

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI
TANAH HAK MILIK

A. Pengertian Jual Beli, Landasan Hukum dan tata aturannya

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut bahasa :

إعطاء شيء في مقابلة شيء

"Memberikan sesuatu sebagai penukaran sesuatu yang lain". (Imam Taqiyuddin, tt, Juz I : 239).

Menurut As-Sayyid Abu Bakar dalam kitab Iānatut-Thālibin memberikan pengertian :

مقابلة شيء بشيء

"Tukar menukar sesuatu barang dengan sesuatu barang yang lain".

Menurut Ash-Shon'ani dalam kitab Subulus Salam mengatakan :

تمليك مال بمال

"Menyerahkan sesuatu harta (untuk menerima) harta yang lain".

Pengertian jual beli menurut istilah :

مبادلة مال بمال على سبيل التراض او نقل ملك
بعوض على الوجه المأذون فيه .

"Pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan".

(Sayyid Sabiq, III, tt. : 126).

Hasbi As-Shiddieqy memberikan pengertian jual beli adalah memilikkan kepada seseorang sesuatu barang dengan menerima dari padanya harta atas dasar saling rela (pihak penjual dan pihak pembeli). (Hasbi As-Shiddieqy, 1991 : 360).

Dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan, bahwa jual beli adalah tukar menukar - barang dengan yang lain, yang dapat dilakukan dengan memberikan sesuatu barang dengan mendapat ganti uang atau barang yang lain dengan ijab qabul.

2. Landasan Hukum Jual Beli

Pada prinsipnya jual beli dihalalkan sejauh tidak mengandung riba. Prinsip ini ditegaskan dalam Al-Qur-an surat Al-Baqarah ayat 275 :

واحل الله البيع وحرم الربا - البقرة: ٢٧٥.

Artinya : "Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".

(Depag. RI., 1974 : 69).

1) Rukun Jual Beli

Rukun adalah unsur pokok dari sesuatu, apabila unsur tersebut tidak ada, maka sesuatu tersebut tidak akan terwujud.

Rukun jual beli menurut Sayyid Ali Fikri adalah

- Orang yang mengadakan jual beli (penjual dan pembeli).
- Ma'kud 'Alaih (harga dan barang)
- Ijab qabul

a. Orang yang mengadakan jual beli

Adapun syarat orang yang mengadakan jual beli adalah :

- (1) Berakal
- (2) Dengan kehendaknya sendiri
- (3) Keadaannya tidak mubazir (pemboros)
- (4) Baligh

(1) Berakal, merupakan hal yang wajar dan logis apabila syarat orang yang mengadakan jual beli harus berakal sebab hanya orang yang berakal sah saja yang bisa melakukan jual beli dengan sempurna.

Firman Allah dalam surat An-Nisa' : 5

ولا تؤتوا السفهاء أموالكم التي جعل الله لكم قياماً
وارزقوهم فيها . (النساء : ٥)

Artinya : "Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan". (Depag RI, 1974 : 115).

- (2) Dengan kehendaknya sendiri, tidak sah jual beli orang yang dipaksa dengan tidak benar, dan biasanya orang yang dipaksa segala perbuatannya tidak terkontrol yang akhirnya dapat mengakibatkan sesuatu yang tidak diinginkan.

Sabda Rasulullah saw :

قال النبي صلى الله عليه وسلم إنما البيع عن تراض

Artinya : "Telah bersabda Nabi saw. sesungguhnya jual beli sah jika suka sama suka".
(Ash-Shon'ani, tt, juz III : 4).

- (3) Keadaannya tidak mubazir (pemboros), karena harta orang yang mubazir (pemboros) itu ada di tangan walinya.

Firman Allah dalam surat Al Isra' : 27

ان المبذرين كانوا اخوان الشياطين وكان الشيطان
لربه كفورا . الاسراء ٢٧

Artinya : "Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan, dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya". (Depag RI , 1974 : 428).

- (4) Baligh, tidak sah jual beli yang dilakukan anak

kecil, adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umur dewasa, menurut pendapat setengah ulama, mereka diperbolehkan jual beli barang yang kecil-kecil, karena kalau tidak tidak dibolehkan sudah tentu menjadi kesulitan dan kesukaran sedangkan agama Islam sekali-kali tidak akan mengadakan aturan yang mendatangkan kesulitan kepada pemeluknya. (Sulaiman Rasjid, 1988 : 263).

Hanabilah (madzhab Hanbali) mengungkapkan :
Sah jual beli anak kecil walaupun belum mumaiyiz -
dan tanpa seizin walinya, adapun untuk barang -
barang yang banyak dan berharga, tidak sah jual- be-
li anak yang belum mumaiyiz tanpa seizin walinya.
(Hamzah Ya'qub, 1992 : 80).

b. Ma'kud 'Alaih (harga dan barang)

Agar jual beli sah, maka harus memenuhi syarat syarat terhadap barang yang akan diperjual belikan. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

- (1) Suci barangnya
- (2) Ada manfaatnya
- (3) Milik orang yang melakukan akad
- (4) Mampu menyerahkannya
- (5) Mengetahui
- (6) Barang yang diakadkan ada di tangan.

(Sayyid Sabiq, 1988 : 52).

- (1) Suci barangnya, tidak sah menjual barang yang najis seperti anjing, babi dan lain-lain yang najis. Sabda Rasulullah saw :

ان الله ورسوله حرم بيع الخمر والميتة والخنزير
والأصنام . رواه مسلم

Artinya : "Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya meng
haramkan menjual belikan khamer, bang-
kai, babi dan patung-patung".

(Muslim, II, tt : 37).

- (2) Ada manfaatnya

Pada asalnya segala sesuatu yang ada di muka bumi ini mengandung manfaat, bersandar kepada firman Allah :

هو الذي خلق لكم ما في الأرض جميعا . البقرة : ٢٦

Artinya : "Dialah Allah yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu".

(Depag RI, 1974 : 13).

Dengan prinsip ini, maka barulah sesuatu benda dipandang tidak berguna, jika ditegaskan oleh nas atau menurut kenyataan atau hasil penelitian ilmiah menunjukkan bahwa barang itu berbahaya seperti racun, ganja, candu dan sebagainya. (Hamzah Ya'qub, 1992 : 89).

- (3) Milik orang yang melakukan akad

Barang yang boleh diperjual belikan ialah

milik sendiri, atau mendapatkan kuasa dari si pemilik untuk menjualnya. Prinsip ini didasarkan kepada kaidah, "tidak boleh memakan harta dengan cara yang batil".

(4) Mampu menyerahkannya

Salah satu persyaratan barang dagangan yang ditekankan oleh fuqaha' ialah bahwa barang itu haruslah yang dapat diserahkan terimakan. Sehubungan dengan prinsip ini, maka tidaklah dapat diperjual belikan barang yang tidak berada dalam kekuasaan sekalipun milik sendiri. Misalnya burung yang terlepas dari sangkarnya, ikan dalam air yang sukar di tangkap dan sebagainya. Prinsip ini logis dan sejalan dengan garis ketentuan tidak bolehnya "gharar" (kesamaran dan ketidak pastian) yang bisa menimbulkan kerumitan dan mengundang persengketaan di kemudian hari. (Hamzah Ya'qub, 1992 : 91).

Seperti dalam hadits Nabi SAW yang berbunyi :

عن أبي هريرة نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن
بيع الغرر . رواه مسلم وغيره

Artinya : "Dari Abu Hurairah, berkata : Telah melarang Nabi saw ; memperjual belikan barang yang mengandung tipu daya".

(Bukhori, II, tt : 11).

(5) Mengetahui

Jika barang dan harga tidak diketahui atau

salah satu keduanya tidak diketahui, jual beli tidak sah, karena mengandung unsur penipuan. Mengenai syarat mengetahui barang yang dijual, cukup dengan menyaksikan barang, untuk barang zimmah (barang yang dapat dihitung, ditakar dan ditimbang) maka kadar kuantitas dan sifat-sifatnya harus diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Demikian pula harganya harus diketahui, baik itu sifat (jenis pembayaran), jumlah maupun masanya. (Sayyid Sabiq, 1988 : 61).

(6) Barang yang diakadkan ada di tangan

Selain syarat-syarat di atas, maka barang yang boleh dijual ialah yang telah dipegang atau dikuasai.

Imam Abu Hanifah berpendapat bahwa larangan menjual barang yang belum dipegang tidak menyangkut seluruh barang, melainkan khusus berlaku pada barang-barang yang dapat dipindahkan. Jadi barang-barang tetap seperti sawah, rumah dan sebagainya hukumnya boleh.

Syafi'iyah dalam hubungan ini menandakan bahwa barang apapun baik yang dapat dipindahkan (manqulah) maupun yang tidak bergerak tidak sah di jual sebelum ditangani.

Ibnu Taimiyah dalam Fatawa, menandakan bahwa sempurnanya akad dan berhasilnya tujuan akad

ialah dipegang (dikuasainya) barang. (Hamzah YA'qub
1992 : 96).

Hikmah larangan syara' menjual barang yang belum dipegang (dikuasai) ialah untuk kemaslahatan semua pihak yang melakukan transaksi, terhindar dari kesamaran, resiko kerugian dan pertentangan yang tidak diinginkan.

c. Ijab Qabul

Ijab adalah perkataan penjual, umpamanya :
 Saya jual barang ini sekian, sedangkan qabul adalah
 seperti kata si pembeli : Saya terima (saya beli) -
 dengan harga sekian. (Sulaiman Rasjid, 1988 : 265).

Dalam ijab qabul tidak ada kemestian menggu-
nakan kata-kata khusus, karena ketentuan hukumnya
ada pada akad dengan tujuan dan makna, bukan dengan
kata-kata dan bentuk kata itu sendiri, yang diperlu-
kan adalah saling rela, direalisasikan dalam bentuk
mengambil dan memberi atau cara lain yang dapat me-
nunjukkan keridlaan dan berdasarkan makna pemilikan
dan memperlakukan. (Sayyid Sabiq, 1988 : 49).

Pelaksanaan akad atau ijab qabul menurut yang sah sepanjang prinsip-prinsip agama telah diperselisihkan oleh para fuqaha' yang pada garis besarnya dapat dibagi kepada tiga pendapat :

- (1) **Tidak sah akad itu kecuali dengan shighat**, yakni suatu bentuk perkataan (lafadh) yang diucapkan oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Ketentuan ini berlaku dalam jual beli, sewa menyewa, hibah, nikah, wakaf, pembebasan budak dan lain sebagainya. Misalnya dengan perkataan "Saya menjual barang itu kepadamu", dari pihak penjual kemudian pihak pembeli menjawab : "Saya telah membelinya - darimu", dan lain perkataan yang sama maknanya. Menurut golongan ini bagi orang yang terhalang melakukan ijab qabul dengan shighat, misalnya orang bisu dapat melakukannya dengan isyarat. Sedangkan orang yang terhalang karena jarak yang jauh dapat melakukan akad secara tertulis (kitabah). Prinsip ini dipegang oleh Asy Syafi'i pada lahirnya dan suatu pendapat dalam madzhab Ahmad (Hanbali).
- (2) **Akad itu sah dilakukan dengan perbuatan (af'al)** bagi hal-hal yang biasanya dilakukan dengan perbuatan seperti : jual beli, mu'athah (saling membea); wakaf pendirian masjid, tanah kuburan, jalan raya dan sebagainya. Sekiranya tidak sah akad dengan fi'il seperti yang tersebut, niscaya rusaklah urusan manusia karena semenjak zaman Nabi saw hingga masa kini, kebanyakan manusia melakukan akad seperti itu, tanpa disertai lafadh melainkan cukup dengan fi'il yang menerangkan tujuan akad

ولا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا . البقرة ٢٨٢

Artinya : "Dan janganlah saksi-saksi itu enggan apabila mereka dipanggil untuk menjadi saksi".
(Depag RI, 1974 : 70).

Segolongan ulama berpendapat bahwa yang dimaksud dalam ayat tersebut ialah tidak boleh seseorang bersikap enggan menerima persaksian dan menunaikannya maka enggan menjadi saksi di waktu membuat surat perjanjian dan tidak mau menjadi saksi pada waktu diperlukan di hadapan hakim, haram hukumnya. Tegasnya, bersedia menjadi saksi ketika diperlukan adalah suatu far-dlu dalam rangka mendirikan keadilan dan memelihara hak.

Sudah menjadi kelaziman dalam dunia dagang di -
pergunakan berbagai macam ukuran untuk menentukan ba-
nyak dan jumlah barang yang ditransaksikan yaitu :

- a. Ukuran panjang dengan menggunakan meter, yard, hasta, inci dan sebagainya.
- b. Ukuran volume dengan menggunakan sha', liter, meter kubik, gantang, galon dan sebagainya.
- c. Ukuran berat dengan menggunakan gram, ons, kilogram pons, kwintal, ton dan sebagainya.
- d. Ukuran luas dengan menggunakan are, hektar dan sebagainya.

Prinsip kewajiban memenuhi ukuran dan timbangan secara jujur ditandaskan dalam Al-Qur-an :

واوفوا الكيل والميزان بالقسط - الانعام : ١٥٢

Artinya : "Penuhilah takaran dan timbangan dengan jujur!". (Al-Qur'an, 6 : 214).

واوفوا الكيل اذا كلمتم وزيروا بالقسطاس المستقيم
ذلك خير واحسن تاء ويلا - الاسراء : ٣٥ -

Artinya : "Penuhilah takaran apabila kalian menakar, dan timbanglah dengan jujur; yang demikian itu lebih baik dan sebaik-baik kesudahan".
(Al-Qur'an, 17 : 429).

Sebaliknya Allah swt. mengharamkan mengurangi ukuran dan timbangan dengan peringatan sebagai berikut

ويل للمطففين الذين اذا كتبوا على الناس يستوفون
واذا قالوهم او صرفوهم يخسرون الا يقطن اولئك

اللاتطغوا في الميزان و اقيموا الوزن بالقسط ولا تخسروا الميزان - الرحمن: ٨ - ٩ -

Jika mengurangi ukuran dan timbangan itu haram hukumnya, maka perbuatan yang sebaliknya sangatlah disukai (disunatkan), yaitu melebihkan timbangan.

1. Pengertian Hak milik

Menurut istilah Fuqaha' banyak memberikan pengertian bermacam-macam, tetapi kesemuanya dapat disimpulkan bahwa, milik adalah hubungan manusia dengan benda yang ditetapkan oleh syara' dan benda itu dikhususkan baginya.

Milik selain diartikan sebagai suatu hubungan antara orang dan benda, juga diartikan sebagai sesuatu yang dimiliki. Umpamanya dikatakan : "Mobil ini adalah miliknya", dapat diartikan mobil ini adalah sesuatu yang dimilikinya.

Oleh karena itu fuqaha' golongan Hanafi menyatakan bahwa manfaat dan hak-hak adalah milik bukan benda. Dengan demikian milik menurut fuqaha golongan Hanafi mempunyai pengertian yang lebih luas dari pada benda. (Madluha Abdurrahman, 1990 : 81).

Pengertian hak milik sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat 1 UUPA, adalah sebagai berikut :

"Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 ayat 2 hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Menurut pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak-hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat di

ganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda berada. (Eddy Ruchiyat, 1986 : 44).

2. Macam-macam Hak Milik

Wewenang khusus atas sesuatu yang disebut mi-
lik ada kalanya terhadap wujud benda dan manfaatnya
bersama, ada kalanya hanya terhadap manfaat atau ha-
nya terhadap wujud bendanya saja. Apabila terhadap
wujud benda dan manfaatnya bersama, maka wewenang
khusus itu adalah sempurna (taam) dan apabila hanya
terhadap salah satu, baik terhadap wujud benda atau
terhadap manfaatnya saja, wewenang khusus itu ada-
lah tidak sempurna (naqis). Oleh karena itu milik
ada dua macam, yaitu :

- 1) Milik penuh (milkut-taam), yakni milik atas zat benda serta manfaatnya bersama;
- 2) Milik tidak penuh (Milkun-Naqish), yakni milik atas wujud benda saja atau atas manfaatnya saja.

3. Ciri-ciri Hak milik

Ciri-ciri hak milik di dalam UUPA adalah sebagai berikut :

- 1) Bila diperlukan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek atau credietverband.
- 2) Merupakan hak atas tanah yang kuat. Bahkan menurut pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
- 3) Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak;
- 4) Dapat menjadikan hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang;
- 5) Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada.

(Eddy Ruchiyat, 1986 : 51).

- 6) Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain. Pengalihan hak milik boleh dengan jual beli, hibah wasiat, tukar menukar, dan lain-lain
- 7) Hak milik dapat dilepaskan dengan suka rela. Masalah dari dilepaskan itu, ialah supaya pihak lain yang membutuhkan tanah itu dapat memohon hak yang

sesuai baginya. Pelepasan hak dan permohonan itu ditujukan kepada Pemerintah.

- 8) Hak milik dapat diwaqafkan. Perwakafan ini diatur dalam PP.No. 28/1977. yang menyebabkan hak milik dapat diwakafkan ialah karena jangka waktunya yang tidak terbatas. (Effendi Perangin, th. 1991 : 238).

4. Yang dapat mempunyai hak milik

Yang dapat mempunyai hak milik menurut pasal 21 UUPA, yaitu :

- 1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang - undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia - yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga negaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa-

hak-hak pihak lain yang membebaninya, tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang di samping kewarga negaraan Indonesia mempunyai kewarga negaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

5. Hapusnya Hak milik

Menurut pasal 27 UUPA hak milik hapus karena

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18.
- 2) Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya.
- 3) Karena diterlantarkan;
- 4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

- b. Tanahnya musnah

6. Subyek jual beli tanah Hak milik

Perkataan subyek dalam jual beli, tanah menunjukkan pelaku atau para pihak atau orang - orang yang aktif dalam melakukan jual beli. Adapun orang-orang atau pihak tersebut adalah penjual dan pembeli.

Hal-hal yang harus diteliti sehubungan dengan subyek jual beli tanah adalah pertama, penjual

sebagai subyek hak milik atas tanah yang mengalihkan itu betul-betul pemiliknya, sehingga calon penjual memang berhak menjual tanah itu, sebab penjual yang tidak berhak untuk menjual akan berakibat jual beli tanah yang dilakukan adalah batal demi hukum; yaitu pembatalan ini langsung melumpuhkan perbuatan hukumnya, artinya perbuatan itu dianggap seolah-olah tidak pernah dilakukan, ketentuan tersebut bermaksud untuk melindungi ketertiban masyarakat, golongan tertentu atau seseorang tertentu terhadap orang lain.

Kedua, apakah penjual/pembeli berwenang melakukan tindakan jual beli ? Ini penting sebab sekalipun si penjual berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli jika jual beli tetap dilakukan, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan lagi pula kantor pendaftaran tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

(Effendi Perangin, 1990 : 3).

7. Obyek jual beli tanah Hak milik

Obyek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara hukum yang benar ialah jual beli hak atas

tanah hak milik. Dalam KUH Perdata kewajiban penjual
yaitu :

1. Menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tenteram.
2. Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Adapun kewajiban pertama pembeli dalam jual beli tanah yaitu :

1. Membayar harga tanah yang telah disepakati antara penjual dan pembeli pada waktu dan di tempat yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.
2. Memikul biaya-biaya yang dikeluarkan, pada umumnya di dalam praktek semua biaya yang dikeluarkan dalam jual beli itu menjadi tanggungan si pembeli.

(Subekti, 1985 : 162).

Di dalam UUPA maupun hukum adat yang tidak ditentukan secara tegas mengenai kewajiban si penjual tetapi dengan melihat pengertian jual beli hak milik atas tanah yang merupakan perbuatan tunai dapatlah ditentukan kewajiban penjual yaitu menyerahkan hak milik atas tanah yang diperjual belikan setelah penjual menerima pembayaran harganya dari pembeli.

D. Akta PPAT dalam jual beli tanah Hak milik

Menurut pasal 19 PP No. 10/1961 setiap perjanjian an yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus

Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti menjadi camat dari kecamatan itu. Penggantinya tidak lagi menjabat PPAT.

Pada dasarnya daerah kerja PPAT ialah wilayah kecamatan. Tetapi dalam hal-hal tertentu seorang PPAT dapat diberi daerah kerja lebih dari satu kecamatan. Demikian juga dapat diangkat lebih dari satu PPAT untuk satu kecamatan. Seorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya. (Effendi Perangin,SH, 1991 : 4)

Tugas pejabat PPAT ialah :

1. Membuat akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 19 PP No.10/1961.
2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum itu mengajukan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak sebagai yang disebut di dalam peraturan Menteri per-tanian dan agraria no.2 tahun 1962.

Kewajiban PPAT disamping yang tersebut di atas ialah :

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya yang contohnya dilampirkan pada peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961.
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.
(Effendi Perangin, SH., 1991 : 7).

Akta yang dibuat PPAT itu tidak boleh sembarangan bentuknya (dan juga isinya yang standar) ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Bentuk akta itu ditetapkan dengan surat keputusan Menteri dalam Negeri No.104/DJA/1977. yaitu penyempurnaan dan memperlengkapi bentuk akta yang ditetapkan dengan PMA No.11/1961.

Di samping itu pembuatan akta jual beli tanah meliputi antara lain :

1. Harus dimaterai dengan materai tempel yang direkatkan pada akta itu, bernilai Rp. 1000,00 (Seribu Rupiah) berdasarkan UU No.13/1985 (Vide pasal 2 ayat 1 butir c ; berlaku untuk asli akte dan rangkap rangkapnya).
2. Tanda tangan dibubuhkan pada materai itu, disertai pencantuman tanggal, bulan dan tahun dilakukan, dengan tinta atau sejenis itu, dimana sebagian tanda-tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas materai tempel. (Vide pasal 7 ayat 5), dengan catatan

1. Nama

2. Jabatan

3. Tempat tinggal

(John Salindeho, 1993).

Adapun mengenai saksi dua orang adalah syarat mutlak yang tidak dapat ditiadakan. Selain merupakan

syarat mutlak soal saksi juga tidak dapat dipisahkan dari pembuatan suatu akta PPAT. Sesuai pasal 22 (2) mengenai tanah yang bersertifikat (apabila PPAT menganggap perlu) dan pasal 25 (2) mengenai tanah yang belum bersertifikat (diharuskan), sebagaimana tercantum dalam PP. No.10/1961, maka kedua saksi itu terdiri dari Kepala desa/kelurahan dan seorang anggota pemerintahan/perangkat desa/kelurahan. (John Salindeho, 1993 : 149).

Dengan demikian jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT dengan disertai dua orang saksi, dan PPAT membuat akta jual belinya. Apabila tanah yang akan dijual itu belum dibukukan, maka pembuatan akta itu harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah yang bersangkutan.

E. Saat beralihnya hak milik atas tanah

Setiap pemindahan hak milik atas semua macam tanah memerlukan izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjukkannya, tetapi mengingat bahwa semua permohonan itu tidak dapat ditanggung oleh instansi-instansi pemberi izin, maka perizinan tersebut dibatasi pada tanah-tanah pertanian saja, hal ini disebabkan karena tanah pertanian menyangkut segi-segi sosial ekonomi yang lebih besar dari pada tanah-tanah bangunan. Oleh sebab itu pemindahan hak atas tanah bangunan ha-

1. Pemindahan hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin.
2. Sebelum diperoleh izin sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini, pemindahan hak tersebut tidak akan didaftar oleh Kepala Kantor pendaftaran tanah (KKPT) yang bersangkutan.

Menurut peraturan Menteri Agraria no.14 tahun 1961 izin agraria diminta sesudah jual beli tanahnya dilakukan. Jual beli yang kemudian tidak memperoleh izin dari agraria tidaklah menjadi batal dengan sendirinya. Hanya peralihan haknya kepada pembeli tidak dapat dicatat oleh Kepala KPT dalam buku tanah dan disertifikatnya. (Harianto. T. : 28).

Ada pendapat yang mengemukakan bahwa beralih - nya hak atas tanah yang dibeli itu bukanlah pada saat dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, melainkan pada saat diperolehnya izin agraria. (Hariyanto T. : 26).

Menurut Hukum Adat, hak itu beralih pada saat jual beli dilakukan, jadi, pada saat itulah hak itu beralih pada pembeli. Hal ini sesuai dengan kesadaran hukum rakyat, dimana kalau sudah dijual tanahnya, diterima uangnya, ia tidak merasa "mempunyai" lagi. Sesuai dengan pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa, hukum agraria berdasarkan hukum adat, maka dapatlah dikatakan, bahwa saat beralihnya hak milik dari penjual kepada

hukum adat perbuatan-perbuatan hukum tersebut bersifat tunai, maka berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan telah terjadi pada saat dilakukannya perbuatan hukum tersebut di hadapan PPAT. Untuk itu maka akta PPAT merupakan tanda buktinya. Adapun pendaftarannya pada KPT berfungsi untuk memperluas kekuatan pembuktiannya, terutama terhadap pihak ketiga.

=====DMM=====