

BUKU DIKTAT MAHASISWA



Judul : Bentuk-Bentuk Pemindahan Hak

Oleh :

Aartje Tehupeiory

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

SEMESTER GANJIL 2019/2020

KATA PENGANTAR

Materi atas pemindahan hak tanah dalam konteks hukum tanah nasional adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain oleh karena itu tanah-tanah yang dapat dipindahkan adalah

Tanah-tanah yang dapat dipindahkan adalah:

- a. Milik Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas tanah negara (= Hak Pakai yang primer).

Melalui bentuk-bentuk pemindahan hak atas tanah tersebut maka dipersyaratkan juga syarat-syarat subjek hak yang harus dipenuhi sebagai mana yang diatur dalam UUPA nomor 5 tahun 1950 dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta khusus untuk pemindahan hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA. Baik secara langsung dari penjual kepada pembeli yang bersifat tunai dan terang (jual beli).

Begitu juga tukar menukar tanah dengan hak atas tanah sejenis dan pemindahan hak yang terjadi secara langsung sebagai harta kekayaan yang diberikan cuma-cuma (hibah). Terakhir yaitu pemindahan hak yang terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari sipemberi wasiat (hibah wasiat).

Dengan ketentuan sebelum UUPA dan sesudah UUPA serta tata cara pemindahan atas hak tanah.

Jakarta, September 2019

Aartje Tehupeiory

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	ivv
Bentuk-Bentuk Pemindahan Hak	1
JUAL BELI TANAH	2
A. SEBELUM UUPA	2
(1) Jual Beli Tanah menurut Hukum Barat	2
(2) Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	3
B. SESUDAH UUPA (SETELAH 24 SEPTEMBER 1960) JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM TANAH POSITIF	4
(1) Konsepsi	4
(2) Tata Cara Jual Beli	5
(3) Sahnya Jual Beli Tanah	8
(4) Pelepasan Hak Atas Tanah	9
a. Pengertian	9
b. Bilamana Dilakukan	9
DAFTAR PUSTAKA	11

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Jual Beli Tanah	3
Gambar 2 Skema Prosedur Pendaftaran Jual Beli Tanah	6

Bentuk-Bentuk Pemindahan Hak

Cara ini dilakukan apabila pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia Untuk memindahkan haknya.

Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.

Tanah-tanah yang dapat dipindahkan adalah:

- e. Milik Milik;
- f. Hak Guna Usaha;
- g. Hak Guna Bangunan;
- h. Hak Pakai atas tanah negara (= Hak Pakai yang primer).

(1) Jual Beli

Pemindahan hak terjadi pada saat itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli. Bersifat tunai yaitu pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya secara serentak terjadi bersamaan sebagaimana konsepsi Hukum Adat.

(2) Tukar Menukar

Hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas tanah lain yang sejenis.

(3) Hibah

Pemindahan hak terjadi seketika dan langsung sebagai penyisihan sebagian dari harta kekayaan seseorang yang diberikan secara cuma-cuma semasa ia hidup kepada orang yang biasanya mempunyai hubungan kekerabatan.

(4) Hibah Wasiat

Pemindahan hak terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari si pemberi wasiat, tetapi dengan syarat sesudah ia mati baru terjadi pemindahan haknya. Itupun tidak sedemikian mudah, dan masih diperlukan perbuatan hukum yang lain dimana pelaksanaannya harus melalui pelaksanaan wasiat kepada si penerima hibah wasiat tersebut.

Dalam hal pemindahan hak tersebut di atas, syarat-syarat subyek hak pun harus dinenuhi. Jika subyek selaku calon penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat subyek hak atas tanah

yang akan dipindahkan kepadanya sebagaimana ditentukan dalam UUPA, tentu saja akan batal demi hukum dan tanahnya akan menjadi tanah Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta khusus untuk pemindahan hak dengan jual beli maka pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (pasal 26 ayat 2 UUPA).

Khusus untuk jual beli atas tanah pertanian harus memenuhi syarat:

- Syarat umum: WNI Tunggal;
- Syarat khusus:
 - Luasnya tidak melebihi batas maksimum;
 - Letak tanahnya harus di kecamatan tempat tinggal calon pemiliknya.

JUAL BELI TANAH

Pemahaman secara yuridis mengenai jual beli tanah dibedakan antara pengertian jual beli tanah sebelum berlakunya UUPA dan sesudah berlakunya UUPA.

A. SEBELUM UUPA

(1) Jual Beli Tanah menurut Hukum Barat

Jual beli tanah menurut Hukum Barat, khusus bagi tanah-tanah hak Barat, berlaku ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata buku III:

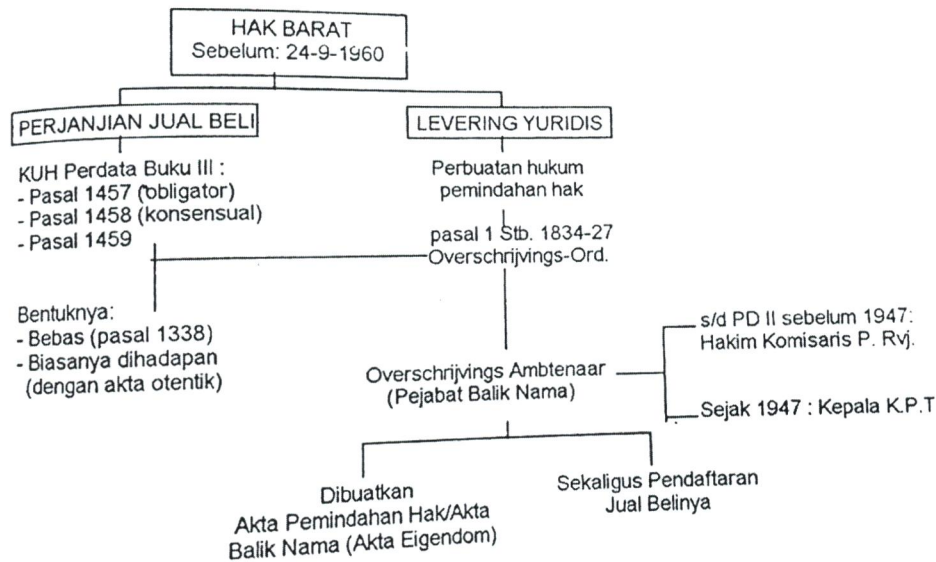
- Pasal 1457:

Jual beli merupakan perjanjian antara para pihak untuk memenuhi prestasi yang diperjanjikan.
- Pasal 1458:

Jual beli terjadi sejak ada kata sepakat.
- Pasal 1459 jo. Stbl. 1834-27:

Jual beli harus diikuti dengan perbuatan hukum pemindahan hak (levering juridische) dari penjual kepada pembeli, yang menurut istilah umum dikatakan "balik nama" di kantor kadaster.

Secara skematis dapat diuraikan sebagai berikut:



Gambar 1 Skema Jual Beli Tanah

Kesimpulan:

Jual beli tanah (khususnya bagi tanah-tanah hak Barat) sebelum berlakunya UUPA, menurut ketentuan KUH Perdata tidak cukup hanya dengan adanya perjanjian jual beli itu saja (obligatoire overeenkomst). Tetapi harus pula diikuti dengan penyerahan secara yuridis atau levering yuridis (zakelijke overeenkomst).

Dan levering yuridis ini meliputi:

- i. Perbuatan hukum Pemindahan hak, dibuktikan dengan akta eigendom /gerechtelijke acte atau "akta balik nama";
- j. Pendaftaran jual beli tanah yang bersangkutan yaitu pendaftaran perbuatannya (registration of deeds).

Akta eigendom/gerechtelijke acte tersebut di atas adalah bukti bahwa perbuatan hukum itu telah didaftarkan, yang aslinya disebut "minit" disimpan sebagai arsip pada Kantor Kadaster, sedangkan salinannya yang disebut "grosse" diberikan kepada pemegang haknya. (Pasal 224 HIR)

(2) Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah menurut Hukum Tanah Adat (jual lepas) adalah bersifat "tunal", artinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pemilik terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.

Selain bersifat "tunal", juga harus "terang" yang artinya harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa.

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai pemindahan hak tersebut, dibuatlah "Surat Jual Beli Tanah" yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Fungsinya adalah untuk:

- a. Menjamin kebenaran tentang :
 - status tanahnya;
 - pemegang haknya;
 - keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku ("terang").
- b. Mewakili warga desa (unsur publisitas).

B. SESUDAH UPA (SETELAH 24 SEPTEMBER 1960) JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM TANAH POSITIF

(1) Konsepsi

Berbeda dengan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat, jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif kita sekarang adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan "jual lepas" dan bersifat "tunai". Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya.

Pemindahan hak ini berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun demikian, ada kalanya pemindahan hak tersebut baru secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih ada dibawah penguasaan orang lain (hubungan sewa yang belum berakhir jangka waktunya, dsb), sehingga penyerahan secara fisik akan menyusul kemudian.

Pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual(yang dikatakan "tunai"), ada 2 kemungkinan :

1. Dibayar seluruhnya pada saat terjadi jual beli; atau
2. Baru dibayar sebagian (belum lunas semua).

Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli.

Walaupun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi :

- a. Penyerahan secara yuridis;
- b. Telah dibayar sebagian.

Ini berarti, penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat disusul kemudian. Jadi, kalau harga yang tersisa ternyata kelak tidak dilunasi oleh pihak pembeli, maka masalah ini adalah masalah utang piutang, dan termasuk dalam Hukum Perutangan, --tidak dapat dituntut atas dasar jual beli tanah, karena jual beli (pemindahan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai.

(2) Tata Cara Jual Beli

Menurut hukum positif kita sekarang, jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hanya jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah (pasal 19 PP Nomor 10/1961). Ini berarti bahwa jual beli dihadapan PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan suatu sistem yang sudah menjadi ketentuan yang harus ditaati.

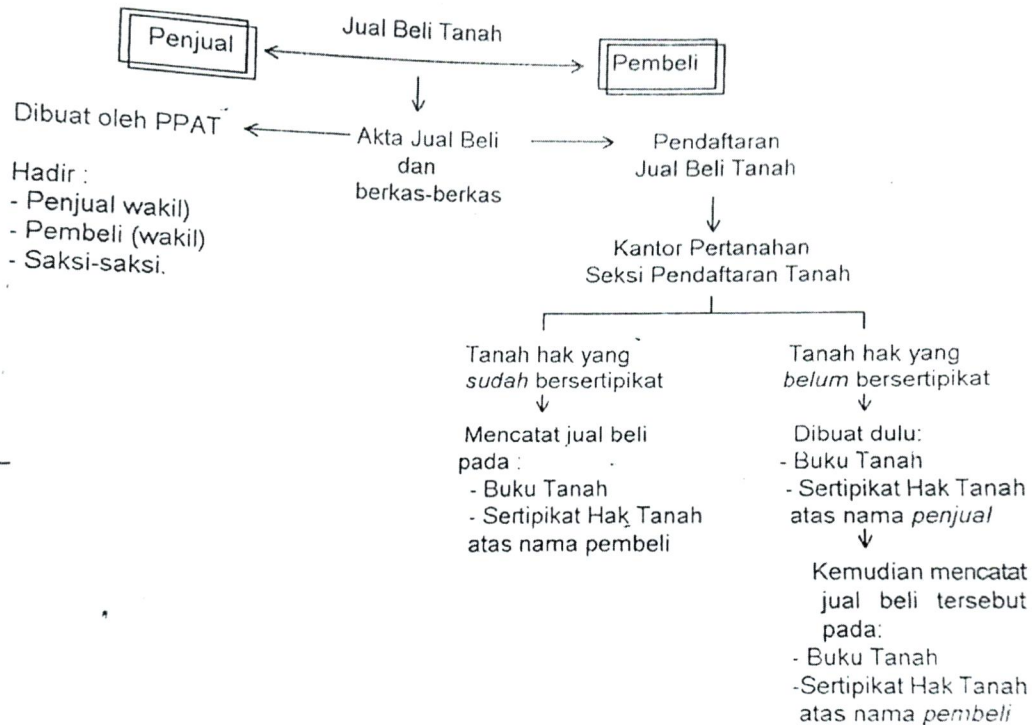
Siapakah PPAT ?

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh PMA no. 10/1961 dan PMA no. 11/1961.

Yang harus dibuatkan Akta PPAT (pasal 37 PP No. 24/1997):

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lain kecuali pemindahan hak melalui lelang.

Adapun mengenai skema mengenai prosedur pendaftaran jual beli tanah secara singkat dapat dilihat pada skema berikut ini:



Gambar 2 Skema Prosedur Pendaftaran Jual Beli Tanah

Bagi tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, kalau dalam Buku Tanah dan sertipikatnya langsung diatas-namakan Pembeli, dianggap tidak sah ! Jadi harus atas nama Penjual dulu.

Untuk membuat Akta Jual Beli tersebut, terlebih dahulu penjual harus menyerahkan surat-surat tanahnya kepada PPAT untuk diteliti dan dicek kebenarannya yang berkenaan dengan masalah status tanah, subyek hak, luas, letak, batas-batas, dan sebagainya.

Bagaimana jika diatas tanah tersebut terdapat bangunan rumah atau tanaman keras? Hal ini tergantung pada maksudnya. Kalau obyek yang dimaksud untuk dijual adalah tanah berikutan bangunan rumah/tanaman keras yang berada di atasnya, maka dalam Akta Jual Beli dengan tegas harus disebutkan semua secara terperinci. Begitu juga sebaliknya, kalau yang menjadi obyek penjualan itu hanya tanah, maka dalam Akta Jual Beli yang dibuat PPAT itu harus dijelaskan, bahwa jual beli tersebut tidak termasuk bangunan rumah dan tanaman-tanaman keras yang melekat diatasnya. Ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang bersumber pada Hukum Adat.

Selain itu apabila ada sisa harga yang belum dibayar atau penyerahan fisik tanah belum dilakukan, juga harus disebutkan secara tegas dalam Akta Jual Beli tersebut.

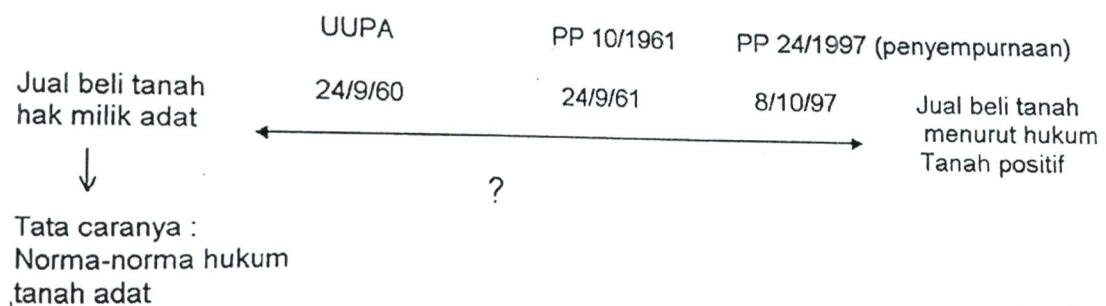
Penjual atau wakilnya dan pembeli atau wakilnya harus hadir di depan PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (pasal 38 PP 24/1997).

Baik penjual (wakil), pembeli (wakil) maupun saksi-saksi dan PPAT, semuanya harus menandatangani Akta tersebut. Kemudian, Akta ini beserta berkas-berkasnya dibawa ke Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pendaftaran.

PPAT bersifat tertutup, karena memang ia harus menyimpan rahasia. Maka dari itu, dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, orang yang tahu tentang adanya jual beli tersebut terbatas. Lain halnya jika sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka dari pendaftaran itu selain memperkuat pembuktian karena perbuatan hukum itu dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanah, juga memperluas pembuktian karena setiap orang atau siapa saja yang berkepentingan dan memerlukan keterangan tentang tanah tersebut dapat mengeceknya pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah dimana data-data tentang tanah tersebut disimpan dan sewaktu-waktu terbuka untuk umum.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa tidaklah benar bilamana ada yang mengatakan pendaftaran tanah itu “balik nama”, sebab Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sudah terjadi jual beli dalam arti levering yuridis !. Jadi, ***pendaftaran jual beli pada Kantor Pertanahan bukan untuk sahnya jual beli tetapi berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian.***

Tata cara jual beli tanah menurut hukum positif sebenarnya adalah sama dengan tata cara jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Adat yang dikenal dengan istilah “jual lepas” dan “terang” sifatnya. Sekilas periodisasi tentang tata cara jual beli tanah hak milik sebelum UUPA dan tata cara jual beli tanah umumnya sesudah UUPA, dapat dilukiskan sebagai berikut:



Keterangan:

Sebelum UUPA, tata cara jual beli tanah hak milik adat dilakukan menurut norma-norma Hukum Tanah Adat. Sesudah UUPA, tata cara jual beli tanah dalam hukum positif kita bersumber pada Hukum Tanah Adat:

- Antara 24-9-1960 sampai dengan 24-9-1961, UUPA belum mempunyai perneuran pelaksanaan tentang tata 24-9-1961 beli tanah sehingga untuk Sementara periode tersebut masih digunakan) tata cara menurut norma-norma Hukum Tanah Adat sebagai "pelengkap".
- Kemudian setelah 24-9-1961 dengan berlakunya PP 10/1961 sebagai peraturan pelaksana UUPA tentang tata cara jual beli tanah.
- pp nomor 10 tahun 1961 diganti dengan PP nomor 24 tahun 1997 yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997.

Jadi sebagaimana yang disebutkan pada butir (a) dan (b) sesuai dengan ketentuan pasal 19 dan 22 dari PP 10/1961 yang kemudian diubah dengan ketentuan pasal 37 ayat 1 PP nomor 24 tahun 1997 bahwa jual beli tanah selain harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli, juga harus diikuti dengan pendaftaran jual belinya pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian, terhitung mulai tanggal 24 September 1961, tata cara jual beli tanah menurut norma-norma Hukum Tanah Adat tidak berlaku lagi.

(3) Sahnya Jual Beli Tanah

Ditegaskan oleh KEPUTUSAN MAKAMAH AGUNG NO.123/K/SIP/1970 bahwa: "Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (materiele handeling van verkoop) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut"

Kesimpulan: sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukannya oleh pasal 19 PP 10/1961 (sekarang PP no. 24 tahun 1997).

Sedangkan yang merupakan syarat materiil ialah:

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Keputusan MA tersebut adalah dalam suatu kasus hibah tanah di Bali pada tahun 1964 yang dilakukan di depan Bandesa (yaitu Wakil Kepala Desa), berupa penegasan dan penjelasan tentang hubungannya dalam rangka pelaksanaan jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif kita:

- a. Dalam Hukum Adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat "kontan". Sedangkan pendaftaran, sesuai dengan UUPA dan peraturan pelaksanaan bersifat administratif belaka".
- b. "...Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidak

sahnya suatu perbuatan materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada pasal 19 tersebut". Intinya :

- 1) Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai;
- 2) Jual beli di depan PPAT bukan merupakan ditentukan oleh syarat sahnya jual beli, melainkan ditentukan oleh Syarat materiil dari jual beli;
- 3) Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

(4) Pelepasan Hak Atas Tanah

a. Pengertian

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara.

b. Bilamana Dilakukan

Pelepasan hak atas tanah dilakukan bilamana subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya.

Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak yang ditanda tangani oleh pemegang hak diketahui pejabat yang berwenang. Pada dasarnya

pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan suka rela. Oleh karena itu dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam pasal 27, 34 dan 40 UUPA dan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan Keppres No. 55 Tahun 1993, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang luasnya lebih dari 1 Ha, dilaksanakan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk di setiap kabupaten/kotamadya dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Sedangkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 Ha, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Susunan Panitia Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:

DAFTAR PUSTAKA

Arie S. Hutagakung, SH. MLI, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. Agustus 2010.

_____, Asas Hukum Tanah Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010.

Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Sang Yong Kim. *Amendment Works of the Korean Civil Code (Property Law)*, College of Law

Yonsei University, Seoul Korea: Yonsei University, 2000.

Sunaryo Basuki. Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan

Tanah, Diktat mata kuliah Hukum Agraria, (Jakarta: Fakultas Hukum USAKTI, 2011).