

**JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH PERORANGAN BERDASAR
ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH AKTA
JUAL BELI**

Bambang Sudiarto

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2021**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
Terakreditasi A

**HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN PENGABDIAN KEPADA
MASYARAKAT DOSEN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH JAKARTA**

Judul : JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH PERORANGAN
BERDASAR ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK MILIK
ATAS TANAH AKTA JUAL BELI
Nama Lengkap : Bambang Sudiarto, SH., MH.
NIDN : 0325095802
Jabatan Struktural : -
Program Studi : Ilmu Hukum
Nomor HP : 0812-9618-622
Email : Ciamis, Jawa Barat
Biaya : Dana Pengabdian Kepada Masyarakat Dibiayai oleh Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta
Jumlah Dana : Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Penyusun,

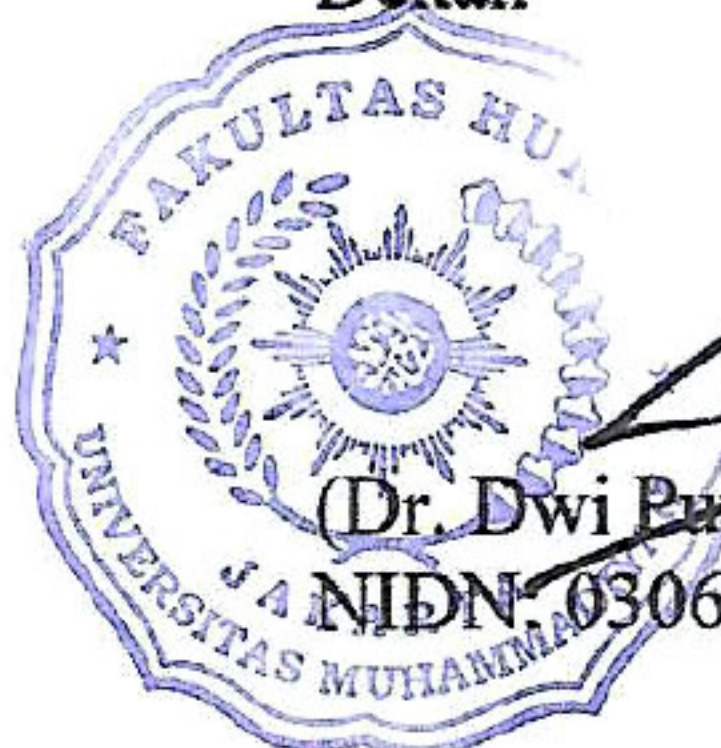
(Dr. Aby Maulana, SH., MH.)
NIDN: 0326048901

(Bambang Sudiarto, SH., MH.)
NIDN: 0325095802

Mengetahui,
Ketua P3IH

Menyetujui,
Dekan

(Dr. Dwi Putri Cahyawati, SH., MH.)
NIDN: 0306047002



(Dr. Dwi Putri Cahyawati, SH., MH.)
NIDN: 0306047002

A. Latar belakang penelitian.

Sejak Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 Tahun 1960, oleh Presiden Republik Indonesia SOEKARNO dan oleh Sekretaris Negara Tamzil, dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 104, dimuat dalam Lembaran Tambahan Negara tahun 1960 Nomor 2043, (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca UUPA), dalam bidang pertanahan atau agraria, mengalami dan terjadinya perubahan yang cukup mendasar, di antaranya sebagai berikut:

1. Sebagaimana dinyatakan dalam konsideran memutus dari UUPA, menyatakan mencabut:
 - a. Agrarische Wet” (Staatsblad 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
 - b. 1) Domeinverklaring tersebut dalam Pasal 1 Agrarisch Besluit (Staatsblad 1870 Nomor 118);
2) Algemene Domeinverklaring tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;
3) Domeinverklaring untuk Sumatera tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
4) Domeinverklaring untuk keresidenan Menado” tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
5) Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
 - c. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
 - d. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini; Merupakan undang-undang yang tidak membedakan antara laki-laki dan perempuan di dalam pemilikan tanah, meskipun di dalam KUH Perdata perempuan masih dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri.
2. Mencabut dan mentidakberlakukan kaidah-kaidah hukum pertanahan yang ditetapkan dan diatur dalam kaidah-kaidah hukum Peraturan Perundang-undangan lain, sebagaimana dinyatakan dalam konsideran UUPA.
3. Mencabut dan mentidakberlakukan kaidah-kaidah hukum tentang peralihan kepemilikan hak milik atas tanah yang diatur dan ditetapkan dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata.

Pengganti dari kaidah-kaidah hukum perihal penyerahan tanah yang ditetapkan dan diatur dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata di atas, setelah diberlakukan UUPA, berupa kaidah-kaidah hukum yang mengatur perihal peralihan kepemilikan hak atas tanah, termasuk juga dengan hak milik atas tanah sebagaimana ditetapkan dan dimuat dalam pasal-pasal pada PP Pendaftaran Tanah. Sampai dengan masa sekarang telah diundangkan dan diberlakukan 2 (dua) Peraturan Pemerintah dimaksud, sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan dan diundangkan pada tanggal yang sama 23 Maret 1961, oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan Sekretaris Negara Mohd. Ichsan. (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca PP Pendaftaran).
2. Peraturan Pemerintah pengganti dari PP Pendaftaran Tanah 1961, berupa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan dan diundangkan pada tanggal yang sama, 8 Juli 1997 oleh Presiden Republik Indonesia Suharto dan Menteri Sekretaris Negara

Republik Indonesia Murdiono, dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 50 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca PP Pendaftaran Tanah). Memuat 10 (sepuluh) Bab, 66 (enampuluh enam) Pasal, Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal demi pasal.

UUPA memuat 5 (lima) buku, 58 (limapuluh delapan) Pasal, 9 (sembilan) Pasal Rumawi 12 (duabelas) bagian dan 4 (empat) Bab. Perihal hak milik diatur dalam Bab II tentang hak-hak atas tanah, Air dan Ruang Angkasa serta Pendaftaran Tanah, bagian I sampai dengan Bagian XII, mulai Pasal 16 sampai dengan Pasal 51 UUPA. Dan kaidah-kaidah hukum hak milik ditetapkan dan diatur dalam Bagian III mulai Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA, sekitar 8 (delapan) pasal.

Tampak diketahui dengan jelas kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam Bab II UUPA mengatur perihal hak-hak atas tanah, Air dan Ruang Angkasa serta Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu di dalam kaidah-kaidah hukum yang mengatur hak-hak atas tanah, kata atas tanah tidak lagi turut ditulis kembali. Melainkan cukup ditulis kata hak yang ditempatkan sebelum kata yang menunjukkan beban yang diletakan di atas tanah, seperti milik, guna usaha, guna bangunan dan lain-lainya.

Sebagaimana kaidah-kaidah hukum yang menetapkan rumusan hak milik atas tanah yang diatur dalam Pasal 20 UUPA, hanya ditulis dengan hak milik semata, atas tanahnya tidak turut dituliskan kembali setelah kata hak. Meskipun demikian disebabkan UUPA merupakan undang-undang yang di antaranya menetapkan dan mengatur kaidah-kaidah hukum salah satunya tentang pertanahan, oleh sebab itu meski kata atas tanah tidak turut dituliskan setelah kata hak-hak, tetap dianggap dituliskan, sehingga meski dituliskan hanya dengan kata hak milik saja, tetap dimaksudkan sebagai hak milik atas tanah.

Dalam sistem hukum Indonesia sebagaimana ditetapkan dalam kaidah-kaidah hukum yang diatur pada UUD NRI 1945 diberlakukan dan diterapkan hukum tertulis, meskipun masih mengakui keberadaan dan keberlakuan hukum tidak tertulis dan hukum agama.

Di dalam memberlakukan hukum tertulis, supaya tidak terjadi tumpang tindih dan berbenturan antar kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, sejak tahun 1966 telah ditetapkan TAP MPRS Nomor XX/MPRS/1966, kemudian diubah dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (untuk selanjutnya disingkat TAP MPR RI) Nomor III/MPR RI/2003 tentang Sumber Hukum Dan Tata Urutan Peraturan Peruan. Dlm tata urutan tersebut Undang-undang merupakan salah satu bentuk di antara bentuk-bentuk Peraturan Perundang-undangan lainnya yang ditempatkan pada nomor urut 3 (tiga) setelah Undang-Undang Dasar 1945 dan TAP MPR RI. Hal demikian dikarenakan sebagai berikut :

1. Sebagai yang ditetapkan dan diatur dalam Pasal 3 TAP MPR RI Nomor III/MPR RI/2000, menentukan undang-undang dibuat oleh Dewan Perwakilan Rakyat bersama Presiden, untuk melaksanakan UUD 1945 dan perubahannya serta TAP MPR RI.
2. Undang-undang berlaku mengikat terhadap seluruh warganegara Indonesia.
3. Undang-undang merupakan bentuk Peraturan Perundang-undangan yang ditetapkan untuk melaksanakan TAP MPR dan UUD NRI 1945.
4. Undang-undang berlaku mengikat terhadap Peraturan Perundang-undangan dalam bentuk yang lebih rendah.
5. Untuk itu undang-undang baru dapat berlaku secara efektif sebagaimana ditetapkan dan diatur dalam Pasal 3 TAP MPR RI Nomor III/MPR/2000, menetapkan Peraturan Pemerintah dibuat dan diundangkan oleh Pemerintah untuk melaksanakan perintah undang-undang.

Mengenai perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah UUPA dan PP Pendaftaran Tanah mengenal dan menetapkan serta mengaturnya dalam bentuk kaidah-kaidah hukum yang dimuat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1. Pasal 23 UUPA menetapkan:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut

2. Pasal 26 UUPA menentukan,

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) 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 disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), 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.

Kemudian perihal jual beli hak atas tanah, tidak terkecuali dengan hak milik atas tanah ditetapkan dan diatur juga dalam kaidah-kaidah hukum PP Pendaftaran Tanah sebagai Peraturan Pelaksanaan dari UUPA dalam Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, menetapkan:

- (1) 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara 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.

Tampak jelas dalam kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur pada pasal-pasal di atas, diketahui di dalam UUPA dan PP Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan jual beli, termasuk jual beli hak milik atas tanah adalah:

1. Tidak menyimpang dari nama yang ditetapkan dalam kaidah-kaidah hukum yang diatur pada pasal-pasal di atas, dimaksud dengan jual beli hak milik atas tanah adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dengan objek jual beli hak atas tanah, tidak terkecuali dengan hak milik atas tanah.
3. Jual beli hak milik atas tanah, terjadi dan dilakukan antar subjek hak milik atas tanah, yang ditempatkan pada kedudukan, Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli.
4. Jual beli hak milik atas tanah, merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan untuk "mengalihkan kepemilikan hak milik atas tanah" dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli.

5. Jual beli hak milik atas tanah, tidak hanya terbatas sampai dengan terjadi dan terlaksananya perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah semata, melainkan harus sampai dengan terjadinya peralihan kepemilikan hak milik atas tanah.
6. Jual beli hak milik atas tanah, mewajibkan kepada Pihak Penjual dan Pihak Pembeli untuk sampai terjadinya peralihan kepemilikan hak milik atas tanah.
7. Jual beli hak milik atas tanah, mewajibkan kepada Pihak Penjual dan Pihak Pembeli untuk dilakukan dan terjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli sebagai salah satu bentuk perbuatan hukum yang termasuk dalam kategori perbuatan hukum antar pribadi subyek hak milik. Perbuatan hukum dimaksud di dalam lingkup hukum dikenal dengan sebutan perbuatan hukum privat yang kaidah-kaidah hukum telah ditetapkan dan diatur dalam Buku III tentang Perikatan mulai Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca KUH Perdata), sekira 83 Pasal. Di antaranya memuat kaidah-kaidah hukum menetapkan rumusan jual beli dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1. Pasal 1457 KUH Perdata, menentukan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum rumusan jual beli yang ditetapkan dan diatur dalam pasal di atas, dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Jual beli merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian yang dilakukan dan terjadi antar para subjek hak milik.
 - b. Jual beli merupakan bentuk perbuatan hukum dengan Pihak Pertama (Penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan objek jual beli kepada Pihak Pembeli.
 - c. Jual beli merupakan bentuk perbuatan hukum dengan Pihak Pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga jual beli kepada Pihak Penjual.
 - d. Jual beli merupakan bentuk perbuatan hukum dengan objek jual beli merupakan kebendaan. Dimaksud dengan kebendaan sebagai ditetapkan dan diatur Pasal 499 KUH Perdata menetapkan menurut paham undang-undang, yang dinamakan kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dibebani dengan hak milik.
2. Pasal 1458 KUH Perdata, menyatakan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Didasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang memuat rumusan sebagaimana ditetapkan dan diatur dalam pasal di atas, perihal saat terjadinya jual beli dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Jual beli terjadi antara pihak yang satu Penjual dengan pihak lainnya Pembeli.
- b. Jual beli antar para pihak dianggap telah terjadi seketika setelah tercipta dan terwujudnya kesepakatan antar orang-orang yang berkehendak mengikatkan dirinya dalam jual beli mengenai benda obyek jual beli dan harga jualnya.
- c. Jual beli merupakan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian yang terpisah dengan perbuatan hukum penyerahan dan peralihan kepemilikan hak milik atas benda obyek jual beli dan pembayaran harga jualnya.

Mendasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam pasal-pasal KUH Perdata di atas, tidak dapat diterapkan dan diberlakukan secara utuh pada jual beli dengan obyek hak milik yang dibebankan di atas tanah atau tanah. Hal demikian disebabkan, sebagai berikut:

1. Objek jual beli yang ditetapkan dalam kaidah-kaidah hukum diatur pada pasal yang dimuat KUH Perdata, adalah kebendaan, di dalam perkembangan menjadi

- benda baik bergerak maupun tidak bergerak, bertubuh maupun tidak bertubuh. Sedangkan dalam UUPA jual beli objeknya hak atas tanah.
2. Jual beli dalam KUH Perdata, merupakan suatu bentuk perbuatan hukum perjanjian, dengan Pihak Penjual mengikatkan dirinya menyerahkan kebendaan objek jual beli, sedangkan Pihak Pembeli membayar harga jual belinya.
 3. Jual beli dalam KUH Perdata tidak terjadi secara sekaligus bersamaan antara pembayaran dengan peralihan kepemilikan hak atas benda. Sedangkan dalam UUPA pembayaran harga jual beli dengan peralihan hak terjadi secara bersamaan, sesuai dengan asas tunai atau kontan, konkrit dan terang.

Berdasarkan kaidah-kaidah hukum perihal jual beli yang ditetapkan dan diatur dalam KUH Perdata tidak dapat diterapkan dan diberlakukan secara utuh terhadap jual beli hak milik atas tanah, sebagaimana dikemukakan juga oleh salah seorang yang terlibat cukup erat di dalam keberhasilan perumusan dan penyusunan UUPA, Boedi Harsono, mengemukakan pendapatnya mengenai perbuatan hukum jual beli yang ditetapkan dalam kaidah-kaidah hukum yang diatur pada UUPA, "tidak terdapat penjelasan mengenai jual beli menurut hukum perdata barat pengaturannya terdapat dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458.

B. Rumusan Masalah.

Merujuk pada uraian latar belakang masalah yang dikemukakan di atas, dalam penelitian ini dapat dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut.
Bagaimana jual beli hak milik atas tanah dengan alat bukti kepemilikan hak milik atas tanah berupa Akta Jual beli ?

C. Pembahasan.

1. Jual beli.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam uraian di atas, perihal jual beli dalam UUPA telah mengenal dan mengaturnya dalam Pasal 23 dan Pasal 26 UUPA serta PP Pendaftaran Tanah sebagai Peraturan Pelaksanaan dari dan yang dikehendaki dalam kaidah-kaidah hukum UUPA. Jual beli yang ditetapkan dalam kaidah-kaidah hukum yang diatur pada pasal-pasal UUPA tersebut, tidak ditujukan pada rumusan arti jual beli hak milik atas tanah, melainkan ditujukan sebagai bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan untuk mengalihkan kepemilikan hak milik atas tanah. Oleh karena itu di dalam melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah para pihak dibebani dengan kewajiban untuk sampai dengan terjadinya peralihan kepemilikan hak milik atas tanah, tidak hanya sampai dengan terjadi dan terlaksananya perbuatan hukum jual beli semata.

Perihal peralihan kepemilikan hak milik atas tanah objek jual beli, telah ditetapkan dalam kaidah-kaidah hukum yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menetapkan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mendasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam pasal di atas, tampak dapat diketahui dengan jelas dinyatakan "kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT"¹. Dengan demikian dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Jual beli hak milik atas tanah sebagai bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh dan antar pribadi subjek hak milik dan dikelompokkan masuk ke dalam

¹ Kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah)

katagori perbuatan hukum perjanjian bertimbal balik. Perbuatan hukum tersebut merupakan bagian dari hukum swasta.

- b. Jual beli hak milik atas tanah, sebagai suatu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dan terjadinya tidak dapat secara sembarang, melainkan telah ditetapkan dan diatur dalam kaidah-kaidah hukum Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah.
- c. Jual beli hak milik atas tanah, merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam kaidah-kaidah hukum Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, mengamanatkan kepada para pihak yang mengikatkan dirinya dalam jual beli, wajib melakukan dan terjadinya perbuatan hukum jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tempat hak milik atas tanah berada.
- d. Jual beli hak milik atas tanah, merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam kaidah-kaidah hukum Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, yang mengamanatkan kepada para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah, sebelum melakukan dan terjadinya perbuatan hukum jual beli, dengan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membayar lunas kewajiban yang timbul sebagai akibat dilakukannya dan terjadinya jual beli dan dibebankan kepada dirinya masing-masing.
- e. Kewajiban-kewajiban yang timbul dan dibebankan kepada para pihak sebagai akibat akan dilakukan dan terjadinya jual beli hak milik atas tanah telah ditetapkan dan diatur dalam kaidah-kaidah hukum undang-undang yang berlaku.
- f. Kewajiban para pihak untuk melakukan dan terjadinya perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah, dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan saksi-saksi yang jumlahnya 2 (dua) orang dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja pada Kabupaten/Kota di tempat hak milik atas tanah berada.

2. Hak milik atas tanah.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam uraian di atas, kaidah-kaidah hukum yang memuat dan mengatur perihal hak milik atas tanah telah ditetapkan dan diatur dalam Bagian III mulai Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA, sekitar 8 (delapan) pasal.

- b. Pasal 20 UUPA menentukan:
 - (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
 - (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Pasal 21 UUPA menetapkan:
 - (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
 - (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
 - (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
 - (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Kaidah-kaidah hukum yang memuat dan mengatur perihal hak milik atas tanah terutamanya mengenai yang dapat memiliki hak milik atas, ditetapkan dan diatur dalam pasal-pasal UUPA di atas, bukan suatu kaidah-kaidah hukum timbul di dalam pikiran para perumus secara tiba-tiba, akan tetapi memiliki sejarah panjang dan tidak dapat dipisahkan dan terpisahkan dengan perjuangan bangsa Indonesia di dalam memerdekakan dirinya dan tanah airnya, di antaranya memiliki keterikatan dan keterkaitan dengan:

a. Sumpah Pemuda.

Sesudahnya menimbang segala isi-isi pidato-pidato dan pembitjaraan ini.

Kerapatan laloe mengambil poetoesan ;

Pertama : Kami Poetra dan Poetri Indonesia mengakoe, bertoempah darah jang, satoe, tanah Indonesia.

Kedua : Kami Poetra dan Poetri Indonesia mengakoe, berbangsa jang satoe, Bangsa Indonesia.

Ketiga : Kami Poetra dan Poetri Indonesia menjoenjoeng bahasa Persatoean, Bahasa Indonesia.

Setelah mendengar poetoesan ini kerapatan mengeloearkan kejakinan asas ini wadjib dipakai oleh segala perkoempoelan-perkoempoelan kebangsaan Indonesia.

Mengeloearkan kadjian Persatoean Indonesia diperkoeat dengan memperhatikan dasar-dasar persatoeannya.

Kemaoean. - Hoekoem Adat.

Sedjarah. - Pendidikan dan Kepandoean.

Bahasa.

Dan mengeloearkan pengharapan soepaja poetoesan ini disiarkan dalam segala soerat kabar dan dibatjakan dimoeka rapat perkoempoelan-perkoempoelan kita².

b. Proklamasi Kemerdekaan Indonesia.

Kami bangsa Indonesia dengan ini menyatakan kemerdekaan Indonersia.

Hal-hal yang mengenai pemindahan kekuasaan d.l.l., dilakukan diselenggarakan dengan cara seksamadan dalam tempo yang sesingkat-singkatnya.

Jakarta, hari 17 bulan 8 tahun 05

Atas nama bangsa Indonesia

Soekarno-Hatta³

c. Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Atas berkat rakhmat Allah Yang Maha Kuasa dan dengan didorongkan oleh keinginan luhur, supaya berkehidupan kebangsaan yang bebas, maka rakyat Indonesia menyatakan dengan ini kemerdekaannya.

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan jang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

d. Pancasila.

² Moh. Koesnoe, *Catatan-catatan Terhadap Hukum Adat Dewasa Ini*, (Surabaya : Airlangga University Press, 1979), hal.134

³ Wikipedia diunduh tanggal 27 Agustus 2021

1. Ketuhanan Yang Maha Esa.
2. Kemanusiaan yang adil dan beradab.
3. Persatuan Indonesia.
4. Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan.
5. Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

e. Pasal 1 UUPA menetapkan:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (5) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.
- (6) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (7) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

f. Pasal 9 UUPA menetapkan:

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Dalam kerangka memperkuat dan mempertegas serta memberi kepastian hukum terhadap hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah, air dan ruang angkasa yang sepenuhnya, sebagai pengejawantahan dari pernyataan bangsa Indonesia yang diucapkan pada sumpah pemuda 1928 dan Proklamasi Kemerdekaan Indonesia. Dan tanah, air dan ruang angkasa merupakan karunia Tuhan YME kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu perlu kiranya hak milik atas tanah diatur dan ditetapkan dalam undang-undang tersendiri sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 50 UUPA, menentukan:

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Jika amanat yang ditetapkan dan diatur dalam kaidah-kaidah hukum yang diatur dalam Pasal 50 UUPA, belum dapat diwujudkan berlaku kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam Pasal 56 UUPA menentukan, selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan 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 Undang-undang ini.

3. Alat bukti kepemilikan hak milik atas tanah.

Didasarkan pada alat bukti kepemilikan hak milik atas tanah dibedakan ke dalam 2 (dua) macam, sebagaimana ditetapkan dan diatur dalam kaidah-kaidah hukum pada pasal-pasal sebagai berikut:

a. Pasal 19 UUPA menetapkan:

- (2) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (3) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (4) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (5) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

b. Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah menentukan:

- (1) 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara 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.

Mendasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam pasal-pasal di atas, dapat diketahui dari segi alat bukti kepemilikan hak milik atas tanah dapat dibedakan ke dalam 2 (dua) bentuk, sebagai berikut:

- a. Untuk hak milik atas tanah yang belum didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, di tempat hak milik atas tanah berada, dengan alat bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli.
Sebagai alat bukti kepemilikan hak milik atas tanah, Akta Jual Beli tidak dapat berdiri sendiri, melainkan masih harus diperkuat dengan surat keterangan riwayat tanah yang dibebani dengan hak milik di atasnya, surat keterangan tidak sengketa selama menempati tanah yang dibebani dengan hak milik di atasnya dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (SPORADIK), keseluruhannya dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan/Desa, di tempat tanah hak milik yang dibebankan di atas tanah berada.
- b. Untuk hak milik atas tanah yang dibebankan di atasnya telah didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, di tempat hak milik atas tanah berada, dengan alat bukti kepemilikan berupa sertipikat.
Sebagai alat bukti kepemilikan hak milik atas tanah berupa sertipikat dapat digunakan sebagai alat bukti secara mandiri, tidak diperlukan untuk diperkuat dengan surat keterangan-surat keterangan mengenai tanah yang dibebani dengan hak milik di atasnya, yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan/Desa, di tempat hak milik yang dibebankan di atas tanah berada.

4. Peralihan kepemilikan hak milik atas tanah.

Perihal peralihan hak milik atas tanah setelah diberlakukannya UUPA, ditetapkan dan diatur dalam kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, menetapkan, sebagai berikut.

- (1) 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara 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.

Mendasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang ditetapkan dan diatur dalam pasal di atas, dapat diketahui dimaksud dengan jual beli hak milik atas tanah merupakan bentuk perbuatan hukum yang ditujukan untuk mengalihkan kepemilikan hak milik atas tanah, sebagai berikut:

- a. Merupakan perbuatan yang wajib dilakukan dan terjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja pada Kabupaten/Kota, di tempat hak milik yang dibebankan di atas tanah obyek jual beli berada.
- b. Jual beli hak milik atas tanah, dilakukan dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, oleh Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli di hadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja pada Kabupaten/Kota, di tempat hak milik atas tanah obyek jual beli berada.
- c. Jual beli hak milik atas tanah, merupakan perbuatan hukum wajib setelah kewajiban-kewajiban pembayaran pajak-pajak yang timbul sebagai akibat dilakukannya jual beli hak milik atas tanah yang melekat pada masing-masing pihak, Pihak Penjual dan Pihak pembeli, telah dibayar dengan lunas.
- d. Jual beli hak milik atas tanah, baru dapat dilakukan setelah tanah yang dibebani dengan hak milik atas tanah telah benar-benar menjadi milik Pihak Penjual, telah dengan benar batas-batas, lokasi dan luasnya.
- e. Peralihan kepemilikan hak milik atas tanah, “hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”⁴.
- f. Peralihan kepemilikan hak milik atas tanah, dapat terjadi dan dilakukan untuk hak milik atas tanah yang telah didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, melalui pendaftaran peralihan kepemilikan hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, di tempat hak milik yang dibebankan di atas tanah obyek jual beli berada.
- g. Peralihan kepemilikan hak milik atas tanah, untuk hak milik atas tanah yang belum didaftarkan dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, di tempat hak milik dibebankan di atas tanah berada, peralihan hak milik atas tanah, terjadi seketika pada detik dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli oleh Pihak Penjual dan Pihak Pembeli di hadapan saksi-saksi dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten/Kota di tempat hak milik yang dibebankan di atas tanah obyek jual beli berada.

⁴ *Ibid.*