

KAJIAN TEORITIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH

Oleh:
Urip Santoso

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

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

Pendahuluan

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

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

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

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