

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian dan Isi Hak Milik (Adat)**

Hak milik sebagai salah satu macam hak atas tanah yang diatur oleh UUPA dapat dihubungkan dengan bidang tanah tertentu dan suatu subjek tertentu. Ditinjau dari sudut tanah hak milik itu merupakan status atau kedudukan hukum, dengan sipat dan ciri-ciri tertentu yang membedakan tanah tersebut dengan tanah – tanah hak yang lainnya. Ditinjau dari sudut subyeknya maka hak milik itu merupakan hubungan hukum antara subjek tersebut dengan suatu bidang tanah tertentu, yang berisikan wewenang – wewenang dan kewajiban – kewajiban tertentu dari subjek itu, baik yang bersifat umum maupun khusus yang bersangkutan dengan tanah tersebut. Hak milik tidak dihubungkan dengan suatu subjek atau tanah tertentu, tetapi sebagai suatu lembaga yang merupakan spesies ( bentuk khusus) dari pada hak – hak atas tanah. Hak milik itu berisikan wewenang – wewenang dan kewajiban – kewajiban yang dapat dipunyai oleh suatu subjek jika ia mempunyai tanah dengan hak tersebut.

Menurut pasal 20 ayat 1 : Hak Milik (Adat) adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Maka dengan penjelasan tersebut tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan Hak yang mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap – tiap hak. Maksud dari pengertian diatas untuk membedakan antara Hak Milik dengan Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lain – lain. Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai tanah untuk mempergunakan tanah yang dimilikinya itu, tetapi wewenang itu bukanlah tidak terbatas. Penggunaan tanahnya dibatasi oleh ketentuan – ketentuan UUPA dan Peraturan – Peraturan hukum lainnya. Hak milik itu merupakan hak atas tanah maka tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi yang ada di dalamnya. Untuk mengambil kekayaan alam tersebut diperlukan hak lain, yaitu kuasa pertambangan yang diatur dalam Undang – Undang Pokok Pertambangan dan Undang – Undang Pertambangan Minyak dan Gas Bumi. Berlainan dengan misalnya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan ( yang masing – masing

merupakan hak yang khusus untuk usaha pertanian serta mempunyai bangunan) maka tanah yang dipunyai dengan Hak Milik tujuannya penggunaan tidak ditentukan, artinya baik tanah pertanian maupun tanah bangunan dapat dipunyai dengan Hak Milik. Penggunaan tanah Hak Milik pun bebas, artinya dapat dipergunakan untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan selama daerah yang bersangkutan belum ditetapkan rencana tata guna tanahnya.

## **B. Hukum Hak Milik**

Secara khusus hak milik diatur oleh UUPAD dalam pasal 20 sampai dengan 27. Pengaturan tentang hak milik juga dapat kita temui dalam pasal – pasal dari ketentuan – ketentuan konversi yaitu pasal I, pasal II dan Pasal IV. Adapun menurut pasal 50 ayat 1 ketentuan – ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik akan diatur dengan undang – undang, namun selama undang – undang dan peraturan – peraturan pemerintah tersebut belum ada maka berdasarkan ketentuan pasal 56 berlakulah untuk sementara : ketentuan – ketentuan Hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan undang- undang.

## **C. Sifat – Sifat dan Ciri- Ciri Hak Milik**

Sebagai sifat – sifat dan ciri – ciri hak milik dapat disebutkan antara lain:

1. Hak milik adalah hak atas tanah yang kuat, bahkan hak yang terkuat.
2. Hak milik adalah hak turun – menurun dan dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli waris yang mempunyai hak.
3. Hak milik dapat menjadi induk dari pada hak – hak atas tanah lain, yang artinya dapat dibebani dengan hak – hak atas tanah lain.
4. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
5. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat.
6. Hak milik dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi tanah negara.
7. Hak milik dapat diwakafkan (tanahnya dijadikan tanah wakaf)

Hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah dihapus, dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Hak milik termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan. Tanah yang menjadi objek hak milik itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai

dengan hak milik tidak berganti – ganti melainkan tetap. Hak atas tanah yang tidak memenuhi sifat – sifat itu bukanlah hak milik, misalnya hak atas tanah yang dulu dikenal dengan “ hak gogolan gilir mati” bukan hak milik walaupun tanah yang dipunyai tetap sama, tetapi yang punya hak (gogol) meninggal dunia maka tanahnya tidak dijatuhkan kepada ahli waris, melainkan kepada apa yang disebut “magang gogol” yang namanya tercantum paling atas dalam daftar gogol. Demikian juga hak gogolan yang disebut “atok sirah gilir galeng” bukan hak milik karena hak itu bisa diwariskan oleh ahli waris tertentu dari yang punya hak, tetapi tanah yang dipunyai tidak selalu sama, melainkan berganti – ganti.

UUPA memakai dasar hukum adat. Hukum adat tidak mengenal perbedaan hak – hak kebendaan dan hak – hak perorangan. Suatu sistem hukum adat dan hukum barat terdapat beberapa perbedaan fondamental, misalnya: hukum barat mengenal “*Zakelijke rechten*” dan “*Persoonlijke rechten*”. “*Zakelijke rechten*” adalah hak atas suatu barang yang bersifat “*Zakelijk*” yaitu berlaku terhadap tiap – tiap orang. “*Persoonlijke rechten*” adalah hak orang – seorang atau suatu objek yang hanya berlaku terhadap orang lain. Perlindungan hak – hak menurut hukum adat berada di tangan hakim. Sehingga didalam persengketaan dimuka pengadilan, hakim menimbang berat ringannya kepentingan – kepentingan hukum yang saling bertentangan.

#### **D. Terjadinta Hak Milik**

Pada azasnya hak milik hanya dipunyai oleh orang – seorang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain. Badan hukum tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik, kecuali jika termasuk golongan yang ditetapkan oleh pemerintah dan telah memenuhi syarat – syaratnya. Menurut pasal 21 ayat 4 menentukan bahwa selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik, sehingga hanya orang Indonesia saja yang memiliki hak untuk memiliki tanah. Terjadinya hak milik terbagi menjadi 3 bagian yaitu : a. menurut hukum adat, b. karena penetapan pemerintah , c. karena undang – undang. Adapun cara lain untuk memperoleh hak milik ialah dengan *aanslibbing* yaitu pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau atau laut yang merupakan “lidah tanah”. Tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya hak milik secara demikian itu juga melalui suatu

proses pertumbuhan yang memakan waktu. Pernah dalam yurisprudensi sengketa antara pemilik tanah yang berbatasan dengan masyarakat hukumnya mengenai siapa yang berhak atas tanah yang tumbuh baru itu, rupa – rupanya yang menjadi hukum adalah jika lidah tanah itu tidak terlalu luas maka ia menjadi milik yang punya tanah berbatasan. Sebaliknya kalau luas menjadi tanah ulayat masyarakat hukum yang bersangkutan.

#### **E. Jual Beli Tanah Hak Milik**

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu (penjual) mengingatkan dirinya menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut pasal 1458 : jual beli itu dianggap telah terjadi apabila kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kesepakatan mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar, namun dengan terjadinya jual – beli itu saja hak milik atas benda tersebut belum beralih kepada pembelinya. Hak atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “Penjerahan Yuridis” (*Yuridische Levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvingsambtenaar* menurut *Oversehrijvingsordonnantie*. Jual beli tanah yang jumlahnya tidak sedikit, lazimnya dilakukan dengan akta notaris. Tetapi hal itu bukanlah sebuah syarat, jual beli juga dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan. Dalam hal ini penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *overschrijvingsambtenaar*, sehingga beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Pembuatan akta tersebut lazim disebut “Akta Balik Nama” dan penjabatannya “Pejabat Balik Nama”. Pada waktu dilakukan penyerahan yuridis itu baik pembeli maupun penjual keduanya wajib hadir. Biasanya penjual setelah perjanjian jual – beli memberikan kuasa kepada pembeli untuk hadir dan melaksanakan penyerahan yuridisnya atas nama penjual, apabila harganya sudah dibayarkan akan menyerahkan haknya kepada pembeli, perjanjian merupakan kewajiban hukum yang belum tentu akan benar dilaksanakan.

Menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam pasal 1457 KUUHP, melainkan suatu pembuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli menyerahkan harganya kepada pembeli. Jual beli tanah biasanya dilakukan didepan Kepala Desa yang bukan hanya

bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat yang bertanggung jawab bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Menurut keputusan Mahkamah Agung tanggal 10 februari 1960 menyatakan seringkali campur tangan atau kesaksian kepala adat itu dianggap sebagai syarat untuk syahnya jual – beli tanah menurut hukum adat. Mahkamah Agung dalam Keputusan tanggal 13 Desember 1958 mengenai sengketa tanah di Salatiga berpendapat : bahwa ikut serta kepala desa itu diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat. Lihat juga Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Nopember 1967 dalam Yurisprudensi Indonesia no. 1/1969 menyatakan : umumnya dari jual beli tanah itu dibuatkan suatu akta berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli ( istilahnya menurut hukum adat : jual lepas, jual mutlak, adol turun maturun atau turun meburun, adol plas pati bogor, adol kanggao salawase) dan telah menerima harga yang ditentukan : bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pembeli.

Dengan melihat pernyataan yang telah dijelaskan diatas maka jual – beli tanah bisa juga diartikan sebagai 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.

#### **F. Acara Jual – Beli Tanah Hak Milik**

Sebelum diselenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 : acara jual beli tanah masih diselenggarakan menurut ketentuan hukum dan peraturan yang lama. Pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 menyatakan : setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang ditunjukan oleh Mentri Agraria. Yang dimaksud dengan perjanjian memindahkan hak atas tanah adalah perbuatan jual – beli tanah dan bukan perjanjian akan jual – beli yang diatur dalam hukum perjanjian atau hukum perutangan. Maka untuk memperoleh bukti bahwa jual – beli. memang benar dilakukan penjual dan pembeli harus datang pada PPAT dengan maksud agar dibuat akta.

Sebelum akta dibuat oleh PPAT, si pemohon wajib memberikan beberapa berkas diantaranya:

1. Sertifikat tanah yang bersangkutan, jika tanah itu sudah dibekukan. Apabila tanah itu belum dibekukan maka sebagai gantinya wajib diserahkan surat keterangan Kepala KPT yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat jika tanahnya terletak di daerah, kecamatan, diluar kota tempat kedudukan Kepala KPT. Maka surat keterangan tersebut dapat digantikan dengan pernyataan dari pemiliknya yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah dari Desa dari tempat tanah yang akan dijual itu berada. Selain surat keterangan atau pernyataan tersebut perlu diserahkan juga surat bukti Hak Milik dan keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat bukti hak itu yang diperkuat oleh Asisten Wedana. Jika sertifikat hak miliknya hilang maka jual - beli tidak dapat dilaksanakan sebelum diperoleh sertifikat baru dari KPT.

Kalau yang dijual itu tanah hak milik yang sudah dibubukan menurut ketentuan pasal 5 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961, tetapi belum dimintakan sertifikatnya maka pembuatan akta jual – belinya harus menunggu sampai diperkuat oleh sertifikat itu. Kalau tanah hak milik itu terletak di desa dengan sendirinya sudah dibukukan tetapi pemiliknya belum meminta sertifikatnya, pembuat akta jual – belinya harus pula ditangguhkan sampai diperolehnya sertifikat itu. Jika tidak begitu maka ada kemungkinan bahwa pemilik akan menjual tanah yang bersangkutan 2 kali yaitu pertama dengan mempergunakan pernyataan yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan kedua kalinya dengan menggunakan sertifikat. Kepala Desa tentu mengakui bahwa desanya telah menjadi desa yang lengkap.

2. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya itu dapat dibayar langsung kepada KPT, dapat pula dibayar melalui kantor pos yang terdekat. Biasanya belum diketahui sejarah pasti berapa biaya yang harus dibayar, maka pembayaran itu merupakan uang muka. Penyelesaiannya dilakukan pada waktu jual – beli dimintakan pendaftaran pada KPT.

PPAT dilarang membuat akta jual – beli sebelum apa yang disebutkan diatas diserahkan kepadanya. Kewajiban untuk menyerahkan sertifikat itu dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualan tanah lebih dari 1 kali. Setelah akta jual – belinya dibuat, PPAT wajib menahan sertifikat tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala KPT,

kecuali kalau yang berkepentingan sendiri yang akan menyampaikannya. Tetapi bagaimanapun sertifikat tersebut jangan tetap berada ditangan penjual sesudah akta jual – beli tersebut dibuat. Kalau ada keragu – ragan mengenai kebenaran daripada keterangan – keterangan yang ada dalam sertifikat yang diserahkan kepadanya, maka PPAT dapat meminta supaya yang bersangkutan meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kepala KPT untuk dicocokkan. Memang ada kemungkinan bahwa keterangan dalam sertifikat itu tidak sesuai lagi dengan yang terdapat dalam buku tanahnya. PPAT pun wajib menolak permintaan untuk membuat akta jika tanah yang dijual itu masih dalam perselisihan.

Jika yang datang menghadap PPAT itu bukan pemilik dan pembeli sendiri akan tetapi kuasanya, maka wajib diserahkan surat kuasa yang memberi wewenang kepada mereka untuk melakukan jual – beli itu. Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertifikat tanahnya sudah meninggal dunia sedangkan akan menjual itu ahli warisnya, maka perubahan itu harus dicatat lebih dahulu oleh Kepala KPT pada buku tanah dan sertifikatnya sebelum akta – jual belinya dibuat oleh PPAT.

#### **G. Cara Pembuatan Akta Jual – Beli**

Akta jual – beli tanah itu bentuk dan tonjolannya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria no. 11 tahun 1961. PPAT wajib mempergunakan formulir – formulir yang terletak dan disediakan di Kantor – kantor Pendaftaran Tanah setempat. Formulir akta jual – beli itu berukuran 2 x 210 x 295 mm. Dalam keadaan darurat (misalnya formulir yang dicetak sudah habis) dengan persetujuan Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah dapat dipergunakan formulir yang diketik, asal yang dipakai untuk mengetik formulir itu HVS 70/80 gram.

Dalam pengisian formulir akta tersebut yang perlu diperhatikan antara lain:

##### **1. Mengenai tanahnya.**

Tiap akta hanya boleh mengenai satu bidang tanah. Tanah yang dijual itu harus disebut haknya dan nomor pendaftarannya. Jika yang dijual itu bukan seluruh tanahnya, tetapi hanya sebagian maka akan disebut “ Sebidang” dalam formulir akta, hingga jelas bahwa yang dijual adalah sebagian dari tanah Hak Milik dengan nomor yang disebutkan diatas. Surat Ukur yang disebutkan adalah Surat Ukur tanah itu seluruhnya, sedangkan luas tanah yang dijual disebut

kira – kira beberapa meter persegi, kurang lebih berapa panjang dan berapa lebarnya. Untuk menghindari sengketa dikemudian hari sebaiknya pada halaman ke empat akta tersebut dicantumkan gambar situasi tanah yang dijual dan ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan.

Jika tanah yang dijual itu belum dibubukan maka dengan sendirinya tidak disebutkan nomor pendaftarannya. Demikian juga statusnya disebut dengan nama bekas haknya menurut hukum agrarian yang lama, misalnya : “tanah bekas hak milik adat”. Luas, panjang dan lebarnya diisi menurut perkiraan, sedangkan nomor kohir dan bloknya diambilkan dari keterangan pada petuk pajak bumi atau verpondingnya. Persil – persil yang berbatasan perlu diisi secara lengkap dan sejelas mungkin. Untuk menghindari sengketa di kemudian hari seperti halnya dalam hal penjualan sebagian maka dalam halaman keempat harus dicantumkan gambar situasi persil yang dijual. Surat Ukur dengan sendirinya cukup disebut tanggal dan nomornya serta luas tanah menurut yang dinyatakan didalamnya.

## 2. Mengenai Bangunan dan Tanahnya

Kalau jual – beli tanah itu meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya maka hal tersebut mesti dinyatakan dengan menyebutkan secara jelas bangunan – bangunan dan tanaman – tanaman apa yang turut dibeli itu. Jika tidak disebutkan maka tidak dengan sendirinya bangunan – bangunan dan tanaman – tanaman itu akan beralih kepada yang membeli, karena hukum agraria kita menganut asas “pemisahan horizontal”.

## 3. Mengenai Harganya

Dicantumkan harga penjualan yang sebenarnya secara penuh. Jika pada saat dibuatkannya akta, harganya belum dibayar penuh, sisanya dianggap sebagai hutang pembeli pada bekas pemilik. Kalau perlu mengenai perjanjian utang – piutang itu dibuatkan akta tersendiri. Kalau pembayaran sisa harganya itu akan dilakukan dalam waktu yang tidak terlalu lama, maka atas persetujuan kedua belah pihak setelah akta jual beli selesai dibuat. PPAT sebaiknya menahan semua surat – surat yang bersangkutan dan baru menyampaikannya kepada Kepala KPT jika utang tersebut telah diselesaikan.



#### 4. Mengenai Siapa yang Harus Menanda Tangan Lebih Dahulu

Yang menandatangani lebih dahulu adalah Pihak yang menjual. Tanda tangan itu dibubukan diatas materai, kemudian menyusul berturut – turut pihak pembeli, para saksi dan akhirnya PPAT sendiri.

#### 5. Berapa Lembar Akta yang Harus Dibuat

Dalam hal ini tidak ada yang dinamakan “ *minuut dan grosse*”. Dua lembar akta yang bermaterai dan ditandatangani oleh semua yang hadir, yaitu selemba untuk disimpan oleh PPAT dan yang satunya lagi disimpan oleh KPT. Satu salinan yang dibuat oleh PPAT diperlukan untuk intansi yang memberi izin pemindahan haknya dan jika diminta untuk pembeli dapat dibuatkan pula salinan menurut keperluan.

#### **H. Pendaftaran Akta Jual – Beli**

Tiap akta yang dibuat oleh PPAT harus Diberi Nomor urut menurut daftar akta wajib diselenggarakannya. Contoh dari pada daftar itu ditetapkan sebagai lampiran Peraturan Menteri Agraria no. tahun 1961. Jika daerah kerja PPAT meliputi lebih dari satu kecamatan, maka untuk tiap kecamatan harus disediakan daftar tersendiri. Sebaiknya dalam hal yang demikian selain daftar – daftar kecamatan itu disediakan pula daftar induk yang mencatat semua akta yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan. Keterangan dalam daftar induk dan daftar – daftar kecamatan itu akan saling menunjuk. Yang dicantumkan pada akta adalah baik nomornya dalam daftar induk maupun daftar kecamatan. Dengan menjemput nomor dalam daftar induknya lebih dahulu maka misalnya suatu nomor yang terakhir menunjukkan tahunnya, setiap tahun dimulai dengan urutan nomor baru.

#### **I. Pengiriman Akta Jual - Beli**

Akta jual – beli beserta sertifikat dan warkah – warkah lain yang diperlukan untuk membuat akta itu oleh PPAT segera disampaiakannya kepada KPT yang bersangkutan. Akta dan lain – lainnya dapat dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke Kantor Pendaftaran Tanah asal ia memberikan tanda penerimaan kepada PPAT.

## **J. Penyimpanan Akta Jual – Beli**

PPAT berkewajiban untuk menyimpan baik – baik selebar dari tiap akta yang dibuatnya yaitu yang bermaterai dan ditanda tangani oleh semua pihak yang hadir. Jika ia tidak lagi menjabat PPAT untuk daerah itu maka akta – akta tersebut beserta daftar- daftarnya wajib diserahkan kepada penggantinya. Kalau tidak ada yang mengganti, maka wajib diserahkan kepada Kepala KPT yang bersangkutan untuk disimpan.

## **K. Izin Pemindahan Hak**

Menurut ketentuan pasal 23 ayat 1 UUPA setiap peralihan hak milik termasuk jual beli tanah hak milik harus didaftarkan. Kepala KPT akan menolak untuk melakukan pendaftaran jual – beli jika belum diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya. Untuk memenuhi ketentuan pasal tersebut maka oleh Menteri Agraria dikeluarkan Peraturan no 14 tahun 1961 tentang “ Permohonan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah”. Peraturan telah mengalami perubahan dengan Peraturan Direktur Dinas Dirjen Agraria Mei 1969.

Sekarang ini pemindahan hak milik atas semua macam tanah memerlukan izin. Tetapi mengingat bahwa pada kenyataannya instansi – instansi pemberi izin tidak dapat menampung dan menjelaskan semua pemohon itu, maka dikandung maksud akan membatasi perizinan tersebut pada tanah – tanah pertanian saja. Pada tanah – tanah pertanian yang tersangkut segi – segi sosial ekonomi yang lebih besar dari pada tanah – tanah bangunan. Pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah- tanah bangunan dapat diserahkan kepada kepala KPT, karena hanya menyangkut segi – segi yang bersifat Yuridis saja. Baru kalau pemohon sudah mempunyai banyak tanah, diperlukan izin dari instansi Agraria, hingga disusunnya naskah ini peraturan perizinan yang baru itu belum dikeluarkan Konperensi Dinas DIRTJEN Agraria Mei 1969.

Instansi yang berhak memberikan izin tersebut semula ditetapkan dengan Keputusan Menteri Agraria no SK 112/Ka/1961. Kini hal ini diatur kembali dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri no 1 tahun 1967. Mengenai tanah – tanah hak milik yang terletak didalam wilayah ibukota Daerah Provinsi dan Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang berwewenang memberikan izin adalah Gubernur/ Kepala Daerah, sedang yang melaksanakanya Kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan atas nama Bupati/Walikota. Menurut Peraturan Menteri Agraria no 14 tahun 1961 permohonan izin pemindahan hak itu harus diajukan oleh pembeli dengan

mempergunakan formulir yang contohnya ditetapkan sebagai lampiran peraturan tersebut. Umumnya formulir – formulir itu sudah dicetak dan disediakan oleh PPAT. Pengisian dilakukan dengan bantuan yang membuat akta jual beli. pengirimannya kepada instansi pemerintah dilakukan dengan perantara PPAT tersebut. Ia diwajibkan untuk menyelenggarakan daftar dari pemohon – pemohon izin pemindahan hak yang dibuat dengan bantuannya.

Permohonan izin dibuat dalam 4 ganda, yaitu 3 lembar untuk instansi pemberi izin dan 1 lembar untuk pembeli, sebaiknya ditambah 1 lembar lagi untuk disimpan di PPAT. Pengiriman kepada instansi pemberi izin dilakukan dengan perantara Kepala PPAT yang bersangkutan yaitu bersama – sama dengan akta jual – beli, warkah – warkah, dan sertifikat. Kepala KPT permohonan itu harus sudah dilanjutkan kepada instansi pemberi izin, disertai salinan akta jual – beli dan apa yang disebut “ Surat Pemberitahuan” yang memuat tentang :

1. Tanah atau benda – benda (misalnya rumah) yang telah didaftar atas nama pembeli, suami/istri, anak – anak yang masih menjadi tanggungjawabnya.
2. Kewarganegaraan pembeli sebagaimana terdaftar dalam buku tanah.

Karena belum ada buku nama yang diselenggarakan secara sentral, lagi pula belum semua tanah telah terdaftar, maka keterangan yang diberikan dalam surat pemberitahuan tersebut dengan sendirinya tidak dapat diharapkan akan menggambarkan keadaan yang sebenarnya. Tujuannya adalah sekedar untuk mencocokkan dengan keterangan yang diberikan oleh pembeli dalam surat permohonan yang bersangkutan. Instansi yang memberi izin wajib segera memberikan tanda penerimaan kepada Kepala KPT setelah surat pemberitahuan itu diterima. Setelah diberikannya tanda penerimaan itu maka ia wajib memberikan keputusan. Bagi Kepala Kantor Agraria Daerah dengan tenggang waktu 2 bulan, bagi Kepala Kantor Inspeksi Agraria 3 bulan. Keputusan instansi pemberi izin diberikan dalam bentuk catatan pada bagian bawah bagi permohonan yang bersangkutan berupa perizinan dan penolakan. Keputusan tersebut disampaikan langsung kepada pembeli dengan cara memberikan kepadanya selembaar surat permohonan yang telah dibubuhi catatan itu. Selembaar surat permohonan lainnya yang berupa tembusan yang disamaikan kepada Kepala KPT. Jika dalam tenggang waktu tersebut diatas instansi pemberi izin tidak memberikan keputusan maka permohonan izin pemindahan hak yang bersangkutan dianggap telah dikabulkan, kecuali kalau instansi itu menyampaikan pemberitahuan kepada Kepala KPT bahwa soalnya masih dalam penyelesaian. Jika demikian maka tenggang

waktu tersebut diatas diperpanjang dengan 1 bulan lagi. Jika setelah tenggang waktu tersebut habis belum juga diselesaikan, maka permohonannya dianggap telah dikabulkan.

Permohonan izin ditolak jika jual – beli itu melanggar ketentuan UUPA (misalnya pembeli tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik), atau karena pembeli sudah mempunyai tanah yang terlampau banyak. Pembeli tanah pertanian yang mengakibatkan pembeli menguasai tanah melampaui batas maksimum tidak dilarang, akan tetapi ia wajib mengakhiri dalam waktu 1 tahun. Dalam hubungan ini perlu kiranya ditunjukkan pada ketentuan pasal 4 Undang – undang no 56 Prp tahun 1960. Kalau tanah yang dijual itu merupakan bagian tanah kepunyaan penjual yang terkena landreform maka sebelum jual – belinya diadakan dimuka PPAT, diperlukan izin lebih dulu dari Kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan. Ketentuan ini penting pada waktu mulai dilaksanakan landreform dulu yaitu sebelum ada penegasan tanah mana yang akan diambil oleh pemerintah dan mana yang akan dimiliki oleh pemiliknyanya.

Dalam melaksanakan Peraturan Menteri Agraria no 14 tersebut diatas ditegaskan oleh Menteri Pertanian dan Agraria dalam suratnya tanggal 31 Januari 1964 bawa pembuatan akta jual – beli tanah yang jelas tidak terkena landreform tidak menunggu diperolehnya izin dari Kepala Kantor Agraria Daerah. Untuk mengetahui apakah tanah yang bersangkutan terkena landreform atau tidak dapat disyaratkan adanya keterangan dari camat yang sekaligus dapat disyaratkan pada Keterangan Kepala Desa yang dimaksudkan dalam pasal 18 ayat 1 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961. Sudah barang tentu ketentuan itu hanya dapat diterapkan pada tanah – tanah pertanian yang belum dibubukan. Jual – beli tanah – tanah demikian itu biasanya dilakukan didepan Camat selaku PPAT sehingga dapat segera diketahui apakah merupakan bagian yang terkena landreform atau bukan.

Kalau permohonan izin ditolak, maka diperjanjikan bahwa jual – beli menjadi batal. Hal itu akan berakibat, bahwa tanah kembali kepada penjual yang wajib mengembalikan harga yang sudah diterimanya. Akibat yang demikian itu akan menimbulkan kesulitan bagi penjual atau bisa juga merugikan pembeli. Untuk menampung akibat yang tidak diinginkan maka dicantumkan juga ketentuan dalam pasal 3 dari akta – jual beli, bahwa jika jual – beli batal karena permohonan izinnya ditolak pembeli mendapat kuasa dari penjual/pemilik untuk mengalihkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain atas nama penjual/pembeli dengan

dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan pertanggung jawaban sebagai kuasa. Harga penjual itu sepenuhnya menjadi hak pembeli, sebaliknya uang pembeli yang sudah diterima oleh penjual/pemilik tidak akan dituntut kembali oleh pembeli. Biasanya dalam hal yang demikian itu pembeli tidak lekas – lekas mengalihkan tanahnya kepada pihak lain, akan tetapi terus menguasainya, maka penolakan permohonan izin ini sebaiknya disertai catatan yang berupa perintah agar pembeli selekas – lekasnya melaksanakan maksud diadakan pasal 3 tersebut dan mengakhiri penguasaan tanahnya yang tidak dibenarkan oleh instansi pemberi izin tersebut. Perintah tersebut misalnya bahwa dalam jangka waktu satu tahun sejak tanggal ditolaknya permohonan izin pembeli wajib memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain. Jika kewajiban itu tidak dilaksanakan dan kemudian terjadi pemindahan hak maka selain harus membayar biaya pendaftaran menurut peraturan yang berlaku untuk tiap tahun kelambatan dikenakan denda sebesar 1/2 % dari taksiran nilai tanahnya, dengan sebanyak – banyaknya 5%. Sungguhpun yang wajib membayar biaya pendaftaran itu umumnya pembeli baru, namun adanya sanksi tersebut akan berpengaruh juga pada harga yang akan diterima penjual. Terhadap Keputusan Kepala Kantor Agraria Daerah dan Kepala Kantor Inspeksi Agraria yang berupa penolakan dapat dimintakan banding pada Direktur Jendral Agraria yang bertindak atas nama Menteri Dalam Negeri.

Izin pemindahan hak hanya berlaku satu tahun, artinya dalam waktu satu tahun sejak dikeluarkannya sudah harus dilaksanakan pendaftaran jual – belinya oleh Kepala KPT. Untuk itu pembeli wajib menyampaikan surat izin tersebut kepada Kepala KPT yang bersangkutan. Jika izin tidak dipergunakan dalam jangka waktu 1 tahun maka akan menjadi batal karena hukum dan wajib diajukan permohonan izin baru. Sebagai ketentuan peralihan ditetapkan dalam Peraturan Direktur Jendral Agraria no 4 tahun 1968, bahwa izin pemindahan hak yang dikeluarkan sebelum akhir tahun 1968 hanya mempunyai jangka waktu sampai akhir tahun itu. Semua permohonan izin yang diajukan sebelum tanggal 1 april 1967 dan belum memperoleh keputusan dianggap telah diizinkan. Untuk meminta pendaftaran pemindahan haknya maka kepada Kepala KPT cukup ditunjukkan bukti tentang telah diajukannya permohonan izin itu. Ketentuan tersebut tidak berlaku, jika fisak yang memindahkan atau menerima haknya berkewarganegaraan asing atau badan hukum asing, demikian pula jika tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa.

## **L. Pendaftaran Jual – Beli oleh Kepala KPT**

Setelah menerima akta jual beli beserta sertifikat dan warkah – warkah lainnya dari PPAT atau yang berkepentingan, maka Kepala KPT mengadakan pemeriksaan apakah syarat – syarat untuk dilakukan pendaftaran telah dipenuhi. Dalam pasal 28 Peraturan Pemerintah no 1961 ditentukan, bahwa ia wajib menolak untuk melakukan pendaftaran jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi:

1. Akta jual – belinya tidak disertai sertifikat atau warkah – warkah lain yang diperlukan untuk membuat akta itu.
2. Sertifikat atau surat keterangan tentang hak milik yang dialihkan itu tidak sesuai dengan daftar – daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah.
3. Pihak yang menjual tidak berwenang untuk berbuat demikian.
4. Tidak diperoleh izin pemindahan hak dari instansi agrarian yang berwenang.

Sudah barang tentu ia wajib menolak juga untuk melakukan pendaftaran jika ternyata, bahwa pembelinya tidak memenuhi syarat atau terjadi pelanggaran terhadap salah satu peraturan yang tidak memungkinkan diselenggarakannya jual – beli itu. Kemungkinan ada bahwa hal – hal itu tidak diketahui oleh instansi agraria yang memberikan izin pada haknya. Sungguhpun telah diperoleh izin pemindahan hak, tetapi jika ada hal – hal yang dimaksudkan diatas itu wajib Kepala KPT menolak melakukan pendaftaran jual – beli. Izin pemindahan hak bukanlah perintah untuk melakukan pendaftaran, melainkan salah satu syarat untuk dapat diselenggarakannya pendaftaran itu.

### **1. Biaya Pendaftaran Tanah**

Setelah diadakan pemeriksaan dan tidak terdapat hal – hal yang menyebabkan ia menolak untuk melakukan pendaftaran maka Kepala KPT mengadakan penyelesaian mengenai jumlah biaya pendaftaran yang harus dibayar oleh pembeli. Kita telah mengetahui bahwa sebelum akta jual – beli dibuat oleh yang berkepentingan telah dilakukan pembayaran uang muka daripada pendaftaran itu.

## 2. Izin Pemindahan Hak

Sebagaimana telah kita ketahui maka kemudian Kepala KPT berkewajiban untuk segera melanjutkan permohonan izin untuk pemindahan haknya kepada instansi pemberi izin, disertai akta jual – belinya dan surat pemberitahuan yang dibuatnya.

## 3. Permohonan Izin Pemindahan Haknya Ditolak

Jika pemohon izin pemindahan haknya ditolak maka pada akta jual – belinya (yang bermaterai) dibubuhkan catatan mengenai penolakan itu. Kemudian semua warkah yang diterima, termasuk akta jual – beli diatas dan sertifikatnya dikembalikan kepada yang berkepentingan, kalau semula diterima dari PPAT pengembalian warkah – warkah itu dilakukan dengan perantara pejabat. Dengan sendirinya yang berkepentingan akan menerima kembali biaya yang telah dibayarkan.

## 4. Tanahnya Belum Dibukukan

Jika tanah yang dijual itu belum dibukukan, maka dimulailah acara untuk membukukannya menurut ketentuan pasal 18 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961 dan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no 2 tahun 1962. Untuk itu diperlukan ikut sertanya Kepala Desa dan Asisten Wedana (camat) serta jika tidak ada atau tidak ada lagi tanda bukti haknya juga Kepala Kantor Inspeksi Agraria yang bersangkutan, yang atas nama Gubernur/Kepala daerah akan mengeluarkan surat keputusan “Pengakuan Hak” yang dimintakan pembukuannya itu.

## 5. Izin Pemindahan Haknya Diberikan

Jika permohonan izin pemindahan haknya diberikan atau dianggap telah diberikan karena tidak diambilnya suatu keputusan oleh instansi pemberi izin didalam tenggang waktu yang dimaksudkan, maka disenggarakan pendaftaran jual – belinya oleh Kepala KPT, dengan cara membubuhkan catatan pada lajur – lajur yang terdapat pada halaman ketiga daripada buku tanah dan sertifikat hak milik yang bersangkutan. Jika jual – beli yang didaftar itu merupakan peralihan hak yang pertama kalinya, maka selain dibubuhkan catatan tersebut nama pemilik yang lama maka pada pembukuan untuk pertama kalinya dicantumkan pada halaman kedua dicoret. Bagaimana ditentukan pada pasal 23 ayat 2

(UUPA) pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai syahnya peralihan hak milik yang bersangkutan kepada pembeli.

Jika tanahnya belum dibukukan maka pendaftaran tanahnya ditangguhkan sampai selesainya acara yang diwajibkan oleh kedua peraturan tersebut diatas dan dibuat buku tanah beserta sertifikat haknya atas nama penjual, baru kemudian dilakukan pencatatan pada buku tanah dan sertifikat itu. Ada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang dalam hal ini membuat buku tanah dan sertifikat haknya itu langsung atas nama pembeli. Hal yang demikian sungguh menguntungkan yang bersangkutan karena hanya dikenakan biaya pendaftaran 1% sebagai pembukuan hak baru adalah bertentangan dengan peraturan yang bersangkutan.

#### 6. Pemisahan dan Penggabungan

Jika tanah yang dijual itu merupakan bagian dari bidang tanah yang dibukukan, maka menurut ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961 buku tanah dan sertifikat yang telah ada “dimatikan” dan untuk tiap kesatuan tanah dibuatkan buku tanah dan sertifikat yang baru, dengan sendirinya harus pula dibuatkan surat – surat ukur baru. Jika suatu tanah milik akan sering diadakan pemisahan ( misalnya tanahnya luas dan dibagi – bagi dalam banyak kavling yang penjualannya tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan), maka menurut pasal 52 Peraturan Menteri Agraria no 07 tahun 1961 tentang “Penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah” dengan izin Kepala Kantor Inspeksi Pendaftaran tanah yang bersangkutan dari tanah sisanya tidak perlu diadakan buku tanah baru, tetapi masih dipergunakan buku tanah serta sertifikat yang lama. Pada buku tanah dan sertifikat itu dibubuhkan catatan – catatan mengenai bidang – bidang tanah yang sudah dipisahkan dengan menunjuk pada nomor buku tanah, sertifikat dan surat ukurnya masing – masing.

Jika tanah jual – beli itu beberapa bidang tanah dengan berbatasan dengan semuanya yang sudah dibukukan, sedangkan pembeli menginginkan satu surat tanda bukti hak untuk semua bidang tanah tersebut, maka dilakukanlah penggabungan dengan cara “mematikan” buku tanah beserta sertifikat – sertifikat baru untuk seluruh tanah tersebut, dengan sendirinya dibuat pula Surat Ukur baru.



Bagaimana cara menyelenggarakan pendaftaran jika pemisahan dan penggabungan itu mengenai tanah – tanah yang belum dibukukan? Sebernarnya pengertian “pemisahan” dan “penggabungan” itu adalah peristilahan pendaftaran selalu mengenai tanah – tanah yang sudah dibukukan. Tetapi memang ada kemungkinan tanah yang belum dibukukan hanya dijual sebagian saja, atau yang dibeli tanah – tanah yang berbatasan yang semuanya belum dibukukan dan pembeli menginginkan mendapat satu sertifikat saja dari semua tanah yang dibelinya itu. Dalam hal yang demikian maka perlu ditempuh acara seperti yang telah diuraikan diatas mengenai tanah – tanah yang belum dibukukan. Jika terjadi penjualan sebagian maka untuk tanah yang dijual itulah dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat atas nama penjual, baru kemudian catatan peralihan haknya kepada pembeli. Kalau penjual menghendaknya atas sisanya dapat diukur dan dibukukan seperti permintaan pembukuan biasa. Tetapi tidak ada kewajiban bagi penjual untuk meminta pembukuan itu. Dalam hal yang kedua maka untuk semua tanah yang berbatasan untuk dibuatkan satu Surat Ukur dan kemudian Buku Tanah dan sertifikatnya juga atas nama penjual kalau tanah tersebut semuanya milik penjual, maka kemudian dicatat peralihan haknya kepada pembeli. Kalau tanah – tanah tersebut kepunyaan orang – orang yang berlainan maka buku tanah dan sertifikat dibuat untuk tiap – tiap bidang tanah yang kemudian dicatat peralihan haknya kepada pembeli, baru setelah itu dapat diminta penggabungan, sudah barang tentu acara ini memerlukan biaya yang lebih besar.

Dalam hubungan ini perlu kiranya diperingatkan bahwa Surat Ukur dan sertifikat itu untuk tanah – tanah dan belum dibukukan hanya dapat dibuat di desa-desa lengkap yang sudah tersedia peta pendaftarannya. Jika tanah yang bersangkutan terletak di desa yang belum lengkap ataupun di desa lengkap tetapi peta pendaftaran belum tersedia maka hanya akan dibuatkan gambar situasi dan sertifikatnya sementara.

#### 7. Pemberian Sertifikat Kepada Pembeli

Setelah diselenggarakan pendaftarannya maka sertifikat yang sekarang sudah tercatat atas nama pembeli itu disampaikan kepadanya. Karena sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak maka jika yang menerimanya bukan pembeli sendiri, diperlukan surat kuasa khusus.

Pada waktu membicarakan pendaftaran *hipotik* dan *credietverband* kita telah mengetahui, bahwa sebelum sertifikat diserahkan kepada yang berhak, maka kepada Kepala KPT harus disampaikan surat – surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat akta jual – beli dibuat. Menurut penjelasan pelunasan itu bukan syarat untuk melakukan pendaftaran, melainkan syarat untuk menyerahkan sertifikat. Ketentuan ini berlainan dengan yang berlaku pada penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut *Overschrijvingsordonnantie* dulu.

Sertifikat – sertifikat yang dimatikan ditahan oleh Kepala KPT. Kalau yang dijual hanya sebagian maka kepada penjual diberikan sertifikat yang baru atau sertifikatnya yang lama setelah dibubuhi catatan seperti yang diuraikan diatas.

#### **M. Skema Acara Jual Beli Tanah Hak Milik dan Pendaftarannya**

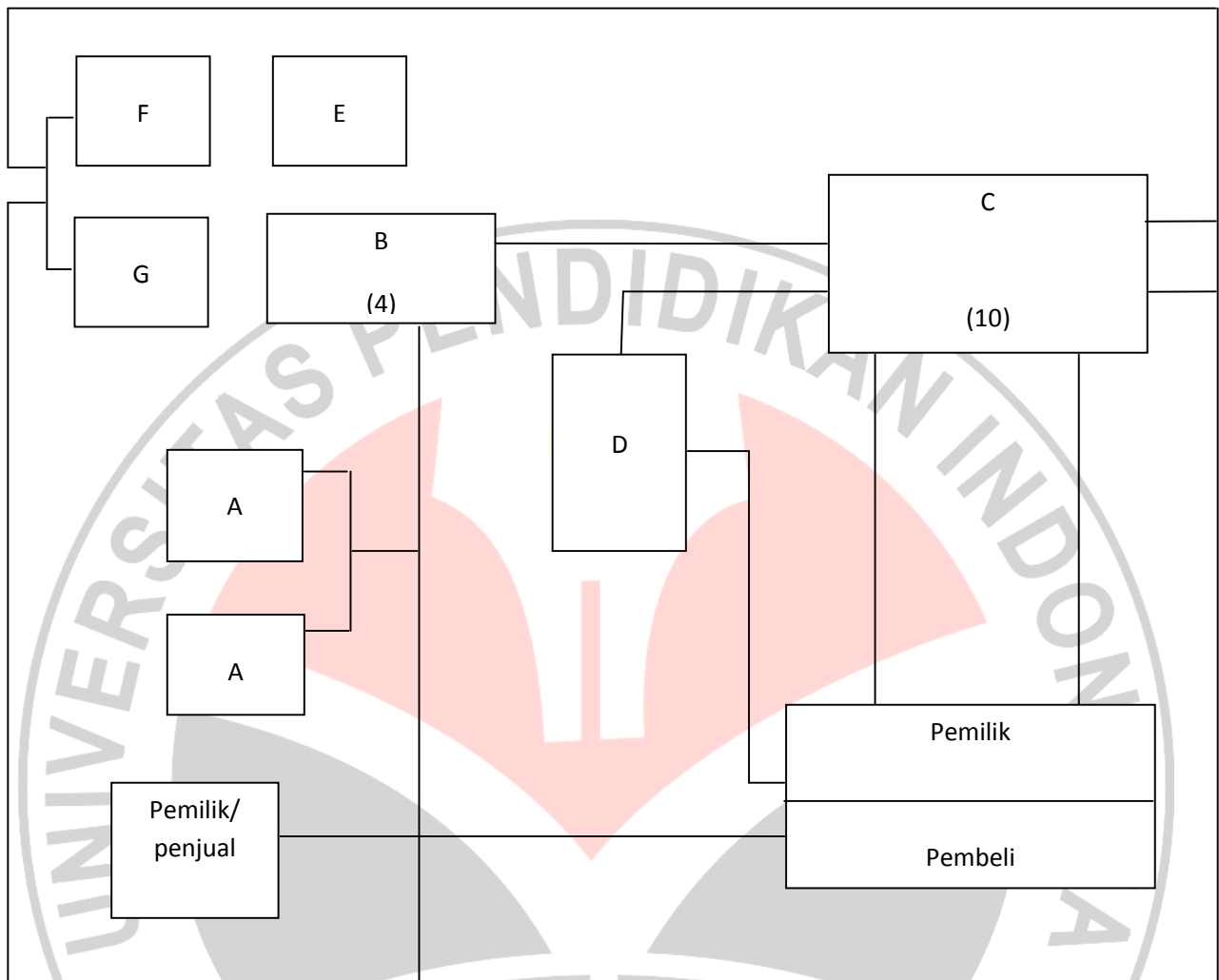
Di bawah ini dicantumkan skema daripada acara jual beli tanah sebagaimana yang telah diuraikan diatas itu. Skema itu dan keterangannya dimaksudkan sebagai ringkasan dari uraian tersebut. (Sebelum jual beli dilakukan telah dicapai kata sepakat antara pemilik tanah dan calon pembeli. Kata sepakat itu menghasilkan perjanjian akan jula – beli. Terjadinya perjanjian itu adalah diluar antara jual – beli karena termasuk hukum perjanjian atau hukum perhutangan).

1. Kalau tanahnya belum dibukukan : yang berkepentingan meminta penguatan dari Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa mengenai pernyataan pemilik, bahwa tanah yang akan dijual itu belum ada sertifikatnya. Diperluka juga surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan Asisten Wedana, yang membenarkan surat bukti hak yang ada pada pemilik.
2. Membayar uang muka biaya pendaftaran tanah langsung ke KPT atau melalui kantor pos yang terdekat. Kalau tanahnya belum dibukukan dan letaknya dalam kota tempat kedudukan KPT sekaligus meminta surat keterangan Kepala KPT bahwa tanah yang bersangkutan benar belum ada sertifikatnya. Dalam hal yang demikian pernyataan pemilik tidak diperlukan.
3. Pemilik dan calon pembeli bersama – sama dengan 2 orang saksi pergi ke PPAT untuk melakukan jual belinya.

4. Jual belinya dilakukan di depan PPAT yang membuat aktanya, sekaligus diisi formulir permohonan izin pemindahan haknya.
5. a. Akta jual beli, sertifikat, dan warkah lainnya disampaikan oleh PPAT kepada Kepala KPT.  
b. Pengirimannya dapat juga dilakukan oleh pembeli sendiri dengan memberikan tanda penerimaan kepada PPAT.
6. Setelah biaya pendaftarannya diselesaikan, Kepala KPT menyampaikan permohonan izin pemindahan haknya kepada instansi pemberi izin dengan disertai salinan akta jual – beli dan surat pemberitahuan. Instansi pemberi izin memberikan tanda penerimaan.
7. Kalau tanahnya belum dibukukan dimulai acara untuk membukukan tanah yang dijual itu, dengan mengikutsertakan Kepala Desa dan Asisten Wedana. Dalam hal – hal tertentu Kepala Kantor Inspeksi Agraria juga perlu ikut serta yaitu, jika diperlukan adanya surat keputusan pengakuan hak yang akan dibukukan itu.
8. a. Instansi pemberi izin menyampaikan keputusannya kepada pembeli: permohonannya dikabulkan atau ditolak.  
b. Tembusan keputusan itu disampaikan kepada kepala KPT.
9. Jika permohonan izin pemindahan haknya dikabulkan maka izin tersebut oleh pembeli selaku pemilik baru disampaikan kepada kepala KPT dalam waktu 1 tahun sejak tanggal dikeluarkannya ( setelah izin diperoleh maka surat – surat lainnya dipenuhi jual – belinya tidak dapat dibatalkan lagi).
10. Kepala KPT mencatat peralihan haknya pada buku tanah dan sertifikatnya. Jika tanahnya belum dibukukan pencatatan itu menunggu sampai selesainya dibuat buku tanah dan sertifikat atas nama penjual.
11. Sertifika tanahnya yang telah tercatat atas nama pembeli sebagai pemilik yang baru disampaikan kepadanya oleh kepala KPT.

#### **N. Beberapa Persoalan Hukum**

Dalam pelaksanaan pembauatan jual beli banyak sekali persoalan – persoalan yang akan bersangkutan dengan hukum, sehingga antara penjual dan pembeli mesti mematuhi betul prosedur pelaksanaan jual beli yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Dibawah ini merupakan deskripsi yang terlibat dalam persoalan hukum pembuatan akta tanah :



Penjelasan:

1. Saksi (2 orang)
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
3. Kantor Pendaftaran Tanah
4. Instansi Pemberi Izin Pemindahan Hak
5. Gubernur – KDH/Kepala Inspeksi Agraria (KINAG)
6. Asisten Wedana (Camat)
7. Kepala Desa

Persoalan hukum yang timbul bersangkutan dengan apa yang telah diuraikan diatas itu. Di dalam peraturan – peraturan yang bersangkutan belum ada pengaturannya, maka oleh karenanya

memungkinkan adanya beberapa tafsiran. Sepanjang diketahui mengenai soal itupun belum ada yurisprudensi yang diumumkan.

a. Perjanjian Akan Jual – Beli

sebelum jual beli dilakukan antara pihak pemilik tanah dan calon pembelinya tentu sudah dicapai kata sepakat mengenai tanah yang akan dijual belikan itu, beberapa harganya dan apabila jual – beli tersebut akan dilaksanakan. Kata sepakat itu melahirkan apa yang kita sebut “Perjanjian akan jual beli”. Persoalan hukum yang timbul, adalah yang dapat dituntut oleh pihak yang lain, jika salah satu pihak tidak memenuhi janji? Pihak pemilik tidak jadi bersedia menjual tanahnya atau calon pembeli tidak jadi bersedia membelinya. Pertanyaan itu penting bagi calon pembeli yang sesudah diadakan perjanjian tersebut dengan susah payah telah berhasil menyediakan uang harga tanahnya. Dapatkah ia menuntut pelaksanaan jual beli yang telah diperjanjikan itu atautah tuntutan itu hanya terbatas pada ganti kerugian saja? bahwa perjanjian akan jual beli itu termasuk hukum perjanjian atau hukum perhutangan oleh karena itu jawabannya haruslah dicari dalam hukum perhutangan yang berlaku terhadap perjanjian yang diperkarakan itu. Akan tetapi biarpun demikian jawabannya itupun harus memperhatikan sistim yang berlaku terhadap jual – beli tanah menurut peraturannya sekarang. Jual – beli tanah dan penyelesaian selanjutnya harus dilakukan menurut acara yang diatur dalam Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961.

Menurut sistim hukum adat antara perjanjian jual – beli dan perbuatan jual beli tanahnya tidaklah ada suatu hubungan hukum, artinya atas dasar adanya perjanjian akan jual – beli itu tidaklah dapat dituntut pelaksanaan jual belinya. Perjanjian akan jual – beli berakhir dengan penyelesaian panjer yang diberikan oleh calon pembeli kepada pemilik tanahnya. Kalau jual – belinya jadi dilaksanakan, maka panjer itu kembali kepada pembeli. Tetapi kalau tidak jadi karena calon pembeli tidak jadi membelinya maka hilanglah panjer tersebut artinya tidak di kembalikan kepada pembelinya. Sebaliknya jika pihak pemilik yang tidak jadi bersedia menjual tanahnya kepada calon pembeli, maka panjer wajib dikembalikan biasanya berlipat ganda.

Menurut system penjajahan barat ada kemungkinan untuk menuntut pelaksanaan dari apa yang telah diperjanjikan. Dalam perjanjian akan jual – beli tanah tidaklah sama sifat dan isinya dengan perjanjian jual – beli sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 1457 KUUH Perdata. Dalam perjanjian akan jual – beli maka pada waktu perjanjian itu diadakan jual – beli belum terjadi,

justru jual – beli itulah yang diperjanjikan, maka belum ada fihak penjual dan pembeli, yang ada baru pemilik tanah dan calon pembeli. Jual – beli tanah harus dilakukan oleh pemiliknya kepada pembeli, kemudian setelah itu diselenggarakanlah pencatatan peralihan haknya oleh Kepala KPT. Andai kata ada keputusan pengadilan yang memberi perintah kepada pemilik untuk menjual tanahnya kepada calon pembeli, pelaksanaannya akan menjumpai kesulitan apabila pemilik tersebut tetap menolak.

Dapatkah calon pembeli atas dasar keputusan pengadilan itu datang kepada PPAT dan meminta supaya dibuatkan akta jual – belinya? Suatu akta jual – beli pada hakekatnya berisikan kontatasi daripada dilakukannya suatu jual – beli. Dalam hal ini jual – beli itu belum dilakukan, bahkan tidak ada kemungkinan dilakukan karena fihak penjualnya tidak ada, Maka permintaan tersebut wajib ditolak oleh PPAT, jika demikian keputusan pengadilan tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai pengganti akta PPAT itu hingga calon pembeli dapat meminta kepada kepala PPAT itu, hingga calon pembeli dapat meminta kepada Kepala KPT agar dilakukan pencatatan peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepadanya? Keputusan pengadilan itu hanya memuat agar jual – beli yang diperjanjikan itu dilaksanakan. Dengan keluarnya keputusan tersebut haknya belumlah beralih kepada calon pembeli. Berhubungan dengan itu maka Kepala KPT pun wajib menolak permintaan tersebut. Tidakkah ada cara untuk memaksa fihak pemilik melaksanakan perintah pengadilan itu? Misalnya berupa hukuman untuk membayar suatu jumlah tertentu kepada calon pembeli untuk setiap hari ia terlambat melaksanakan perintah tersebut ( perintah yang dikuatkan dengan suatu “*dwangsom*” )? Kalau akhirnya hal yang demikian itu dimungkinkan, maka pada akhirnya keputusan pengadilan tadi sudah berubah sifatnya menjadi suatu keputusan pemberian ganti rugi kepada calon pembeli.

Kemungkinan dituntutnya pelaksanaan perjanjian jual – beli tanah, sungguhpun sistemnya berlainan dapat ditunjuk kepada keputusan Hoge Read Belanda ( Mahkamah Agung Belanda ) tanggal 23 juni 1899, yang menegaskan bahwa keputusan pengadilan tidak dapat dipergunakan sebagai pengganti akta – jual beli tanah yang merupakan apa yang disebut “*transport akte*”. Atas dasar pertimbangan sebagai yang dijelaskan diatas maka kiranya dapat diambil kesimpulan bahwa yang dapat dituntut hanyalah pemberian ganti rugi oleh fihak yang ingkar janji. Dalam hubungan ini perlu agaknya diadakan penelitian, apakah perjajian akan jual – beli tanah yang tunduk pada hukum adat cukup diselesaikan dengan hilangnya atau kembalinya panjer yang

disinggung diatas atukah fihak yang dirugikan berhak atas penggantian daripada kerugian yang sebenarnya. Selain system perjanjiannya sendiri kiranya perlu mendapat perhatian juga perkembangan kesadaran hukum dan rasa keadilan dalam masyarakat kita sekarang ini, khususnya di daerah – daerah dimana terdapat persinggungan dengan sistem – sistem hukum yang lain, disamping fungsi edukatif daripada keputusan – keputusan pengadilan.

#### **O. Jual Beli yang Dilakukan Tidak Dihadapan PPAT**

Menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961, jual – beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Sehubungan dengan itu maka ditentukan dalam pasal 43 bahwa barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, pada hal ia bukan PPAT akan dipidana dengan hukuman kurungan atau denda. Dalam pasal 44 Kepala Desa dilarang pula untuk menguatkan jual – beli tanah yang aktanya tidak dibuat oleh PPAT. Persoalan jual – beli tanah tidak dilakukan dihadapan seorang PPAT? Apakah jual – beli itu sah menurut hukum, artinya apakah perbuatan yang dilakukan itu menurut hukum merupakan jual – beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada fihak pembeli?

Ada yang berpendapat bahwa pasal 19 yang mengharuskan jual – beli tanah dibuktikan dengan PPAT itu, pada hakikatnya memuat juga keharusan, bahwa jual – beli itu dilakukan dihadapan pejabat tersebut. Sebab jika tidak demikian bagaimana PPAT itu tidak dapat membuat akta. Atas dasar pertimbangan tersebut maka perbuatan yang tidak dilakukan dimuka PPAT bukanlah jual – beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam hubungan ini maka pasal – pasal 43 dan 44 tersebut diatas yang berfungsi sebagai sanksi daripada ketentuan pasal 19 itu, harus dianggap sebagai petunjuk bahwa ketentuan tersebut merupakan peraturan yang diadakan demi ketertiban umum (*openbare orde*), yang kalau dilanggar membawa akibat, bahwa perbuatan yang dilakukan itu tidak akan menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki oleh fihak – fihak yang bersangkutan, tegasnya tidak akan melahirkan jual – beli. Paling jauh baru menimbulkan perjanjian akan jual – beli yang masih ingin perlu diikuti dengan jual – beli yang sebenarnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT jika memang dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada fihak yang telah membayar harga tanahnya.

Fihak lain yang berpendapat, bahwa pasal 19 itu diadakan didalam rangka acara pendaftaran pemindahan hak atas tanah , yang bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat kepada pembeli. Untuk dapat mendaftarkan dan mencatat peralihan sesuatu hak atas tanah oleh Kepala KPT diperlukan suatu bukti, bahwa memang benar telah dilakukan jual – beli. Menurut pasal 19 bukti itu harus berupa akta yang dibuatnya oleh PPAT. Dengan sendirinya PPAT hanya akan dapat membuat akta itu jika jual – belinya dilakukan dihadapannya. Tetapi biarpun demikian hal itu tidak berarti bahwa jika tidak dilakukan di depan PPAT suatu jual – beli tanah yang telah memenuhi syarat – syarat materiel ( baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya ), artinya bukan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada fihak yang telah membayar harganya. Pasal 19 tidak menentukan demikian, dan andaikata ketentuan demikian masih pula diragukan apakah akan mempunyai ketentuan hukum, karena hal itu harus diatur oleh undang – undang. Pasal 43 dan 44 pun tidak memuat ketentuan, bahwa jika terjadi pelanggaran yang dimaksudkan itu jual – beli yang dilakukan menjadi tidak sah. Pasal – pasal tersebut diadakan dengan tujuan agar mereka yang bersangkutan menolak untuk berbuat demikian dengan harapan semua jual – beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Atas dasar pertimbangan itulah maka biarpun tidak dilakukan di muka PPAT ( dan demikian tidak dibuat aktanya oleh PPAT ) akan tetapi kalau syarat – syaratnya yang bersifat materiel dipenuhi, jual – beli itu adalah sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pembeli. Akan tetapi dengan tafsiran itu pun fihak pembeli masih akan menghadapi berbagai kesulitan, bukan saja dalam hubungannya dengan fihak ketiga, tetapi mungkin juga dengan fihak yang menjualnya sendiri, kalau ia menjangkal telah melakukan jual – beli. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya. Tanpa adanya akta PPAT sukarlah baginya untuk memperoleh izin memindahkan hak dari instansi agraria yang berwenang. Kepala KPT akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Apakah ia tidak dapat meminta kepada pengadilan agar jual – beli tanah itu dinyatakan sah menurut hukum dan dengan demikian ia dinyatakan pula sebagai pemilik yang sah dari tanah yang dibelinya? Dalam hubungan ini perlu kiranya kita ketahui, bahwa hukum agraria kita sekarang ini tidak mengenal lembaga “*eigendomsuitwijzing*” yang dulu diatur dalam pasal 621, 622, dan 623 KUUH Perdata atau “*milikuitwijzing*” yang diatur dalam S 1872 no 117. Diluar sengketa orang tidak lagi meminta kepada pengadilan agar ia dinyatakan sebagai pemilik dari suatu bidang tanah. Pernyataan sebagai pemilik diluar sengketa hanya dapat dilakukan menurut



acara sebagai yang diatur dalam Peraturan Menteri dan Agraria no 2 tahun 1962 dan Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961 (pasal 3 dan 18), tetapi itu pun terbatas pada hak – hak atas tanah yang belum dibukukan. Pernyataan yang berupa pengakuan hak itu diberikan oleh Gubernur (Kepala Inspeksi Agraria) atau dilakukan oleh Kepala KPT dalam rangka pembuatan buku tanah dan sertifikatnya. Permintaan pengakuan hak dan pembukuan hak oleh pembeli kiranya tidak akan dijalani oleh instansi – instansi itu jika tidak disertakan akta jual – belinya yang dibuat oleh PPAT. Tetapi jika mengenai tanah itu terjadi perkara yang diajukan ke pengadilan , maka dapatlah ia meminta kepada hakim agar jual – beli tanah tersebut dinyatakan sah menurut hukum dan agar dinyatakan sebagai pemiliknya yang sah. Dapatkah ia dengan keputusan itu datang kepada Kepala KPT untuk meminta agar diselenggarakan pencatatan peralihan haknya? Maka dalam hal ini menurut pengadilan jual – beli telah terjadi , yang berarti bahwa haknya sudah beralih kepada pembeli.

Mengingat bahwa fungsi daripada akta PPAT itu adalah untuk membuktikan bahwa benar telah terjadi jual – beli tanah yang disebut didalamnya, sedangkan jual – beli dalam kasus kita ini telah terbukti dalam keputusan pengadilan itu, maka tidaklah ada keberatan bagi Kepala KPT untuk menyelenggarakan pencatatan peralihan haknya kepada pembeli, tetapi sudah barang tentu pencatatan itu barulah dapat dilakukan setelah pembeli memperoleh izin pemindahan haknya dari instansi agrarian yang berwenang. Kesulitan praktis yang dihadapi dalam menyelenggarakan pencatatan pealihan hak itu adalah jika tanahnya sudah dibukukan (jadi sudah dikeluarkan sertifikat haknya), tetapi sertifikat itu tidak diserahkan kepada pembeli. Untuk menghindari kesulitan itu maka sebaiknya pengadilan menyerahkan sertifikat hak tanahnya, yang tentunya merupakan salah satu bukti dalam perkara yang bersangkutan kepada pihak pembeli, sungguhpun masih tercatat atas nama penjual. Dalam hal jual – beli dilakukan dihadapan PPAT pemilik selaku penjualpun wajib menyerahkan sertifikat haknya kepada pembeli.

Andaikata Kepala KPT keberatan untuk menerima suatu keputusan pengadilan sebagai pengganti akta PPAT maka satu – satunya kemungkinan untuk dapat diselenggarakannya pencatatan peralihan hak itu adalah dengan jalan mengurangi jual – beli dihadapan PPAT. Kesulitan yang akan dihadapi adalah jika penjual tidak ada lagi atau tidak bersedia untuk melakukannya. Dalam hal yang demikian maka pembeli dan ahliwarisnya, biarpun menurut

hukum sudah menjadi pemilik tanah yang bersangkutan, tidak akan mungkin dapat mengalihkannya kepada pihak lain ataupun membebaninya dengan *hipotik* atau *credietverband*.

Jual – beli yang dilakukan tidak didepan PPAT itu kiranya tidak akan sering terjadi. Seorang notaris pasti akan menolak membuat aktanya jika ia bukan PPAT. Demikian pula Kepala Desa akan mengajak pihak – pihak yang bersangkutan untuk melakukan jual – beli dihadapan Camat, dimana ia akan bertidak sebagai saksi, ( dalam hal ini masih ada Kepala Desa yang membiarkan jual – beli tanah dilakukan dihadapannya, akan tetapi kemudian ia mengusahakan supaya Camat menandatangani aktanya tanpa hadirnya para pihak yang bersangkutan, peraktek seperti itu sudah tentu menyalahi peraturan dan memungkinkan timbulnya kecurangan – kecurangan). Sungguhpun ikut sertanya Kepala Desa dalam jual – beli tanah menurut hukum adat tidak selalu merupakan syarat mutlak bagi syahnya jual – beli itu, namun dalam keadaan biasa kiranya tidak akan orang melakukannya hanya dihadapan saksi – saksi biasa saja. Bagi orang pedesaan membeli tanah merupakan suatu peristiwa yang penting. Akan tetapi biarpun demikian dilakukannya jual – beli tanah tidak didepan PPAT tetap ada, lebih – lebih pada waktu – waktu pendaftaran tanah menurut peraturan yang baru mulai diselenggarakan, pada waktu mana bukan saja pihak – pihak yang bersangkutan, bahwa Kepala Desa sendiripun mungkin belum mengetahui adanya peraturan yang baru.

Sebagaimana telah dikemukakan diatas maka jalan yang terbaik adalah mengulangi jual – beli tersebut didepan PPAT. Akan tetapi jika hal itu tidak dapat dilakukan maka satu – satunya cara untuk menolong mereka adalah menerima tafsiran bahwa adanya keputusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual – beli tersebut adalah sah menurut hukum, Kepala KPT dapat mencatat peralihan haknya dalam buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan (barang tersebut setelah diperkara dimuka pengadilan dan memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang).

Bolehkah didalam keputusan pengadilan itu dicantumkan kepada instansi agraria untuk memberikan izin pemindahan haknya dan kepada Kepala KPT untuk melakukan pencatatan peralihan haknya kepada pembeli? Pengadilan itu tidak berwenang untuk memberikan perintah demikian, perintah itupun tidak perlu jika instansi – instansi yang bersangkutan menerima tafsiran tersebut.

Apakah tidak baik untuk mencantumkan didalam keputusan pengadilan tersebut perintah kepada pihak – pihak yang bersangkutan untuk mengulangi jual – belinya dihadapan PPAT? Jika tafsiran tersebut diatas telah diterima maka jual – belinya tidak perlu diulangi. Lagi pula perintah demikian justru akan memperlemah keputusan pengadilan itu sendiri dan akan menimbulkan persoalan baru jika karena sesuatu sebab tidak dapat dilaksanakan.

Jika diterima tafsiran bahwa suatu keputusan pengadilan dapat menggantikan akta PPAT sebagai tanda bukti mengenai telah dilakukannya suatu jual – beli tanah, maka apakah bukti yang lain tidak juga dapat dipergunakan untuk meminta diselenggarakannya pencatatan peralihan haknya oleh Kepala KPT ? menerima tafsiran yang seluasnya itu berarti merusak sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan oleh Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961. Maka kiranya wajib ditolak oleh instansi – instansi yang bersangkutan.

#### **P. Saat Beralihnya Hak Kepada Pembeli**

Pada saat kapankah hak atas tanah yang dibeli itu beralih kepada pihak pembeli? Pada saat jual – belinya dilakukan dihadapan PPAT, pada saat dikeluarkannya izin pemindahan hak oleh instansi agraria yang berwewenang ataukah pada saat dilakukannya pencatatan dalam buku tanah dan sertifikatnya oleh Kepala KPT?

Kalau kita berpegangan pada sifat tunai daripada jual – beli, sifat mana dianggap ada pada jual – belinya tanah menurut hukum agraria sekarang berdasarkan atas ketentuan pasal 5 UUPA, maka kiranya jawabannya tidak bisa lain daripada saat dilakukannya jual – beli dihadapan PPAT itulah haknya beralih kepada pembeli. Sudah tentu beralihnya hak itu syarat – syarat materiel dari jual – belinya, baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya harus dipenuhi.

Tetapi kita mengetahui bahwa setelah jual – beli tersebut dilakukan masih perlu diminta apa yang disebut “Izin Pemindahan Hak” pada instansi agraria. Kalau permintaan izin itu ditolak maka jual – belinya menjadi batal dan biarpun tanahnya tetap dikuasai oleh pembeli, namun hal itu dilakukan bukan sebagai pemilik melainkan sebagai pihak yang mendafat kuasa dari penjual selaku pemilik tanah yang bersangkutan. Baru kalau izin tersebut diperoleh dapat dilakukan pencatatan peralihan haknya oleh Kepala KPT. Berhubungan dengan itu maka ada yang berpendapat bahwa beralihnya hak atas tanah yang dibeli itu bukanlah pada saat dilakukannya jual – beli, melainkan pada saat diperolehnya izin agraria.

Izin pemindahan hak yang diwajibkan dalam Undang – Undang no 24 tahun 1954 yang dimaksudkan adalah untuk dapat melakukan pemindahan hak atas tanah – tanah barat (penyerahan yuridis) dan harus sudah diperoleh sebelum pihak pembeli dan penjual melakukannya di depan *overschrijvingsambtenaar*. Bahkan pada suatu waktu Menteri Agraria mengharuskan agar izin tersebut diminta sebelum dilakukannya perjanjian jual – beli dimuka notaris. Izin pemindahan hak menurut undang – undang no 24 tahun 1954 merupakan syarat mutlak untuk melakukan penyerahan haknya oleh penjual kepada pembeli. Dalam beralihnya hak tersebut tegas dinyatakan pada saat dilakukan *yuridische levering* dimuka *overschrijvingsambtenaar*, bukan pada waktu dibuatnya perjanjian jual – beli dimuka notaris. Perjanjian jual – beli yang kemudian tidak memperoleh izin pemindahan hak tidak dapat dilaksanakan artinya pihak penjual tidak dapat memenuhi kewajibannya. Biasanya pada waktu jual – beli diadakan tanahnya sudah diserahkan kepada pembeli dan harganya pun sudah dibayar maka diadakanlah “ *door-verkoop clause*”. Perbuatan pemindahan hak yang dilakukan tanpa izin tersebut dinyatakan batal karena hukum (jelasnya bahwa yang dinyatakan batal oleh undang – undang itu bukan perjanjian jual – belinya, melainkan perbuatan *yuridische levering*nya).

Izin agraria yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria no 14 tahun 1961 sebagai pelaksana dari ketentuan pasal 26 ayat 1 UUPA dan pasal 28 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961 merupakan syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh kepala KPT. Tetapi apa yang dilakukan oleh Kepala KPT dalam melaksanakan Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961 itu berlainan benar dengan apa yang dilakukan dulu selaku *overschrijvingsambtenaar* menurut *overschrijvingsordonnantie*. Dulu ia membuat akta pemindahan hak, sekarang akta pemindahan hak diganti dengan akta jual – beli, dalam nama pemilik menyerahkan haknya kepada pembeli dan pembeli membayar harganya kepada pemilik. Kepala KPT tidak membuat akta, ia sekedar mencatat peralihan haknya yang telah terjadi sebelumnya dalam buku tanah dan sertifikatnya. Tanpa ada izin agraria Kepala KPT wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut, demikian pasal 28 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961.

Apakah selain syarat untuk melakukan pencatatan peralihan hak, izin agraria itu bukan juga syarat bagi sahnya jual – beli yang dilakukan dimuka PPAT? Artinya, jika dilakukan tanpa izin dari instansi agraria yang berwenang maka jual – beli itu menjadi batal, seperti halnya pemindahan hak atas tanah – tanah barat dulu. Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria no 14

tahun 1961 menetapkan bahwa: pemindahan hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin. Kalaupun ketentuan itu diartikan bahwa izin agraria memang merupakan syarat untuk melakukan jual – beli tanah yang berarti bahwa kalau syarat tersebut tidak terpenuhi jual – belinya menjadi batal, maka toh ketentuan demikian itu tidak akan mempunyai ketentuan hukum karena pernyataan batalnya suatu perbuatan hukum dalam bidang hukum perdata merupakan materi undang – undang yang tidak boleh diatur dengan suatu Peraturan Menteri saja.

Izin Pemindahan Hak memang dapat menimbulkan salah tafsir mengenai sifat dan fungsi daripada izin agraria itu. Berlainannya dengan izin yang diwajibkan oleh undang – undang no 24 tahun 1954, maka izin agrarian menurut Peraturan Menteri Agraria no 14 tahun 1961 dimintakan sesudah jual – beli tanahnya dilakukan. Andaikata izin tersebut harus diminta sebelum dilakukannya jual beli maka persoalan ini tidak akan ada, maka jual – beli yang kemudian tidak memperoleh izin dari agraria tidaklah menjadi batal dengan sendirinya, hanya peralihan haknya kepada pembeli yang tidak dapat dicatat oleh Kepala KPT dalam buku tanah dan sertifikatnya. Dengan demikian maka sungguhpun haknya beralih kepadanya, pemilik yang baru itu tidak akan mempunyai bukti yang kuat mengenai hal itu. Pasal 23 ayat 2 UUPA menentukan bahwa: pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya peralihan hak (milik) tersebut. Iapun akan mengalami kesukaran jika dikemudian hari akan mengalihkan hak atas tanah yang dibelinya itu kepada pihak lain atau akan menjadikannya jaminan utang dengan membebaninya dengan *hipotik* atau *creditverband*. Berhubungan itu maka atas persetujuan bersama pada waktu dilakukannya jual – beli, diadakanlah syarat sebagaimana dirumuskan dalam pasal 3 contoh aktanya. Batalnya jual beli yang telah dilakukan itu bukanlah karena tidak memperoleh izin melainkan karena hal itu diperjanjikan oleh pihak – pihak yang bersangkutan sendiri.

Atas dasar pertimbangan itulah, maka dapat dikemukakan pendapat yang mengatakan bahwa hak atas tanah yang dibeli itu beralih pada saat diperolehnya izin selain bertentangan sifat dan sistem jual – beli tanah menurut hukum agraria yang berlaku sekarang, juga tidak sesuai dengan sifat dan fungsi dari pada izin agraria itu sendiri. Lagi pula pada saat diberikannya izin itu semata – mata tergantung pada instansi yang mengeluarkannya dan baru kemudian pihak – pihak yang bersangkutan dapat mengetahuinya, tetapi setelah izin agraria diberikan barulah ada kepastian bahwa jual – belinya tidak akan dibatalkan.

Dari apa yang telah dikemukakan diatas sudah jelas bahwa beralihnya hak kepada pembeli itu bukan terjadi pada saat dilakukannya pendaftaran oleh Kepala KPT, baik menurut pasal 23 UUPA maupun Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961 tidak menentukan begitu. Menurut pasal 23 UUPA pendaftaran itu dilakukan dengan tujuan untuk memberikan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Tidak ditentukan bahwa pendaftaran merupakan syarat bagi beralihnya hak itu, pasal 23 ayat 2 tersebut ada riwayatnya.

Semula dalam rancangan Undang – undang Pokok Agraria yang diajukan oleh Menteri Agraria Soenarjo dimuat dalam pasal 19 bahwa “ Hak milik serta setiap peralihannya didaftarkan menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan undang- undang. Pendaftaran tersebut masuk dalam ayat 1 diatas merupakan syarat mutlak untuk memperoleh hak milik dan sahnya peralihan hak tersbut”. Dalam penjelasannya diterangkan : “ayat 2 memberi ketentuan, bahwa untuk memperoleh dan bagi semua peralihan milik, pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak, artinya tanpa pendaftaran tidak mungkin seseorang memperoleh hak milik, baik karena pemberian oleh Negara ataupun karena peralihan dari orang lain”. Apabila sistem yang digunakan adalah sistem positif maka perumusannya bukan bahwa pendaftaran merupakan syarat mutlak, melainkan pendaftaran merupakan alat pembuktian yang mutlak. Dari apa yang diuraikan diatas sudah jelas kiranya ketentuan pasal 23 UUPA tidak boleh diartikan bahwa pendaftaran merupakan syarat untuk beralihnya hak kepada pembeli.

Haknya sudah beralih kepada pembeli pada saat dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, sedangkan pendaftarannya yang dilakukan oleh KPT merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Ini berarti dengan telah dilakukannya pendaftaran peralihan hak tersebut dalam buku tanah dan sertifikatnya, maka benar hak atas tanah yang dibelinya itu telah beralih secara sah kepadanya, alat pembuktian bukan saja berlaku terhadap pihak penjual melainkan juga terhadap pihak ketiga. Dalam hubungannya dengan pihak penjual maka akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sudah merupakan bukti bahwa hak atas tanahnya telah beralih kepadanya, dan sejak dilakukannya jual – beli itu dialah pemilik tanah yang bersangkutan. Akan tetapi bukti tersebut belum berlaku terhadap pihak ketiga yaitu apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikatnya dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan demikian sejak dilakukannya jual – beli pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna ( ditinjau dari segi pembuktiannya dan kemungkinan – kemungkinannya untuk

tanah yang bersangkutan ) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya itu oleh Kepala KPT.

#### **Q. Pembatalan Jual – Beli Tanah**

Apakah jual – beli tanah yang dilakukan dan dibuat aktanya oleh PPAT, tetapi belum diperoleh izin pemindahan haknya masih dapat dibatalkan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan, hingga tanahnya kembali kepada penjual? menurut sistemnya jual – beli telah selesai dengan dibuatkannya akta oleh PPAT, artinya pembeli telah menjadi pemilik tanah yang bersangkutan dan penjualpun telah menerima harganya, maka lagi dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak itu sendiri. Berlainan halnya dengan perjanjian jual – beli yang dulu diadakan menurut pengertian pasal 1457 KUUHPP perdata, karena pembatalan perjanjian jual – beli berarti membebaskan kedua belah pihak dari kewajibannya masing – masing untuk melakukan prestasi yang telah diperjanjikan. Dalam hal ini jual – beli tanah menurut peraturan sekarang masing – masing pihak telah melakukan apa yang mereka setuju bersama pada saat selesai dibuatkannya akta oleh PPAT, penjual menghendaki supaya tanahnya kembali kepadanya harus membelinya kembali dari pembeli, setelah peralihan haknya dicatat oleh Kepala KPT.

Persetujuan dalam pasal 3 akta jual – beli mengenai batalnya jual – beli jika permintaan izin pemindahan haknya ditolak, sebenarnya juga bertentangan dengan sistem yang dipergunakan. Akan tetapi hal itu dimungkinkan juga semata – mata dengan maksud menolong pembeli yang mungkin akan menghadapi kesulitan yang tak ada akhirnya, kesulitan yang disebabkan karena diadakannya peraturan mengenai perizinan tersebut.

Sehubungan dengan itu agar tanahnya dapat kembali kepada penjual tanpa melalui acara pembelian kembali, seringkali kedua belah pihak meminta kepada instansi agraria yang berwenang untuk menolak permintaan izin pemindahan haknya yang telah diajukan tetapi belum memperoleh keputusan. Dengan penolakan itu maka berlakunya apa yang diperjanjikan dalam pasal 3 tersebut diatas. Kemudian setelah pembeli mengembalikan kuasanya kepada penjual. Karena menyalahi sifat jual – beli dan maksud baik diadakannya kemungkinan yang disebut dalam pasal 3, maka seharusnya instansi agraria tersebut menolak permintaan untuk melakukan penolakan itu, kalau memang tidak ada alasan lain untuk tidak mengizinkan peralihan haknya. Jual – beli tanah bukanlah pekerjaan yang dilakukan sehari – hari dan seharusnya konsekwensi

sudah dipikirkan masak – masak sebelumnya oleh pihak yang bersangkutan. Memenuhi permintaan tersebut berarti membuka kemungkinan dilakukannya peraktek – praktek yang menyalahi peraturan. Lagi pula cara demikian itu bagi penjual mengandung resiko, seandainya akta jual – belinya yang telah dibubuhi catatan penolakan oleh Kepala KPT masih berada ditangan pembeli dan kemudian ia mempergunakan kuasa yang bersumber pada pasal 3 tersebut dan menjual tanahnya kepada pihak lainnya, padahal penjual telah mengembalikan harga tanahnya kepada pembeli, kalau mengenai yang belum dibukukan tidaklah sukar bagi pembeli untuk memperoleh keterangan – keterangan yang diperlukan untuk dapat dibuat akta jual – belinya oleh PPAT dari instansi – instansi yang bersangkutan. Keberatan yang diuraikan itu lebih berlaku terhadap pembeli yang meminta supaya permintaan izin pemindahan haknya ditolak dengan maksud agar ia dapat segera menjual tanahnya kepada pihak lain, tanpa melalui acara pencatatan peralihan hak yang bersangkutan lebih dulu atas namanya. Apapun yang menjadi alasannya permintaan yang demikian itu wajib ditolak, karena jelas merupakan penyalahgunaan dari pada kemungkinan yang diberikan oleh pemerintah, kemungkinan sebenarnya bertentangan dengan sistem jual – beli sekarang ini, tetapi toh diberikan juga untuk menolong pembeli keluar dari kesulitan.

Tetapi andaikata pembeli ingin segera menerima harganya dan pihak yang akan membeli daripadanya (calon pembeli) tidak dapat menunggu hingga dilakukannya pencatatan peralihan haknya oleh Kepala KPT kepada pembeli ( misalnya karena izin pemindahan haknya belum diperoleh, sedang tanahnya belum dibukukan hingga masih harus dilalui acara pengumuman di Desa dan kecamatan menurut pasal no 10 tahun 1961, bahkan mungkin juga masih diperlukan keputusan pengakuan hak dari Kepala Inspeksi dan Agraria menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no 2 tahun 1962), maka dengan tidak perlu melanggar sistem dan peraturan yang bersangkutan untuk mengadakan lebih dahulu perjanjian akan jual – beli ( kalau perlu dimuka notaris, bukan dihadapan PPAT) dalam mana tanahnya secara fisik sudah dapat diserahkan kepada calon pembeli yang telah membayar penuh harganya. Dalam perjanjian itu sekaligus diberikan kuasa kepada calon pembeli untuk pada waktunya ( yaitu segera setelah dilakukan pencatatan peralihan haknya yang pertama oleh Kepala KPT) melakukan jual – belinya dihadapan PPAT. Sesuai dengan maksudnya maka perjanjian jual – beli itu sudah tentu hanya dapat diadakan satu kali saja.



## R. Hapusnya Hak Milik

Dalam kepemilikan hak terhadap tanah, terkadang tanah tersebut tidak akan selamanya dapat dimiliki, namun ada beberapa hal yang bisa membuat hak terhadap tanah tersebut hilang/hapus dari hak pemilikannya.

Menurut pasal 27 hak milik bisa hapus apabila :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara :
  - a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18.
  - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilikannya.
  - c. Karena ditelantarkan.
  - d. Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 25 ayat 2.
2. Tanahnya hapus.

Bahwa hak milik sebagai hubungan hukum yang konkrit antara suatu subjek dengan sebidang tanah tertentu menjadikan tanahnya hapus bila tanahnya musnah kiranya sudah sewajarnya karena objeknya tidak ada lagi. Kemusnahan itu misalnya dapat disebabkan karena longsor atau berubahnya aliran sungai. Kalau yang musnah itu hanya sebagian, maka hak miliknya tetap berlangsung atas tanah sisanya.

Sebab – sebab dari jatuhnya tanah hak milik kepada Negara yang disebutkan dalam pasal 27 itu kiranya bukan bersifat liminatif karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab – sebab lain. Hak milik juga bisa hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan – ketentuan peraturan landreform yang mengenai perbatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.

Hak milik menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan dengan sukarela oleh pemilikannya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar diberikan kemudian kepada suatu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengolahan atau hak pakai. Acara tersebut dikenal dari sudut pemilik sebagai “melepaskan hak” dan dari sudut yang akan menerima tanahnya sebagai “membebaskan hak”. Acara melepaskan hak atau membebaskan hak itu ditempuh jika suatu pihak bermaksud untuk memperoleh dan menguasai tanah tertentu yang bersetatus hak milik, sedangkan ia sendiri tidak

memenuhi syarat untuk mempunyai hak itu. Mengalihkan hak milik itu langsung kepadanya akan mengakibatkan berlakunya ketentuan pasal 26 ayat 2.

Hak milik atas tanah yang diperlukan itu dilepaskan oleh pemiliknya setelah ia menerima ganti rugi dari fihak yang mengadakan pembebasan. Ganti rugi tersebut sudah tentu sama dengan harga tanah yang sebenarnya. Dengan dilepaskannya hak milik itu maka tanahnya menjadi tanah Negara, hingga kemudian dapat diberikan kepada fihak yang membebaskannya dengan hak baru yang sesuai karena fihak yang membebaskan akan memperoleh hak baru, maka dalam acara ini diperlukan ikut sertanya instansi agraria yang berwenang memberikan hak baru yang dimintanya.

Dalam memberikan suatu hak atas tanah perlu diingat planologi daerah dan factor – factor yang menyangkut fihak yang memintanya, maka permintaan fihak yang melakukan pembebasan agar tanahnya diberikan kepadanya dengan suatu hak baru tidak mesti akan diluluskan. Maka dianjurkan sebelum melakukan acara membebaskan dan melepaskan hak tersebut hubungi dulu instansi agraria setempat untuk mengetahui dan memperoleh kepastian bahwa hak baru yang diminta itu benar akan diberikan, maka dalam pencatatan melepaskan haknya oleh pemilik atau perjanjian bahwa hak milik yang bersangkutan akan hapus artinya pelepasan hak milik itu baru akan terlaksana pada saat haknya yang baru terdaftar oleh Kepala KPT. Dengan adanya syarat tersebut maka jika tidak memperoleh hak baru yang dimintanya, maka tanahnya tetap bersetatus hak milik (tergantung pada isi perjanjian apakah tanah tersebut kembali kepada pemiliknya atau fihak yang membebaskan itu diberi kuasa untuk mengalihkannya kepada fihak lain). Tanpa adanya syarat yang dimaksudkan itu maka akan dijumpai kesulitan jika permohonan haknya yang baru ditolak dan tanahnya dianggap telah menjadi tanah Negara.

Kalau tanah hak milik tersebut dibebani hak lain maka hubungannya dengan fihak ketiga itu perlu diselesaikan lebih dulu. Fihak ketiga yang berkepentingan tidak boleh dirugikan, antara lain kreditur yang mempunyai hak *hipotik* atau *credietverband*. Maka sebaiknya fihak – fihak yang melakukan acara membebaskan dan melepaskan hak itu diwajibkan meminta lebih dahulu keterangan dari kepala KPT, bahwa tanah yang bersangkutan telah bebas dari segala beban khususnya dari *hipotik/credietverband*.

Dalam surat Direktur Jendral Agraria tersebut diatas dikemukakan hal – hal yang perlu mendapat perhatian, yaitu :

1. Bahwa status tanahnya benar sebagai yang dikemukakan oleh fihak yang melepaskan hak.
2. Bahwa benar haknya yang bersangkutan telah dilepaskan oleh yang punya.
3. Bahwa yang melepaskan hak itu benar fihak yang berhak atas tanah tersebut dan memang berwenang untuk berbuat demikian.
4. Bahwa tidak ada fihak ketiga yang akan dirugikan oleh tindakan tersebut, misalnya seprang kreditur yang mempunyai hak *hipotik* atau *credietverband*.
5. Bahwa benar hak yang dilepaskan itu mengenai tanah yang dimaksudkan.
6. Bahwa benar yang punya tanah telah menerima ganti kerugian dari fihak yang membebaskan haknya sesuai dengan apa yang mereka setuju.
7. Bahwa mengingat planologi dan factor – factor yang menyangkut fihak yang membebaskan hak tanah yang bersangkutan akan dapat diberikan kepadanya dengan hak baru yang dimohon.

Untuk memperoleh kepastian maka pencatatan melepaskan haknya harus diberikan secara tertulis sebagai pernyataan sertifikat dari yang punya tanah atau dapat juga berbentuk persetujuan kedua belah fihak satu dan yang lainnya terserah kepada kehendak mereka yang bersangkutan. Jika tidak ada hal – hal yang meragukan mengenai tanahnya, haknya, siapa yang punya dan kepentingan fihak ketiga, karena telah ada sertifikatnya maka pencatatan atau persetujuan tersebut dapat dituangkan didalam bentuk akta dibawah tangan yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan atau dilegalisasi oleh Asisten Wedana/Camat tau notaris ataupun dapat juga dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh notaries. PPAT tidak berwenang untuk membuat akta yang dimaksudkan itu, karena wewenangnya terbatas pada perbuatan – perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961.

Karena akta melepaskan itu pertama – tama dilakukan oleh instansi agrarian yang akan memberikan hak atas tanahnya yang baru, yaitu sebagai alat pembukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum oleh yang berhak, maka jika keadaan memungkinkan dan fihak – fihak yang bersangkutan menghendaknya, perbuatan melepaskan hak itu dapat dilakukan juga didepan instansi agrarian setempat yang akan membuat aktanya didalam kedudukannya sebagai Kepala Kantor Agraria itu. Hal itu lebih – lebih diperlukan, demikian surat Direktur Jendral agrarian tersebut selanjutnya, jika tanah yang bersangkutan belum ada buku tanah dan sertifikatnya, dimana hal – hal yang dimaksudkan ad a,b,c,d, dan e diatas belum ada kepastiannya

dan oleh karenanya masih perlu pemeriksaan. Bahkan masih perlu pemeriksaan dalam rangka acara pengakuan hak sebagai yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no 2 tahun 1962. Dalam hal yang demikian dianjurkan agar Kepala Desa yang bersangkutan bertindak sebagai saksi, sedangkan jika mengenai tanah yang luas juga Asisten Wedana/Camat dan Kepala KPT. Karena sejak semula instansi agrarian sudah diikuti sertakan maka jika ada hal – hal yang menyebabkan bahwa tanahnya tidak akan dapat diberikan kepada yang membebaskan hak untuk keperluan yang dimaksudkan (ad g), hal itu tentunya akan diberitahukan kepadanya pada waktunya.

Kalau tanahnya musnah maka hak miliknya hapus pada saat terjadinya kemusnahan itu. Dalam hal ini berlaku ketentuan pasal 21 ayat 3 maka hapusnya hak milik terjadi karena hukum pada tanggal setelah jangka waktu 1 tahun itu habis. Dalam hal ini berlaku ketentuan pasal 26 ayat 2 maka hak milik hapus sejak saat batalnya perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan . hapusnya hak milik yang disebabkan karena diserahkan dengan suka rela oleh pemiliknya terjadi saat yang diperjanjikan didalam akta pembebasan atau akta melepaskan haknya, yaitu sebagaimana telah dianjurkan dimuka pada saat lahirnya hak baru yang diberikan kepada pihak yang membebaskan.

Kepala KPT mencatat hapusnya hak milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya menurut ketentuan pasal 29 ayat 1 Peraturan Pemerintah no10 tahun 1961, setelah disampaikan kepadanya salinan surat keputusan pengadilan atau salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan batalnya hak milik yang bersangkutan karena dilanggarnya sesuatu peraturan atau dilepaskan oleh pemiliknya. Untuk pencatatan itu tidak dipungut biaya. Pernyataan mengenai batalnya hak milik yang disebabkan karena dilepaskan oleh pemiliknya dimuat sekaligus didalam surat keputusan pemberian hak yang baru. Menurut pasal 23 ayat 2 maka pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik yang bersangkutan. Saat pendaftaran tidak selalu merupakan saat hapusnya hak milik itu.

**S. Asas-Asas yang Dipergunakan dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dalam PP No. 24 tahun 1997, yaitu :**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ada beberapa asas – asas yang harus dilaksanakan sesuai dengan Undang – undang yang sudah diatur oleh Pemerintah. Asas – asas ini dimaksudkan agar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak melenceng dari prosedur yang

sudah ditentukan. Dibawah ini merupakan penjelasan dari asas – asas yang berlaku dalam pelaksanaan pendaftaran tanah:

1. Asas sederhana adalah ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak;
2. Asas aman adalah pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya;
3. Asas terjangkau adalah biaya pendaftaran tidak memberatkan golongan ekonomi lemah;
4. Asas mutakhir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan;
5. Asas terbuka adalah masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Asas sederhana tercermin dalam penyederhanaan dan peningkatan tata cara pendaftaran tanah. Berdasarkan pasal 11 dan 12 PP No. 24 Tahun 1997 dapat disimpulkan bahwa apabila pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam Bab III bagian IV PP No. 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan baik, maka pelaksanaan tersebut akan memberikan:

1. Kepastian hukum bagi pemegang hak
2. Informasi yang lengkap dan aktual bagi setiap subjek pemegang hukum yang melaksanakan perbuatan hukum terhadap sebidang tanah.

Ketegasan dan kejelasan dapat dilihat dalam pasal 23 dan 24 PP No. 24 Tahun 1997, adanya kemampuan untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara lebih cepat, sederhana, serta efisien dibandingkan dengan PP No. 10 Tahun 1961.

Asas aman tercermin dalam pasal 4 ayat ( 1 ) PP No. 14 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan ruah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya. Hal itulah yang merupakan tujuan utama pendafrtan tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh pasal 19 UUPA.

Asas terjangkau tercermin dalam pasal 61 ayat ( 2 ) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa asas permohonan yang bersangkutan, Menteri / Pejabat yang ditunjuknya dapat membebaskan permohonan dari sebagian / seluruh biaya pendaftaran jika dapat membuktikan bahwa yang bersangkutan tidak mampu membayarnya. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

Asas mutakhir tercermin dalam pasal 16 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pemeliharaan data tentang pendaftaran tanah. Pemegang hak wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksud kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan pasal 36 tersebut sesuai dengan asas mutakhir yang menuntut dipeliharanya data pendaftaran secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan dalam Kantor Pertanahan selalu tersimpan dalam keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Asas terbuka tercermin dalam pasal 4 ayat ( 2 ), pasal 33 dan 34 PP No. 24 Tahun 1997. salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum dibidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data tersebut disediakan oleh kantor pertanahan Kabupaten / Kota. Usaha pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengadakan daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

#### **T. Hal – Hal yang Mesti Diperhatikan Hak Apa yang Melekat Pada Tanah**

Pada umumnya hak yang melekat pada tanah yang akan dimohonkan kepastian hak dan hukumnya, sehingga sebelum pemohon mengajukan tanahnya untuk didaftarkan di hadapan si pemohon dapat mengetahui hak apa yang menempel di dalam tanahnya. Di bawah ini macam – macam hak yang melekat pada tanah adalah:

1. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara
2. Tanah yang di atasnya melekat hak – hak adat
3. Tanah adat yang sudah lengkap surat – suratnya
4. Tanah hak adat yang tidak lengkap surat – suratnya