

# **TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir  
Perkuliahhan Untuk Mendapatkan  
Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH**

**DAVID SIMORANGKIR**

**NPM : 06 840 0248  
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2010**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area


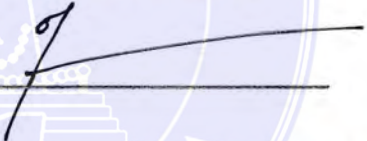


**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI**

**I. PENYAJI :**

**N A M A** : DAVID SIMORANGKIR  
**N I M** : 06 840 0248  
**B I D A N G** : HUKUM KEPERDATAAN  
**J U D U L S K R I P S I** : TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN


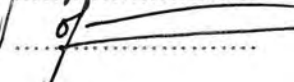

**II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :**

1. **N A M A** : H. ABDUL MUIS, SH, MS  
**J A B A T A N** : DOSEN PEMBIMBING I  
**T A N G G A L P E R S E T U J U A N** :  
**T A N D A T A N G A N** :   
2. **N A M A** : TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM  
**J A B A T A N** : DOSEN PEMBIMBING II  
**T A N G G A L P E R S E T U J U A N** :  
**T A N D A T A N G A N** : 

**III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU :**

1. **K E T U A** : SYAFARUDDIN, SH. M.HUM  
2. **S E K R E T A R I S** : MUAZZUL, SH, M.HUM  
3. **P E N G U J I I** : H. ABDUL MUIS, SH, MS  
4. **P E N G U J I I I** : TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM

**TANDA TANGAN**

DISETUJUI OLEH :

DEKAN  
FAKULTAS HUKUM UMA

KETUA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM UMA



(SYAFARUDDIN, SH, M.HUM)



( H. ABDUL MUIS, SH, MS )

UNIVERSITAS MEDAN AREA

**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI  
BAWAH TANGAN**

**PENULIS :**

**N A M A : DAVID SIMORANGKIR  
N I M : 06 840 0248  
B I D A N G : HUKUM KEPERDATAAN**

**DIPERIKSA OLEH :**

**DOSEN PEMBIMBING I**

*H. Abdul Muis*  
**H. ABDUL MUIS, SH, MS.**

**DOSEN PEMBIMBING II**

*Taufik Siregar*  
**TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM.**

*Ke meja bimbingan  
setelah selesai di b.*

**DISETUJUI OLEH  
KEPALA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA**

*H. Abdul Muis*  
**( H. ABDUL MUIS, SH, MS. )**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)1/8/23

## **TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**

**OLEH :**  
**DAVID SIMORANGKIR**  
**NPM : 06 840 0248**  
**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**

Pembahasan skripsi ini adalah sekitar keberadaan dua perundang-undangan yaitu KUH Perdata sebagai ketentuan dasar pengaturan perjanjian dan PP No. 24 Tahun 1997 ditemukan dalam suatu pembahasan tentang perjanjian jual beli tanah.

Permasalahan yang diuraikan di dalam skripsi ini adalah : “Mengapa terjadi pemindahan hak atas tanah dengan cara perjanjian jual beli dilakukan di bawah tangan”.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan pada dasarnya merupakan suatu perbuatan pemindahan hak kepemilikan atas sebidang tanah dari pemilik kepada si pembeli, dimana pelaksanaan pengalihan hak tidak dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tidak memiliki kekuatan bagi pemilik terhadap hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini dikarenakan perjanjian jual beli di bawah tangan tidak sesuai dengan peraturan peralihan hak atas tanah. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dilakukan di depan PPAT yang memiliki tujuan mulia tersebut mendapatkan kendala di tengah-tengah masyarakat terutama perihal adanya sebagian masyarakat yang enggan untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah di depan PPAT. Keengganan tersebut pada dasarnya di latar belakang oleh ketidak tahuan masyarakat tentang berapa besar biaya yang harus disediakannya serta syarat-syarat apa saja yang harus dilengkapinya apabila para pihak melakukan proses pengalihan hak di depan PPAT. Badan Pertanahan Nasional sebagai suatu instansi yang berwenang dalam bidang pertanahan ini belum dapat mendukung tujuan daripada tatanan kerjanya, hal ini disebabkan kurangnya sosialisasi lembaga Badan pertanahan ke tengah-tengah masyarakat perihal pendaftaran hak atas tanah. Bagi masyarakat luas yang selama ini hendaknya melakukan transaksi dengan objeknya tanah hendaknya dapat mendatangi kantor pertanahan terdekat sekedar mencari informasi bagaimana sebenarnya pelaksanaan jual beli tanah tersebut, baik itu dan syarat-syaratnya. Karena pada dasarnya proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di depan PPAT akan memberikan kepastian hukum.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)1/8/23

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Skripsi penulis ini berjudul “TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN “.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I Penulis.
- Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

UNIVERSITAS MEDAN AREA  
Medan - Medan - al-mamater.

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

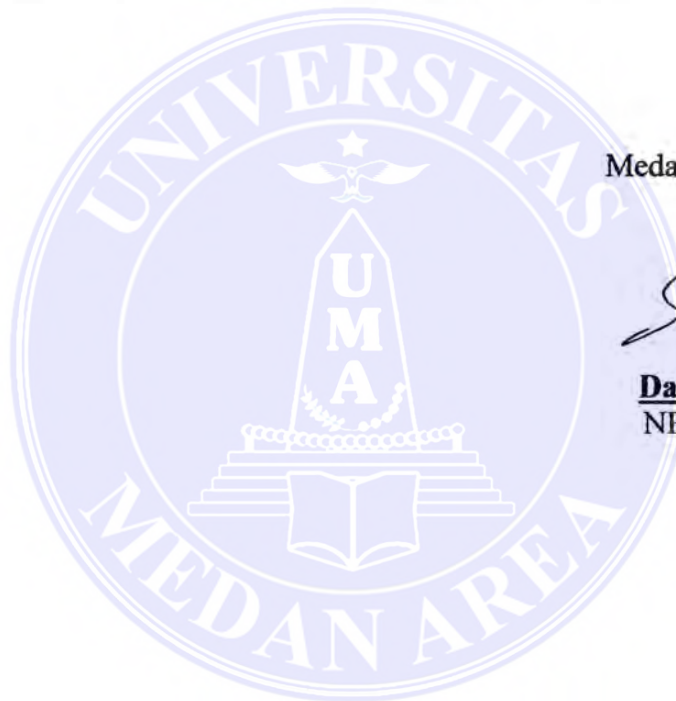
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang terhingga kepada kedua orang tua penulis yang telah memberikan pandangan kepada penulis tentang pentingnya ilmu di hari – hari kemudian nantinya. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis.

Demikian penulis hajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.



Medan, Agustus 2010

**David Simorangkir**  
NPM : 06 840 0248

## DAFTAR ISI

	halaman
<b>ABSTRAK</b>	
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iii</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>i</b>
A. Pengertian dan Penegasan Judul .....	3
B. Alasan Pemilihan Judul .....	5
C. Permasalahan .....	6
D. Hipotesa .....	7
E. Tujuan Penulisan.....	8
F. Metode Pengumpulan Data .....	8
G. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI..</b>	<b>11</b>
A. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	11
B. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli.....	12
C. Kewajiban si Penjual dan si Pembeli.....	15
D. Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli .....	22
<b>BAB III. TINJAUAN TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH .....</b>	<b>25</b>
A. Pengertian Tanah .....	25
B. Manfaat dan Arti Pendaftaran Tanah.....	26
C. Hak-Hak Atas Tanah .....	30

D. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Yang Dapat Didaftarkan.....	49
<b>BAB IV. ANALISIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI</b>	
<b>PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN ...</b>	<b>52</b>
A. Proses Peralihan Hak Atas Dalam Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan .....	52
B. Kekuatan Pemilikan Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan.....	57
C. Bukti Pemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut PP No. 24 Tahun 1997 .....	59
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>62</b>
A. Kesimpulan .....	62
B. Saran .....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Dalam kenyataannya akhir-akhir ini semakin banyak saja perbuatan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah secara di bawah tangan, tanpa perantara atau tanpa dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perbuatan-perbuatan ataupun usaha semacam itu akan menyulitkan pemerintah untuk mengawasi setiap perbuatan atau tindakan yang bermaksud untuk mengadakan pemindahan/peralihan hak atas tanah, bahkan perbuatan mana telah menyalahi sendi-sendi Hukum Agraria yang ada dan juga sekaligus telah menurunkan wibawa pemerintah terhadap hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh PPAT. Selanjutnya akte berikut dokumen terkait lainnya harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat guna untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan. Namun ternyata dalam prakteknya tidak semua berkas-berkas dari akte tersebut ada disampaikan kepada Pejabat yang bersangkutan, hal ini jelas merupakan suatu perbuatan/tindakan yang menyimpang bila ditinjau dari sudut Hukum Agraria khususnya dalam bidang pendaftaran/peralihan hak atas tanah. Keadaan demikian tersebut tentunya dapat menimbulkan berbagai permasalahan terutama bagi para

Pejabat yang berada di jajaran Direktorat Agraria (Pendaftaran Tanah).

Salah satu pelaksanaan pengalihan hak atas tanah tersebut adalah melalui jual beli. Jual beli pada dasarnya diatur di dalam KUH Perdata, tetapi karena objeknya adalah tanah maka selain memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam KUH Perdata, maka jual beli tanah juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan dasar yang mengatur permasalahan tanah yaitu Undang-Undang Pokok Agraria.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah yang dua perbuatan yang bertimbal balik tersebut tersebut sebenarnya sangat mudah diterjemahkan, bahkan sangat sering terjadi di tengah-tengah masyarakat. Yang menjadi hal yang utama dari pelaksanaan perjanjian jual beli adalah perihal pembayaran dan penyerahan (levering) dari barang yang diperjual belikan. Kedua perlakuan hukum di atas akan menjadi lain jika objek yang diperjual belikan adalah tanah.

Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 99 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu tentang tata cara pendaftaran pembuatan akta-akta, yang salah satu isinya menerangkan tentang pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

Tanah sebagai benda dasar yang dapat dibangun apa saja di atasnya memiliki keterkaitan yang erat dengan jalannya kehidupan manusia, sehingga akibatnya adalah seringkali timbul sengketa dengan sebab tanah. Dengan hal yang demikian maka dalam setiap pelaksanaan pemindahan hak atas tanah termasuk jual

beli harus diikuti dengan perbuatan lainnya sebagaimana ditentukan di dalam

## Undang-Undang Pokok Agraria.

### A. Pengertian dan Penegasan Judul

Skripsi merupakan suatu karya tulis ilmiah yang disusun berdasarkan penelitian-penelitian. Pada umumnya skripsi diperbuat untuk ditujukan kepada masyarakat luas, dan oleh karena itu materi skripsi harus bermanfaat dan berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Pada kesempatan ini penulis sengaja menyusun skripsi dengan mengambil judul : *Tinjauan Tentang Peralihan Hak atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan*".

Adapun penulis mengambil judul sebagaimana tersebut di atas karena akhir-akhir ini masalah-masalah yang terjadi dibidang pertanahan semakin lama semakin meningkat, termasuk didalamnya persengketaan tentang kepemilikan hak atas tanah. Keadaan ini mudah dipahami karena pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia kian hari kian maju pesat sehingga kebutuhan akan hak atas tanah juga semakin bertambah.

Sebagaimana layaknya suatu karya ilmiah berbentuk skripsi, maka perlu diuraikan hal-hal yang berkaitan dengan judulnya. Hal ini dimaksudkan agar dalam pembahasan tidak terdapat keragu-raguan ataupun salah pengertian terhadap judul skripsi tersebut. Oleh karenanya merupakan suatu hal yang baik bilamana dalam kesempatan ini penulis menguraikan mengenai penegasan dan pengertian judul

Adapun pengertian dan penegasan judul skripsi penulis adalah sebagaimana diuraikan berikut ini :

“Tinjauan Tentang” berarti pendapat setelah melakukan penelitian terhadap sesuatu hal.

“Peralihan Hak Atas Tanah” adalah perpindahan hak atas sebidang tanah dari seseorang atau sebuah badan hukum kepada pihak lainnya, yang dapat berupa individu atau sebuah badan hukum.

“Hak” memiliki arti sebagai sesuatu yang dikuasai atas sesuatu barang.<sup>1</sup>

“Atas” berarti lawan dari di bawah.<sup>2</sup>

“Tanah adalah permukaan bumi tidak air, dan di atasnya dapat didirikan bangunan dan juga tempat bercocok tanam.<sup>3</sup>

“Melalui” berarti cara.

“Perjanjian”, adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>4</sup>

“Jual beli” adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas

---

<sup>1</sup> J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo, *Kamus Hukum*, Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 1983, hal. 78.

<sup>2</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1984, hal. 34

<sup>3</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hal. 179.

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982, hal.

sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>5</sup>

“Di bawah tangan“, berarti tidak dilakukan di depan pejabat yang berwenang, seperti Notaris maupun PPAT.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas maka dengan demikian pembahasan skripsi ini adalah sekitar keberadaan dua perundang-undangan yaitu KUH Perdata sebagai ketentuan dasar pengaturan perjanjian dan PP No. 24 Tahun 1997 diketemukan dalam suatu pembahasan tentang perjanjian jual beli tanah.

## **B. Alasan Pemilihan Judul.**

Kehidupan masyarakat Indonesia sebagian besar adalah bertani. Dalam kondisi masyarakat yang masih bercorak Agraris ini maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang teramat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam menata kehidupan masyarakat yang bersifat Agraris tersebut sangat diperlukan peraturan-peraturan ke-Agrariaan yang dapat diterima oleh semua lapisan masyarakat. Dahulunya Hukum Agraria yang berlaku adalah sebagian besar hukum-hukum yang tersusun berdasarkan kemauan/tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan.

Keadaan ini tentu saja sangat bertentangan dengan cita-cita Hukum

---

<sup>5</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 1.

Nasional terutama bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara Indonesia dalam menjalankan kegiatan pembangunan. Oleh karena itu unifikasi Hukum agraria Nasional sangat diperlukan sekali demi untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh penduduk Indonesia di bidang pertanahan. Dengan dikeluarkannya UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA telah diupayakan agar terciptanya kepastian hukum dibidang Pertanahan.

Salah satu kegiatan agraria yang sangat sering terjadi di tengah-tengah masyarakat adalah pelaksanaan perjanjian pemindahan hak atas tanah tersebut yang salah satunya adalah melalui perjanjian jual beli. Perjanjian sebagai suatu bentuk kesepakatan memiliki dasar pengaturan di dalam Buku III KUH Perdata.

Melihat kedua peraturan di atas baik itu Undang-Undang Pokok Agraria maupun KUH Perdata adalah dua sisi dasar pengaturan perihal pertanahan di dalam pelaksanaan jual beli. Adalah hal yang sangat menarik untuk mengkaji dua sisi hukum tersebut terhadap satu objek benda yaitu tanah, khususnya dalam hal menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat luas yang bermaksud memindahkan hak atas tanahnya melalui jual beli.

### **C. Permasalahan**

Permasalahan adalah suatu problem yang harus dipecahkan. Demikian juga dengan pembahasan skripsi ini memiliki latar belakang permasalahan, sehingga pelaksanaan pembahasan akan dapat lebih diarahkan.

Permasalahan yang diuraikan di dalam skripsi ini adalah :

“Mengapa terjadi pemindahan hak atas tanah dengan cara perjanjian jual beli dilakukan di bawah tangan“.

#### **D. Hipotesa**

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara atas permasalahan yang diajukan.

“Sebelum permasalahan-permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hypothesis, karena hipotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian”.<sup>6</sup>

Jadi hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan-pembahasan berikutnya. Dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis dalam skripsi ini adalah :

“Terjadi pemindahan hak milik atas tanah dengan cara perjanjian jual beli masih dilakukan di bawah tangan karena keengganan masyarakat untuk berurusan dengan lembaga formal seperti PPAT maupun notaris, baik itu disebabkan biaya yang harus dikeluarkan maupun juga ketidak tahuan masyarakat itu sendiri”.

---

<sup>6</sup> Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Universitas Medan Area 1990, hal. 3.

## **E. Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan pembahasan ini adalah :

1. Melalui pembahasan ini penulis ingin melengkapi tugas sebagai mahasiswa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Keperdataan.
2. Di samping itu pula penulis membahas materi skripsi ini untuk menjelaskan secara yuridis formil tentang pelaksanaan jual beli tanah yang baik dan benar bagi masyarakat luas sehingga tidak terjadi jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan.
3. Untuk memperoleh informasi tentang alasan-alasan terjadinya peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan.

## **F. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah berusaha sedaya upaya untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan pembahasan skripsi ini, dimana dalam hal ini digunakan dua metode penelitian yaitu :

### **1. Library Research (Penelitian Kepustakaan)**

Disini penulis melakukan penelitian dengan cara mempelajari bahan-bahan bacaan yang ada, baik itu karangan-karangan ilmiah maupun beberapa literatur-literatur yang mendukung penulisan dan pembahasan skripsi penulis ini.

### **2. Field Research (Penelitian Lapangan)**

Dalam penyempurnaan penelitian penulis melakukan penelitian secara



langsung, baik itu dilakukan dengan pengamatan secara langsung tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di lingkungan BPN Kota Medan.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam pembahasan skripsi ini disusun penulis sedemikian rupa, yang memuat 5 (lima) buah bab dan masing-masing bab mempunyai beberapa sub bab, antara lain dapat disebutkan sebagai berikut :

### **Bab I. Pendahuluan**

Dalam bab pendahuluan ini akan dibahas hal-hal yang umum dalam sebuah tulisan ilmiah yaitu : Penegasan dan Pengertian Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

### **Bab II. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.**

Dalam kaitan ini yang akan dibahas adalah tentang : Pengertian Perjanjian Jual Beli, Saat terjadinya Perjanjian Jual Beli, Kewajiban si penjual dan si Pembeli, serta Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli.

### **Bab III. Tinjauan Tentang Hak-Hak Atas Tanah.**

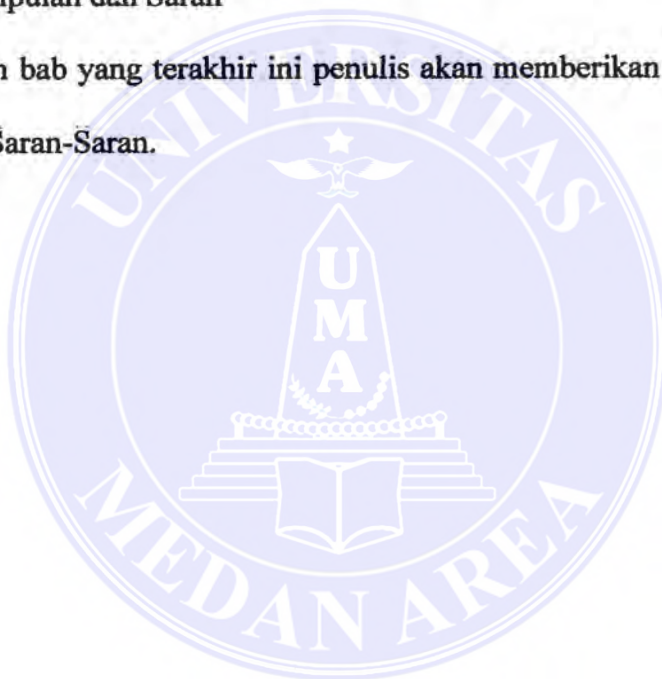
Dalam bab yang kedua ini akan diuraikan tentang : Pengertian Tanah, Hak-Hak Atas Tanah, Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.

### **Bab IV. Analisis Tentang Perjanjian Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah Di**

**Yang diuraikan dalam pembahasan ini adalah tentang : Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan, Kekuatan Pemilikan Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan, Bukti Pemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut PP No. 24 Tahun 1997.**

#### **Bab V. Kesimpulan dan Saran**

Dalam bab yang terakhir ini penulis akan memberikan Kesimpulan dan juga Saran-Saran.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

#### A. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Untuk mengetahui pengertian perjanjian jual beli ada baiknya dilihat Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan “ jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga “.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan “ jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua “. <sup>7</sup>

Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan “ jual beli adalah pihak yang satu penjual (verkopen) mengikat diri kepada pihak lainnyam pembeli (loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang “. <sup>8</sup>

Sedangkan R.M. Suryodininfrat mengemukakan “jual beli itu ialah perjanjian / persetujuan / kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda/barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya

---

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hal. 17.

<sup>8</sup> R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996,

untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.<sup>9</sup>

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata di atas, perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban :

- Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
- Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.<sup>10</sup>

### **B. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli**

Di dalam Pasal 1458 KUH perdata dinyatakan bahwa “ jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar “.

Pasal 1458 KUH Perdata ini menunjukkan bahwa jual beli itu mempunyai sifat konsensual yaitu karena jual beli itu dilahirkan sebagai suatu perjanjian jual beli yang sah yang mengikat pihak-pihak dan mempunyai kekuatan serta daya hukum pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu jenis barang dan patokan harga, walaupun jual beli ini mengenai barang yang bergerak atau tidak bergerak.

Di dalam sistem obligatoir, apabila barang telah dijual tetapi belum ada penyerahan kepada pembeli, tetapi barang yang dijual itu kemudian dijual kembali

---

<sup>9</sup> Ibid, hal. 15.

untuk yang kedua kalinya oleh si penjual, dan diserahkan kepada pembeli kedua (2), maka barang tidak menjadi milik pembeli kedua, tegasnya apabila A selaku penjual, menjualkan barangnya kepada B, selaku pembeli yang pertama, sebelum barang diserahkan kepada B, A menjualkannya kembali kepada C, selaku pembeli yang kedua, di dalam sistem obligatoir, perbuatan A, tidak dibenarkan, hal ini seperti yang dimuat di dalam Putusan Mahkamah Agung tertanggal 19 Juni 1973, No. 101 K/Sip/63 di dalam perkara ini PT. Daining diputuskan oleh Mahkamah Agung telah menyalahi janjinya untuk menjual sebuah pabrik kepada PT. Ichسانی, dalam perkara ini Mahkamah Agung tidak membenarkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, bahwa dengan penyeteroran uang harga pabrik tersebut oleh tergugat dalam kasasi (PT. Ichسانی) di suatu Bank atas rekening penjual, dengan sendirinya pabrik sudah menjadi milik tergugat dalam kasasi, dan juga penyerahan kepada PT. Ichسانی tidak mungkin dilaksanakan karena pabrik tidak lagi berada di tangan PT. Daining, karena telah dikuasai oleh PN. Areal Survey.

Sifat obligatoir ini sangat berlainan sekali dengan Code Civil Prancis, yang menyatakan bahwa hak milik atas barang-barang yang dijual adalah sudah berpindah ke tangan pembeli pada waktu persetujuan jual beli diadakan. Di dalam Hukum Adat di Indonesia, perincian-perincian pengertian obligatoir dan sifatnya sama sekali tidak diperlukan.

Menurut Hukum Adat Indonesia yang dinamakan jual beli, bukanlah persetujuan belaka, yang berada di antara kedua belah pihak, tetapi adalah suatu

PERSETUJUAN BELAKA antara si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan

hak milik, atas barang itu dengan syarat pembayaran hanya tertentu, berupa uang oleh pembeli kepada penjual.

Dengan demikian dalam Hukum Adat setiap hubungan jual beli tidak mengikat kepada asas atau sistem obligatoir, atau sistem/ asas yang lainnya.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa :

Dalam Hukum Adat ada juga persetujuan antara kedua belah pihak yang berupa mufakat tentang maksud untuk memindahkan hak milik dari tangan penjual ke tangan pembeli dan pembayaran yang harga pembelian oleh pembeli kepada penjual, tetapi persetujuan itu hanya bersifat pendahuluan untuk suatu perbuatan hukum tertentu yaitu berupa penyerahan tadi. Selama penyerahan barang belum terjadi, maka belum ada jual beli, dan pada hakekatnya belum ada mengikat apa-apa bagi kedua belah pihak.<sup>11</sup>

Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUH Perdata). Jual beli tiada lain daripada persesuaian kehendak (*wis overeenstemming*) antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga yang menjadi esensial perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

Cara dan terbentuknya perjanjian jual beli, bisa terjadi sevata openbar/terbuka, seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar eksekutorial atau yang

<sup>11</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hal. 18.

disebut *excutoriale verkoop*. Penjualan eksekutorial mesti dilakukan melalui lelang di muka umum oleh pejabat kantor lelang.

Akan tetapi cara dan bentuk penjualan eksekutorial yang bersifat umum ini, jarang sekali terjadi. Penjualan demikian harus memerlukan keputusan pengadilan. Karena itu jual beli yang terjadi dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari, adalah jual beli antara tangan ke tangan, yakni jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, dan tidak perlu di muka umum. Bentuk jual belinyapun, terutama jika objeknya barang-barang bergerak cukup dilakukan dengan lisan. Kecuali mengenai benda-benda tertentu, terutama mengenai objek benda-benda tidak bergerak pada umumnya, selalu memerlukan bentuk akta jual beli. Tujuan akta ini hanya sekedar mempelajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis di samping penyerahan nyata.

### **C. Kewajiban Si Penjual dan Si Pembeli**

Dalam pembahasan sub bab ini tidak akan dibahas tentang hak-hak para pihak, baik itu penjualan maupun pembeli, karena dari adanya kewajiban masing-masing pihak maka akan melahirkan hak pula disisi lainnya.

#### **1. Kewajiban Penjual**

Tentang kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari Pasal 1472 KUH Perdata. Penjual wajib menegaskan dengan jelas untuk apa ia mengikat diri dalam persetujuan jual beli. Lantas, lebih lanjut pasal tersebut memberikan suatu interpretasi

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)1/8/23

segala sesuatu yang kurang jelas dalam persetujuan jual beli, atau yang mengandung pengertian kembar, harus diartikan sebagai maksud yang merugikan bagi pihak penjual.

Memang ketentuan penafsiran yang merugikan penjual ini seolah-olah bertentangan dengan ketentuan umum. Penjual yang dibebani kewajiban untuk menyerahkan barang ditinjau dari segi ketentuan umum hukum perjanjian, adalah berkedudukan sebagai pihak debitur. Menurut ketentuan umum, pihak debitur adalah yang harus selalu dilindungi. Akan tetapi, barangkali rasionya terletak pada hakekat jual beli itu sendiri. Umumnya pada jual beli, pihak penjual selamanya yang mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebani kerugian pada penjual tentang pengertian persetujuan yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare orde*).

Jika Pasal 1473 KUH Perdata tidak menyebut apa-apa yang menjadi kewajiban pihak penjual, kewajiban itu baru dapat dijumpai pada pasal berikutnya. Yakni Pasal 1473 KUH Perdata pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua :

- Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
- Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.



Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijke levering*), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475 KUH Perdata). Misalnya penjualan rumah atau tanah. Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan akte balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli. Penyerahan nyata yang dibarengi dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan benda-benda tidak bergerak. Lain halnya dengan benda-benda bergerak. Penyerahannya sudah cukup sempurna dengan penyerahan nyata saja (Pasal 612 KUH Perdata).

Mengenai ongkos penyerahan barang yang dijual, diatur dalam Pasal 1476 KUH Perdata.

- Ongkos penyerahan barang ditanggung oleh penjual,
- Biaya untuk datang mengambil barang dipikul oleh pembeli.

Namun demikian kedua belah pihak dapat mengatur lain, di luar ketentuan yang disebut di atas. Karena Pasal 1476 KUH Perdata itu sendiri ada menegaskan, ketentuan pembayarang ongkos penyerahan yang dimaksud Pasal 1476 KUH Perdata tadi berlaku, sepanjang para pihak penjual dan pembeli tidak memperjanjikan lain. Malah kalau dalam praktek sering ditemukan tidak dijumpai, pembelilah yang menanggung semua ongkos penyerahan barang. Atau sering juga penjual yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA menyerahkan. Jika demikian halnya, sedikit banyak harga

penjualan akan lebih tinggi dari jika pembeli yang menanggung ongkos penyerahan.

Jika para pihak tidak menentukan tempat penyerahan dalam persetujuan jual beli, maka penyerahan dilakukan di tempat terletak barang yang dijual pada saat persetujuan jual beli terlaksana. Ketentuan ini terutama jika barang yang dijual terdiri dari benda tertentu (*bepaalde zaak*). Bagi jual beli barang-barang di luar barang-barang tertentu tertentu, penyerahan dilakukan menurut ketentuan Pasal 1393 ayat (2) KUH Perdata : penyerahan dilakukan di tempat tinggal kreditur, dalam hal ini di tempat pembeli.

Adapun barang yang diserahkan harus dalam keadaan sebagaimana adanya pada saat persetujuan dilakukan. Serta mulai saat terjadinya penjualan, segala hasil dan buah yang timbul dari barang, menjadi kepunyaan pembeli (Pasal 1481 KUH Perdata). Berarti sejak terjadinya persetujuan jual beli, pembeli berhak atas segala hasil dan buah yang dihasilkan barang, sekalipun barang belum diserahkan kepada pembeli. Hal ini erat sekali hubungannya dengan ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata. Yakni sejak terjadinya persetujuan jual beli, resiko atas barang telah berpindah menjadi tanggungan pembeli, sekalipun barangnya belum diserahkan kepadanya, dan penjual sejak saat itu berhak menuntut pembayaran atas harga kemusnahan barang. Atas pembebanan resiko yang demikian, tentu pantas untuk mensejajarkannya dengan kemungkinan keuntungan yang akan diperoleh dari benda sejak persetujuan jual beli diadakan, adalah pantas menjadi hak pembeli sekalipun barangnya belum diserahkan. Karena itu semua hasil atau buah yang timbul sebelum saat penyerahan harus

dipelihara dan dinas oleh penjual sebagaimana layaknya seorang bapak yang berbudi

baik.

## 2. Kewajiban Pembeli

Adapun kewajiban pembeli adalah :

### - Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUH Perdata)

Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUH Perdata sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Oleh karena itu sangat beralasan sekali menganggap pembeli yang menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan “ perbuatan melawan hukum “ (onrechtmatig).

### - Tempat pembayaran.

Tempat dan saat pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan tempat dan saat penyerahan barang. Inilah prinsip umum mengenai tempat dan saat pembayaran. Tentu tempat dan saat pembayaran yang utama harus dilakukan di tempat dan saat yang telah ditentukan dalam persetujuan. Jika tempat dan saat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, barulah dipedomani prinsip umum di atas. Yakni pembeli wajib melakukan pembayaran di tempat dan saat dilakukan penyerahan barang.

Atas dasar aturan yang diuraikan, maka dapat dilihat :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

- a. Pembayaran barang generik harus dilakukan di tempat tinggal pembeli. Hal ini sesuai dengan ketentuan, bahwa penyerahan atas barang generik dilakukan di tempat tinggal / kediaman pembeli.
- b. Pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat dimana barang tertentu tadi terletak ataupun di tempat penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1429 KUH Perdata, yang menentukan penyerahan atas barang-barang tertentu harus dilakukan di tempat dimana barang tertentu terletak ataupun di tempat kediaman penjual.

Sesuatu hal yang barangkali yang dikejar oleh ketentuan Pasal 1514 KUH Perdata, yang menentapkan pembayaran harus dilakukan di tempat penyerahan barang, bertujuan agar pembayaran dan penyerahan barang yang dibeli, terjadi bersamaan dalam moment yang sama, sehingga pembayaran dan penyerahan barang terjadi serentak pada tempat dan saat yang sama.

- Hak Meunda pembayaran.

Hak menangguhkan / menunda pembayaran terjadi sebagai akibat gangguan (stornis) yang dialami oleh pembeli natas barang yang dibelinya.

Gangguan itu berupa gugatan/tuntutan berupa hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang. Bisa juga berupa gabungan hak reklame penjual semula oleh karena harganya belum dilunasi. Gangguan itu sedemikian rupa sehingga pembeli benar-benar terganggu menguasai dan memiliki barang tersebut. Hak menunda pembayaran sengaja diberikan kepada pembeli, demi

UNIVERSITAS MEDAN AREA **kepentingan pembeli atas kesewenangan penjual yang**

tidak bertanggung jawab atas jaminan barang yang dijualnya terbebas dari gangguan dan pembebanan. Oleh karena itu hak menangguhkan pembayaran akibat gangguan baru berakhir sampai ada kepastian lenyapnya gangguan. Kalau yang mengalami gangguan hanya sebagian saja, bagaimana penyelesaiannya. Peristiwa seperti ini tidak ada diatur di dalam Pasal 1516 KUH Perdata. Sehingga untuk mencari penyelesaiannya atas kasus-kasus seperti itu, paling tepat kita menggunakan analogi aturan yang dirumuskan pada Pasal 1500 KUH Perdata. Dengan demikian, jika yang terganggu hanya sebahagian saja pembeli dapat memilih :

- a. Menuntut pembatalan jual beli,
- b. Jual beli jalan terus, dan menangguhkan pembayaran hanya untuk sejumlah harga bahagian yang terganggu saja.

Atas kebijaksanaan mempergunakan analogi Pasal 1500 KUH Perdata tersebut, dengan sendirinya telah dapat diatasi permasalahan penangguhan pembayaran atas gangguan yang terjadi atas sebagian barang. Yakni jual beli bisa dilanjutkan dengan jalan menunda pembayaran hanya sebesar harga bahagian barang yang terganggu. Selebihnya dapat dilunasi penjual. Bagaimana halnya, jika pembeli tidak melunasi pembayaran atau menangguhkan pembayaran tanpa alasan ? Gangguan maupun cacat tidak ada, namun pembeli tidak mau melakukan pembayaran. Menurut Pasal 1517 KUH Perdata, penjual dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.

Sebenarnya Pasal 1517 ini sudah agak berlebihan. Sudah cukup jelas

dipergunakan alasan wanprestasi atas dasar moral kreditur. Sebab keingkaran melakukan pembayaran telah menempatkan pembeli dalam keadaan lalai (mora). Sedangkan keadaan lalai itu sendiri adalah dasar hukum untuk menempatkan seseorang dalam keadaan wanprestasi.

Apa yang diterangkan di atas, menyangkut pembatalan jual beli atas barang-barang tidak bergerak, jika pembeli enggan membayar harga barang. Kalau obyek jual belinya terdiri dari barang-barang yang bergerak (barang-barang biasa, perabotan rumah tangga dan sebagainya), jika dalam persetujuan telah ditetapkan jangka waktu tertentu bagi si pembeli untuk mengambil barang dan waktu tersebut tidak ditepati oleh si pembeli, jual beli dengan sendirinya batal menurut hukum tanpa memerlukan teguran lebih dulu dari pihak penjual atau disebut wanprestasi zonder rechtelijke toessennkomst (Pasal 1518 KUH Perdata).

#### **D. Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli**

Risiko atas barang objek jual beli tidak saja, tetapi terdapat perbedaan sesuai dengan sifat keadaan barang yang menjadi objek jual beli yaitu :

- Objek jual beli terdiri dari barang tertentu (een zeker en bepaalde zaak).

Jika objek jual beli terdiri dari barang tertentu, risiko atas barang berada pada pihak pembeli terhitung sejak saat terjadinya persetujuan pembelian. Sekalipun penyerahan barang belum terjadi, penjual menuntut pembayaran harga seandainya barang musnah (Pasal 1460 KUH Perdata).

Dari ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata, jual beli mengenai barang tertentu,

sekejap setelah penjualan berlangsung, risiko berpindah kepada pembeli. Seandainya barang yang hendak dilevering lenyap, pembeli tetap wajib membayar harga. Hanya saja ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata diatas adalah hukum yang mengatur bukan hukum yang memaksa, karenanya ketentuan tersebut dapat dikesampingkan oleh persetujuan.

Sebenarnya adalag lebih memenuhi logika, bahwa dalam perjanjian timbal balik seperti pada jual beli apabila salah satu prestasi gugur, dengan sendirinya prestasi yang lainpun harus gugur. Dengan demikian lebih masuk akal, jika barang yang dijual musnah sebelum diserahkan pada pembeli, gugurlah kewajiban pembeli untuk membayar harga. Adalah lebih rasional untuk menentukan risiko dalam jual beli barang tertentupun, tetap berada pada pihak penjual selama barang belum diserahkan pada pembeli. Paling tidak risiko kemusnahan barang tidak menyebabkan pembeli harus membayar harga. Ganjil sekali rasanya pembeli dibebani membayar harga barang yang musnah. Bagaimana dapat diterima akal, jika tetap ada kewajiban membayar sesuatu yang telah musnah nilainya.

Apalagi jika ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata tersebut dihubungkan dengan Pasal 1237 KUH Perdata yang menentukan sejak terjadinya perjanjian, barang yang hendak diserahkan menjadi keuntungan bagi pihak kreditur. Jika debitur melakukan kealpaan, debitur harus menanggung kealpaan tersebut, terhitung sejak debitur melakukan kealpaan tersebut. Akan tetapi oleh karena Pasal 1460 KUH Perdata merupakan *lex specialis* ketentuan Pasal 1237 KUH Perdata sebagai

*lex generalis*, dengan sendirinya tersingkir.

Namun demikian diyakini, Pasal 1460 KUH Perdata itu sendiri belum dapat memberi jawaban atas semua keadaan. Terutama atas persoalan, jika barang yang menjadi objek jual beli tadi benar-benar tidak dapat diserahkan, bukan karena barangnya musnah. Misalnya barangnya tidak dapat diserahkan atas alasan impossibilitas objektif, umpamanya, karena adanya larangan pemerintah menjual barang tersebut atau karena barang itu dicabut (onteigening) oleh pemerintah. Apakah dalam peristiwa-peristiwa yang seperti ini pembeli masih tetap diwajibkan membayar harga ? Kalau dalam hal-hal seperti inipun pembeli tetap wajib membayar harga, benar-benarlah Pasal 1460 merupakan ketentuan undang-undang yang paling merugikan bagi pembeli barang tertentu.

- Objek jual beli terdiri dari barang yang dijual dengan timbangan bilangan atau ukuran, risiko atas barang, tetap berada di pihak penjual, sampai pada saat barang itu ditimbang, diukur atau dihitung (Pasal 1461 KUH Perdata).

Akan tetapi jika barang telah dijual dengan tumpukan atau onggokan barang-barang menjadi risiko pembeli, meskipun barang-barang itu belum ditimbang, diukur atau dihitung (Pasal 1462).

Memperhatikan ketentuan Pasal 1461 KUH Perdata, risiko jual beli atas barang-barang generik tetap berada pada pihak penjual sampai saat barang-barang itu ditimbang, diukur atau dihitung. Dengan syarat jika barang generik tadi dijual tidak dengan tumpukan. Apabila barangnya dijual dengan tumpukan/onggokan, barang menjadi risiko pembeli, sekalipun belum dilakukan penimbangan, pengukuran atau



### BAB III

## TINJAUAN TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH

### A. Pengertian Tanah

Menarik pengertian hak atas tanah maka kita akan berkisar dari ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, hanya saja secara rinci pada ketentuan perundang-undangan tersebut tidak disebutkan pengertian tentang tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada pasal 1 nya hanya menyebutkan tentang Bumi, air dan ruang angkasa adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang juga diketahui sebagai suatu konsep pemahaman akan pengertian Wawasan Nusantara.

Perihal diberinya pengertian atas tanah dalam pembahasan tulisan ilmiah ini adalah penting dikarenakan dasar utama atau sebagai objek tulisan ini adalah tanah yang dihubungkan dengan perlakuan administrasi di atasnya yaitu perlakuan dalam memberikan sertifikat.

Oleh salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti "Permukaan bumi".<sup>12</sup>

Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan

<sup>12</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung,

sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut. Hal ini diuraikan karena tanah sebagai objek diberikan sertifikat di atasnya tidak saja terbatas atas pengertian tanah yang sebenarnya tetapi juga mencakup air yang dapat dilihat dari kolam – kolam yang dimiliki seseorang ruang di atasnya dan apa yang menjadi isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut.

Pengertian yang diberikan oleh A.P. Parlindungan, di atas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu :

“ Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang di atas sekali, daratan, air, dan tempat kelahiran serta lain sebagainya “. <sup>13</sup>

Dengan uraian di atas maka dapatlah dimengerti perihal pengertian akan tanah ini yaitu bumi dalam arti permukaan bumi.

## **B. Manfaat dan Arti Pendaftaran Tanah**

Dengan adanya ketentuan Pasal 19 (ayat 2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pelaksanaan tanah merupakan suatu keharusan, dimaksudkan adalah untuk mendapatkan kepastian mengenai orang atau badan hukum yang berhak atas sebidang tanah serta mendapatkan kepastian tentang letak, batas-batas maupun panjang dan lebar tanah hak yang dimiliki.

Dengan tercapainya maksud pendaftaran tanah ini maka akan tercapai pula

<sup>13</sup> Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta,

tujuan Pendaftaran Tanah yaitu mendapatkan data penggunaan tanah untuk jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas sebidang tanah.

Di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dalam pasal 3-nya ditentukan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun manfaat pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas adalah demi untuk menciptakan adanya kepastian hukum bagi si pemegang hak. Dengan didaftarkannya peralihan hak tersebut maka kepada si pemegang hak semula dan si pemegang hak baru telah dijamin kepastiannya, walaupun kepastian tersebut belum bersifat sempurna, tetapi setidaknya dengan pendaftaran dimaksud merupakan bukti mutlak tentang kepemilikan hak tersebut.

Sedangkan arti pendaftaran bagi peralihan hak atas tanah, meliputi 2 (dua)

1. Pendaftaran itu merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak.

Perpindahan atau beralihnya suatu hak atas tanah baru terjadi setelah hak atas tanah tersebut didaftarkan dalam daftar-daftar umum atas nama si pemilik yang kemudian (pihak kedua) memperoleh hak itu. Selama hak atas tanah yang dialihkan masih terdaftar atas nama si pengalih (pemilik semula), maka hak atas tanah itu belum beralih kepada pihak kedua yang menerima peralihan hak atas tanah tersebut.

2. Pendaftaran itu merupakan syarat untuk berlakunya peralihan hak bagi pihak ketiga, maka meskipun peralihan suatu hak dari pihak pertama kepada pihak kedua. Sedangkan bagi pihak ketiga baru menjadi hak sah jika hak itu didaftarkan atas nama pihak kedua. Selama pendaftaran tersebut belum dilaksanakan, maka bagi pihak ketiga hak itu masih merupakan hak yang sah menurut hukum dari pihak pertama.

Kedua point tersebut di atas selaras dengan apa yang dikonstantir oleh Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, demikian juga setiap peralihannya, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sah peralihan hak itu. Ini berarti bahwa dengan dilakukannya pencatatan peralihan hak itu dalam buku tanah dan sertifikatnya, maka pembeli (pihak kedua) memperoleh alat pembuktian yaitu benar bahwa hak atas tanah yang dibelinya itu beralih secara sah kepadanya, alat pembuktian yang juga berlaku ketentuannya terhadap bekas pemilik (si penjual).

Demikian juga terhadap pihak ketiga, dalam hubungannya dengan pihak penjual maka akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT sudah merupakan petunjuk dan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepadanya, dan sejak dilakukannya jual beli itu dialah pemilik baru tanah yang bersangkutan. Akan tetapi bukti tersebut belum berlaku bagi pihak ketiga, karena masih diketahui oleh pihak ketiga nama yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan.

Demikianlah sejak dilakukannya jual beli, pembeli sudah dapat menjadi pemilik namun kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya itu oleh Kepala Kantor Pertanahan.<sup>14</sup>

Selanjutnya secara jelas telah pula dinyatakan :

Sertifikat sebagai bukti yang kuat, karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak pemegang hak serta peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semuanya itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah) maka apa yang dibaca dalam sertifikat harus dianggap benar.<sup>15</sup>

Alat pembuktian yang kuat berarti bahwa sertifikat bukanlah satu-satunya pembuktian yang ada tentang sahnya peralihan hak serta lahirnya hak itu. Bukti

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 1981, hal. 178.

<sup>15</sup> *Ibid*, hal. 189.

sertifikat belum berlaku sempurna bagi pihak ketiga, hal ini dikarenakan pihak ketiga masih dapat melihat dengan bebas mengenai kepemilikan hak atas tanah pada daftar - daftar umum di Kantor Pertanahan setempat. Ini memungkinkan mengingat adanya azas keterbukaan (*publiciteit*) dalam Hukum Agraria. Jadi daftar umum tersebut ini mempunyai kekuatan sebagai bukti juga, selain sertifikat.

### C. Hak-Hak Atas Tanah

Sebelum masuk pada pembahasan berikut ini maka terlebih dahulu diuraikan tentang pengertian hak atas tanah.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar kehidupan manusia adalah bergantung kepada tanah.

Tanah sebagai suatu benda yang bersifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan dimasa yang akan datang, sebab tanah merupakan tempat bermukim bagi umat manusia, di samping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah seperti petani, tanah juga dipergunakan sebagai tempat persemayaman terakhir bagi orang yang meninggal dunia.

Mengingat kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat disebabkan pertambahan penduduk dan kemajuan teknologi yang selalu membutuhkan tanah maka diperlukan suatu pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat disebut Hukum Tanah.

Hukum Tanah di Indonesia saat ini adalah berdasarkan ketentuan-ketentuan

yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

**Pokok-Pokok Agraria.** Undang-undang ini tidak hanya mengatur tanah saja akan tetapi termasuk di dalamnya bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya.

Dengan demikian, maka Hukum agraria tersebut memberikan pengertian bumi, air dan ruang angkasa sebagai berikut : " Bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air, air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia, ruang angkasa, ialah ruang di atas bumi dan air ".<sup>16</sup>

Dari uraian tersebut nampak bahwa Hukum Agraria meliputi Hukum Tanah atau Hukum Tanah termasuk sebagian dari Hukum agraria. Berdasarkan hak menguasai dari Negara, seperti yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini menunjukkan bahwa Pemerintah memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang atau kepada suatu badan hukum.

Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Tanah adalah permukaan bumi, maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu undang-undang-undang tentang ketentuan pokok pertambangan.<sup>17</sup>

Setelah hak atas tanah diberikan kepada seseorang maupun kepada suatu

<sup>16</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 10.

badan hukum, maka terjadilah suatu hubungan hukum antara pemilik tanah atau terhadap yang berhak atas tanah.

Dengan adanya hubungan hukum ini, maka yang mempunyai hak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya seperti mengadakan jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah dan lain sebagainya.

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh adalah warga negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan yang bertujuan untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya.

Berdasarkan uraian di atas, maka seseorang atau Badan Hukum yang mempunyai suatu hak, oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk untuk menambah kesuburan tanahnya dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakannya agar dapat memiliki sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemiliksertifikat hak atas tanah tersebut, akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, Perdata dan



## 1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat ini di Indonesia dapat kita lihat seperti : Hak pertuanan dari persekutuan desa.

Hak pertuanan ini, yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti desa di Jawa".<sup>18</sup>

Hak ini oleh Van Vollenhoven disebut *beschikkingsrecht*.

Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku ke luar maksudnya warga luar masih ada kemungkinan untuk dapat mengenyam/menggarap tanah ulayat tersebut dengan izin persekutuan serta telah membayar uang pemasukan (*mesi*) dalam bahasa Jawa. Memang pada prinsipnya warga luar tidak boleh mengenyam/menggarap tanah ulayat itu, kecuali dengan cara yang baru disebut di atas.

Sedangkan berlaku ke dalam, persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersamaan sebagai kesatuan, hak ulayat dimaksud memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup di atasnya.

Yang menjadi objek hak ulayat ini adalah :

- a. Tanah (daratan).
- b. Air (perairan seperti misalnya kali, danau, pantai beserta perairannya).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).

<sup>18</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta,

1980, hal. 26

d. Binatang yang hidup liar.<sup>19</sup>

Hak-hak yang dapat diperoleh seseorang warga dari satu persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayatnya adalah :

a. Hak menebang kayu.

Setiap penduduk (warga) dapat menebang kayu di hutan-hutan dengan tidak meminta izin dan atau memberitahukan kepada yang berwajib, kayu mana akan dipergunakannya untuk kayu api atau perumahan.

b. Hak memungut hasil hutan.

Hasil hutan, seperti rotan, damar dan lain-lain dapat diperoleh oleh setiap warga dengan cara dan syarat, sebagaimana pada hak menebang kayu.

c. Hak mengembalikan ternak.

Setiap warga berhak melepaskan ternaknya, tidak saja di atas tanah mentah, tetapi juga di atas tanah-tanah yang telah diusahakan, umpamanya sawah, tetapi pada waktu sawah itu tidak ditanami atau pada waktu kosong. Apabila pemilik tidak mengizinkannya, maka dia harus membuat pagar di sekeliling sawah tersebut.

d. Hak memburu.

Dengan tidak memerlukan izin dan juga tidak harus membayar ganti kerugian, setiap warga dapat berburu dalam lingkungan tanah ulayat dari suatu persekutuan hukum.

<sup>19</sup> Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973, hal. 239.

Hak-hak tersebut di atas sebenarnya belum/bukan hak atas tanah, tetapi hak yang dapat diperoleh atas binatang-binatang dan tanam-tanaman, yang hidup dan tumbuh liar di atas tanah ulayat. Jadi dalam hal ini untuk lebih jelas mengenai hak atas tanah yang dapat diperoleh seorang warga dari persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayat adalah dimulai dengan :

#### Hak-Hak Perorangan atas tanah :

a. Hak membuka tanah.

Untuk memperoleh hak ini pada umumnya diperlukan izin karena tanpa izin dari yang berwajib perbuatan itu melanggar hukum dan pekerjaan yang telah dimulai harus dihentikan. Pemberian izin biasanya hanya dengan lisan saja.

b. Hak memungut hasil.

Hak memungut hasil, satu hak perseorangan atas tanah. Hak ini mempunyai sifat sementara, dengan perkataan lain hanya dapat diperoleh untuk satu tahun panen.

Apabila di atas tanah ini terdapat pohon kelapa (atau lontar Bali) yang memperoleh hak memungut hasil tidak dapat memungut hasil dari pohon ini, karena dalam hukum adat hak atas pohon dipisahkan dari hak atas tanah, yang mempunyai hak atas pohon ialah yang menanamnya dan hak ini dapat sedemikian kuatnya sehingga menimbulkan hak atas tanah, di atas mana pohon itu ditanam. Jadi apabila sebidang tanah ditanami rapat dengan tanaman keras, pohon kelapa atau rambung umpamanya, maka hak atas pohon-pohon

tanam/kebun ini menimbulkan hak atas tanahnya, karena tanaman keras

adalah satu tanda bekas dari pembukaan, yang masih memberi hasil.

c. **Hak Wenang Pilih.**

Hak ini ialah hak pertama terhadap tanah, hak seseorang warga untuk didahulukan dari yang lain mengusahakan, menguasai tanah. Haknya ini tidak dapat dipertahankan apabila dilewatkan dengan begitu saja waktu untuk menanam, karena seseorang warga yang lain dapat menuntut supaya tanah tersebut diusahakan terus atau diberikan kepada yang menuntut untuk diusahakannya.

d. **Hak belengket atau hak wenang beli.**

Hak seseorang untuk didahulukan dari orang lain mendapat kesempatan membeli tanah pertanian/perumahan dan empang dengan harga yang sama disebut hak belengket/hak wenang beli.

Hak ini diberikan kepada :

- 1) Sanak saudara untuk didahulukan dari yang bukan sanak saudara.
- 2) Teman sesama warga persekutuan dengan menyisihkan orang asing,
- 3) Pemilik tanah/empang yang berbatasan untuk diutamakan dari orang lain.

Jika yang tersebut di atas ini tidak ada yang berminat, barulah diberikan kepada orang lain untuk membelinya.

e. **Hak milik.**

Dengan meninggalkan cara mengusahakan tanah hanya untuk satu tahun panen saja (wissel bouw), sebagaimana pada hak memungut hasil, maka terjadilah

UNIVERSITAS MEDAN AREA lebih kekal oleh seseorang warga atas tanah yang

dapat disebut sebagai hak miliknya, jadi hak milik timbul apabila sebidang tanah diusahakan terus-menerus dan/atau ditanami dengan tanaman keras seluruhnya.

Menurut hukum adat, hak milik merupakan hak perseorangan atas tanah dan merupakan hak yang paling pokok. Sekalipun hak ini merupakan hak yang paling pokok, namun hak ini masih dapat dibatalkan apabila :

- 1) Tidak diusahakan terus, sehingga hapus lenyap segala bekas-bekas tanda-tanda usaha manusia, kembali menjadi belukar dengan melewati satu tingkatan dari cara menyatakan hak atas tanah.
- 2) Tidak ada lagi yang berhak atasnya, umpamanya apabila pemilik pergi meninggalkan daerah persekutuan hukum.
- 3) Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh persekutuan hukum.

f. Hak atas tanah perumahan.

Hak ini adalah hak setiap orang yang telah berumah tangga (kawin) atas sebidang tanah untuk perumahan, biasanya ini telah ditentukan pada suatu tempat tertentu. Dalam hal ini yang membutuhkannya harus meminta izin kepada Kepala Persekutuan. Sesudah itu harus membebaskan tanah dari segala beban, umpamanya membayar ganti kerugian untuk tanam-tanaman keras kepada pemiliknya.

g. Hak Atas Tanah Jabatan.

Selama dalam masa jabatannya seorang warga diberikan sebidang tanah, yaitu

tanah jabatan. Dari tanah ini ia berhak dan dapat menarik keuntungan. Hak yang diterangkan di atas ini ialah hak yang diperoleh dengan mengadakan satu tindakan, perbuatan yang tegas, mengadakan ikatan dengan tanah, yang di dalam aslinya dikuasai penuh oleh hak ulayat dari satu persekutuan hukum.

Transaksi tanah yang dilakukan berdasarkan hak atas tanah :

a. Gadai

Penyerahan tanah dengan perjanjian bahwa pemilik dapat memperoleh tanahnya kembali apabila uang yang dipinjam dalam jumlah yang serupa dikembalikan. Yang menerima gadai dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut bagaikan seorang pemilik, terkecuali menjual lepas, dan apabila pada suatu waktu juga memerlukan uang, maka tanah ini dapat digadaikannya lagi.

b. Jual lepas.

Menjual tanah kepada orang lain, dimana si pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada si pemilik tanah/penjual, sedangkan si pemilik menyerahkan haknya atas tanah yang dibeli.

c. Jual tahunan.

Penyerahan tanah dengan perjanjian, bahwa sesudah habis waktu yang ditentukan, yaitu sesudah beberapa tahun panen, tanah dimaksud kembali kepada pemilik tanpa ada sesuatu perbuatan hukum. Selama diserahkan maka yang memberikan uang dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut yaitu memungut hasil.

**Transaksi - transaksi yang dilakukan dan memiliki hubungan dengan tanah**

**a. Membela Tanah (Bola Pinang).**

Pemilik tanah yang tidak berkesempatan untuk mengerjakan endiri tanahnya itu menyerahkan kepada orang lain untuk diusahakannya, dengan ketentuan bahwa hasil dari tanah tersebut dalam jumlah yang telah ditentukan terlebih dahulu harus diserahkan kepada pemilik tanah, sedangkan sebagian lagi menjadi bahagian dari orang yang mengerjakan tanah tersebut.

**b. Hak sewa.**

Apabila seseorang menempati atau mengusahakan tanah orang lain dengan pembayaran sejumlah uang kepada pemiliknya dan dalam tempo yang diperjanjikan terlebih dahulu. Perjanjian sewa ini dapat diputuskan bila masa waktu yang ditentukan sudah habis.

**c. Hak Jaminan.**

Hak jaminan ialah memberikan tanah sebagai jaminan atas uang yang dipinjam, hal mana harus diperbuat di muka yang berwajib. Hal ini tidak sama dengan gadai karena gadai tanahnya dikuasai oleh pembeli gadai sedangkan pada jaminan ini bendanya tetap dikuasai oleh pemiliknya, dan ia dituntut harus melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, bila ia tidak dapat melunasi hutangnya maka benda (tanah) jaminan dapat dirubah misalnya hak gadai ataupun jual lepas untuk pelunasannya.

**d. Hak menumpang**

**Hak Menumpang** adalah hak untuk mendiami rumah yang ada di atas tanah

orang lain, yang mana hak ini diperolehnya atas kemurahan hai dari si pemilik tanah/rumah. Jadi dalam hal ini si penumpang tidak perlu membayar sewa, tetapi yang menumpang harus memberikan bantuan sepenuhnya kepada si pemilik tanah.

#### Hak perseorangan :

##### a. Hak Pakai

Apabila seseorang warga persekutuan meninggalkan daerah tempat tinggalnya buat sementara, maka ia dapat memberikan kepada sanak saudaranya ataupun teman sekampung untuk mengusahakan dan menjaga tanahnya selama ia bepergian. Hak yang memperoleh izin untuk mengusahakan tanah tersebut disebut hak pakai.

##### b. Grant Sultan.

Grant Sultan adalah suatu hak yang diberikan oleh Sultan kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja/kerabat sultan untuk mengusahakan tanah, hak ini akan hapus bila yang memohon/meminta tidak menguasainya lagi.

##### c. Grant Controleur.

Grant Controleur ini hanya diberikan kepada :

- 1) Orang yang tunduk kepada KUH Perdata,
- 2) Orang Indonesia rakyat Gouverment.

Sebenarnya Grent Contreleur hampir sama dengan Grant Sultan hanya yang memberikan dan pendaftarannya di Kantor Contrloleur.



#### d. Grand Deli Mij.

Sehubungan yang disebut di atas mengenai Grant Controleur diterangkan juga satu jenis hak atas tanah yang hanya terdapat di lingkungan kota Medan yang disebut Grand Deli Mij.<sup>20</sup>

Dari kata pemberian tidak dapat diketahui hak apa yang diberikan Deli Mij, semula disangka bahwa Deli Mij akan melimpahkan sebagian dari hak yang diperoleh : Grand Controleur. Tetapi kemudian disebut pergantian sewa-menyewa.<sup>21</sup>

Kalau kita perhatikan dari tiga jenis Grant di atas, bahwa Grant Sultan itu adalah :

- Suatu hak yang diberikan oleh Sultan,
- Kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja.
- Hak untuk mengusahakan tanah.

Perbedaan antara Grant Sultan dengan Grant Controleur adalah :

- Grant Controleur ini diberikan kepada orang yang tunduk kepada KUH Perdata, dan kepada rakyat Indonesia (orang Government), serta pendaftaran di Kantor Controleur.
- Sedangkan hak yang diberikan dalam Grant Sultan adalah sama dengan hak yang diberikan dalam Grant Controleur dan hanya sebagian saja yang mengeluarkannya adalah sultan sebagai pemegang kekuasaan.

<sup>20</sup> Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Uso, Medan, 1985, hal. 16.

Grant sultan dan Grant Controleur ini membedakannya dengan Grant Deli

Mij adalah :

- Grand Deli Mij hanya terdapat di lingkungan kota Medan,
- Dan tidak jelas apa yang diberikan Deli Mij.

## 2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Dengan keluarnya UUPA No. 5 Tahun 1960, ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan hipotik, dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Jadi jelasnya bahwa hak-hak atas tanah yang diatur dalam KUH Perdata tidak berlaku lagi setelah keluarnya UUPA No. 5 tahun 1960.

Namun demikian untuk melihat perbandingan pengaturan hak-hak atas tanah itu, maka penulis merasa perlu menguraikan selayang pandang hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata, terutama mengenai hak milik.

### a. Hak Milik (Hak Eigendom).

Pasal 570 KUH perdata menentukan, bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak

itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Pasal 570 KUH Perdata ini menggambarkan hak eigendom sebagai suatu hak milik yang mempunyai dua unsur :

- 1) Hak untuk menikmati sepenuhnya kegunaan dari sesuatu kebendaan itu,
- 2) Hak untuk menguasai barang itu secara seluas-luasnya, seperti menjual, menukar, dan lain sebagainya.

Namun walaupun demikian dalam memperlakukan hak ini, undang-undang masih menentukan pembatasan, dimana hak ini masih mungkin dicabut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang, tetapi harus dengan memberi ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah yang haknya tersebut dicabut.

b. Hak Servitut (pengabdian pekarangan).

Pengabdian pekarangan ini adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain (Pasal 674 KUH Perdata).

c. Hak Opstal.

Hak opstal ialah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanam-tanaman di atas pekarangan orang lain (Pasal 711 KUH Perdata). Hak opstal ini lazim juga disebut hak numpang karang, hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.



Hak erpacht ini adalah hak usaha /hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang kepada pemilik tanah selaku pengakuan hak eigendom pemilik itu (Pasal 720 KUH Perdata).

e. Hak Memungut Hasil.

Hak memungut hasil ini adalah hak kebendaan dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya (Pasal 756 KUH Perdata).

f. Hak Pakai dan Hak mendiami.

Hak pakai dapat kita lihat di dalam Pasal 818 KUH Perdata, dikatakan bahwa hak pakai adalah suatu hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya dan mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.

Melihat uraian di atas nyata bahwa hanyalah si pemakai sendiri beserta keluarganya yang mempunyai hak untuk menikmati hasil dari bendanya, sedangkan orang lain sama sekali tidak boleh turut memungut hasilnya.

Sebagai kewajiban-kewajiban si pemakai hak disebutkan oleh Pasal 819 KUH Perdata adalah seperti berikut :

- 1) Mengadakan jaminan memakai barang sebaik-baiknya,
- 2) Membuat catatan adanya barang-barang yang dipakai,

3) Memelihara barangnya seperti seorang kepala rumah tangga yang baik (als

goed huisvader).

4) Mengembalikan barangnya itu pada waktu berakhirnya hak memakai.

**g. Bunga Tanah.**

Yang dinamakan bunga tanah ialah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga, tatkala itu dijual atau dihibahkannya (Pasal 737 KUH Perdata).

**h. Hak Hypotheek (Hipotik).**

Hak hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu (Pasal 1162 KUH Perdata).

**3. Hak Atas Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960**

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

**a. Hak milik.**

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA.

Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata " terkuat " dan " terpenuh " itu dimaksudkan untuk

membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

UNIVERSITAS MEDAN AREA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai

bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

#### d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak tata tanah, baik tanah pertanahan maupun tanah bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

#### e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut

hak lainnya.

Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.

Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya.

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus selama masih diperlukan.

Dalam pembahasan ini selanjutnya perlu juga dilakukan pembahasan tentang azas horizontal atau vertikal yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Hukum adat mengenal pemisahan horizontal sejalan dengan hukum adat, maka UUPA juga mengenal pemisahan horizontal tersebut.

“ Sebagai akibat dari azas horizontal maka suatu hak atas tanah tidak dengan sendiri meliputi benda-benda yang ada di atasnya, berarti jika hak atas tanah tersebut dibebani dengan hak ajamanan, maka benda – benda di atas tanah tidak dibebani “. <sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, UNIVERSITAS MEDAN AREA



Di dalam ketentuan-ketentuan UUPA tentang cara memperoleh hak milik tidak terdapat aturan tentang *accessie* vertikal. Kesan yang diperoleh dari keadaan ini ialah bahwa UUPA sama sekali tidak menganut azas *accessie* vertikal.

Surat Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 8 Pebruari 1964 Unda 9/1/14 menginstruksikan kepada PPAT untuk jangan membuat akta pemindahan hak atas tanah tanpa sekaligus mengalihkan hak bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Para notaris tidak dibenarkan membuat akta pemindahan hak atas bangunan tanpa disertai pemindahan hak atas tanahnya.

Surat edaran Departemen Agraria tanggal 10 Desember 1966 No. DPH/364/43/66 yang ditujukan kepada Inspeksi Agraria Sumatera Utara di Medan menyebutkan bahwa sepanjang mengenai at Tanah yang belum mendapat sertifikat tanah dapat dilakukan ajual beli rumah tanpa tanah.

Dari kedua surat ini dapat disimpulkan bahwa Pemerintah di dalam praktek tetap melihat masih diperlukan *axsessie* vertikal untuk hak atas tanah yang bersertifikat, sedangkan untuk hak atas tanah yang tidak bersertifikat dapat dilakukan pemisahan horizontal itu.

#### **D. Jenis-Jenis Hak Tanah Yang Dapat Didaftarkan**

Di dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara jelas diterangkan bahwa yang menjadi obyek pendaftaran tanah tersebut adalah :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak  
 UNIVERSITAS MEDAN AREA  
 guna bangunan dan hak pakai.

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
 Access From (Repository.uma.ac.id)1/8/23

2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun,
5. Hak tanggungan
6. Tanah negara.

Jenis-jenis hak atas tanah tersebut di atas dalam tindakan selanjutnya perlu dilakukan pembuktian yang meliputi :

1. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan :
  - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
  - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak miliki kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
2. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
3. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
4. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
5. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak

tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang

bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

Keberadaan kebenaran hak atas tanah yang akan didaftarkan sangat penting sekali sehingga pembuktian tidak hanya dilakukan dengan bukti surat semata tetapi juga dilakukan penelitian dan pengumpulan data yuridis mengenai sebidang tanah yang akan didaftarkan tersebut, apakah nyata-nyata memang dikuasai oleh si termohon.



masyarakat tentang berapa besar biaya yang harus disediakan serta syarat-syarat apa saja yang harus dilengkapinya apabila para pihak melakukan proses pengalihan hak di depan PPAT.

4. Badan Pertanahan Nasional sebagai suatu instansi yang berwenang dalam bidang pertanahan ini belum dapat mendukung tujuan daripada tatanan kerjanya, hal ini disebabkan kurangnya sosialisasi lembaga Badan pertanahan ke tengah-tengah masyarakat perihal pendaftaran hak atas tanah.

## B. Saran

1. Bagi masyarakat luas yang selama ini hendaknya melakukan transaksi dengan objeknya tanah hendaknya dapat mendatangi kantor pertanahan terdekat sekedar mencari informasi bagaimana sebenarnya pelaksanaan jual beli tanah tersebut, baik itu dan syarat-syaratnya. Karena pada dasarnya proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di depan PPAT akan memberikan kepastian hukum.
2. Bagi pihak pemerintah terutama instansi yang berwenang di bidang pertanahan ini dapat kiranya mengadakan sosialisasi kepada masyarakat dalam bentuk penerangan-penerangan tentang bagaimana sebenarnya pelaksanaan jual beli hak atas tanah ini serta bagaimana sebenarnya syarat-syarat yang diperlukan serta kegunaannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Olh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982.
- AP. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1988.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 1981.
- Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Ussu, Medan, 1985.
- J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo, *Kamus Hukum*, Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 1983.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.
- Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, Tanpa Tahun.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996.
- Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973.

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1984.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Tanah*, PT Intermasa, Jakarta, 1980.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Tentang Persewaan-Persewaan Tanah*, Sumur, Bandung, 1991.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area