal tanah yang diperjualbelikan itu belum didaftarkan atau dibukukan dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan, maka sebagai pengganti sertifikat harus diserahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan setempat yang menunjukkan bahwa tanah itu belum mempunyai sertifikat.

Kalau semua persyaratan administrasi telah dipenuhi oleh penjual dan pembeli, maka PPAT akan membuat akta jual beli Hak Milik atas tanah. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:

1. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan;
2. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada penjual dan pembeli atau kuasanya dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh penjual dan pembeli, saksi-saksi, dan PPAT.

Atas dasar ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hal yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang-bidang yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 1. surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tersebut; dan
 2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat 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
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut oleh PPAT diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai dengan alasan-alasannya.

Menurut R. Soeprapto dan I Soegiarto, PPAT harus menolak membuat akta peralihan atau akta pembebanan hak apabila yang menerima hak ternyata tidak berhak memiliki hak atas tanah itu (tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah) (R. Soeprapto, 1986: 221 jo I Soegiarto, 1985: 104). Pendapat ini sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c PP No. 24 Tahun 1997.

Sebelum PPAT membuat akta jual beli Hak Milik atas tanah harus diperhatikan syarat materiil dari penjual dan pembeli, yaitu penjual berhak dan berwenang menjual tanahnya, sedangkan pembeli memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah. Apabila pembeli tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah, maka PPAT harus menolak membuat akta jual beli Hak Milik atas tanah. Penolakan pembuatan akta jual beli ini sesuai dengan ketentuan Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997.

Kalau jual beli Hak Milik atas tanah itu berakibat tanahnya jatuh kepada orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah, maka berlakulah ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh

Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (1), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Kalau semua persyaratan yang ditentukan oleh UUPA maupun PP No. 24 Tahun 1997 telah dipenuhi oleh penjual dan pembeli, maka PPAT membuat akta jual beli Hak Milik atas tanah.

Dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta jual beli Hak Milik atas tanah yang bersangkutan, PPAT menyampaikan akta jual beli yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk didaftar dan dicatat dalam daftar buku tanah.

Penyampaian akta jual beli maupun dokumen-dokumen yang terkait oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan wajib diberitahukan secara tertulis oleh PPAT kepada pihak penjual dan pembeli.

Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dimaksudkan untuk dilakukan perubahan nama pemilik tanah yang tercantum dalam sertifikat dari pemilik yang lama (penjual) menjadi pemilik yang baru (pembeli).

Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat kepada PPAT, untuk selanjutnya oleh PPAT diberikan kepada pembeli.

Penutup

Jual beli Hak Milik atas tanah bukan merupakan perjanjian, dimana pihak

penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah kepada pihak pembeli dengan pembayaran harga yang telah diperjanjikan oleh pembeli kepada penjual, melainkan suatu perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik atas tanah untuk selama-lamanya dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan secara terang.

Jual beli Hak Milik atas tanah dapat dilakukan dengan memenuhi syarat materiil bagi para pihaknya, yaitu pihak penjual berhak dan berwenang menjual tanahnya, sedangkan bagi pihak pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah.

Syarat formal yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli dalam jual beli Hak Milik atas tanah, adalah jual beli tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tanah tersebut harus didaftarkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk dicatat dalam daftar Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemilik tanah yang tercantum dalam sertifikat dari pemilik yang lama (penjual) menjadi pemilik yang baru (pembeli).

Daftar Bacaan

- Harsono, Boedi, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Djakarta, 1971.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Soegiarto, I, *Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*, Dirjen Agraria Depdagri, Jakarta, 1985.
- Soeprapto, R, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan 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.