

**ANALISIS JURIDIS PERSETUJUAN LISAN DALAM SAHNYA JUAL BELI
TANAH WARISAN**

Studi Kasus Putusan Putusan No.123/Pdt.G/2016/PN.Medan

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana (S1) Jurusan Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Medan Area

Oleh :

SURYA CAKRA

NPM : 148400258



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 18/8/23

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)18/8/23

**ANALISIS JURIDIS PERSETUJUAN LISAN DALAM SAHNYA JUAL BELI
TANAH WARISAN**

Studi Kasus Putusan Putusan No.123/Pdt.G/2016/PN.Medan

SKRIPSI

OLEH

SURYA CAKRA

14.840.0258

BIDANG HUKUM KEPIDANAAN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana (S1) Jurusan Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Medan Area

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2023

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 18/8/23

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)18/8/23

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisi Yuridis Persetujuan Lisan Dalam Sahnya Jual Beli Tanah Warisan (Studi Kasus Putusan No.123/Pdt.G/2016/PN.Medan)

Nama : Surya Cakra

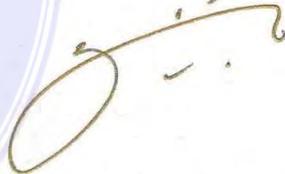
NPM : 14.840.0258

**Disetujui Oleh
Komisi Pembimbing**

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II


Dr. Taufik Siregar, S.H., M.Hum


Zaini Munawir, S.H., M.Hum.

Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Cakra Ramadhan, S.H., M.H

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Tanggal Lulus : 3 Juli 2022

Document Accepted 18/8/23

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)18/8/23

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Surya Cakra
NPM : 148400258
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bidang : Hukum Perdata
Jenis Karya Skripsi : Skripsi

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "Analisi Juridis Persetujuan Lisan Dalam Sahnya Jual Beli Tanah Warisan (Studi Kasus Putusan No.123/Pdt.G/2016/PN.Medan)", tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilamana di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berakibat skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sitematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Medan, 31 Juli 2023



Surya Cakra

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 18/8/23

Access From (repository.uma.ac.id)18/8/23

**LEMBAR PERYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMISI**

Sebagai civitas akademis di Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Surya Cakra

NPM : 148400258

Fakultas : Ilmu Hukum

Bidang : Hukum Perdata

Jenis Karya : Skripsi

Demi mengembangkan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul “Analisis Juridis Persetujuan Lisan Dalam Sahnya Jual Beli Tanah Warisan (Studi Kasus Putusan No.123/Pdt.G/2016/PN.Medan)”, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Medan, 31 Juli 2023

Yang Menyatakan



SURYA CAKRA

ABSTRAK

ANALISI JURIDIS PERSETUJUAN LISAN DALAM SAHNYA JUAL BELI TANAH WARISAN

(Studi Kasus Putusan No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan)

Oleh

SURYA CAKRA

13.840.0258

Tanah merupakan asset yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Manusia dalam kehidupannya selalu tidak pernah terlepas dari tanah. Fungsi penting dari tanah merupakan salah satu sumber utama bagi keberlangsungan hidup manusia dan penghidupan bangsa dalam mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai persetujuan lisan dalam sahnya jual beli tanah warisan, bagaimana proses sengketa tanah pada Putusan No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan, bagaimana pertimbangan putusan hakim dalam menetapkan sahnya jual beli tanah dalam putusan terkait. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yaitu melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan, buku-buku, pendapat para sarjana, peraturan perundang-undangan, dan juga bahan-bahan kuliah. Penelitian lapangan yaitu, dengan melakukan riset kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil Putusan No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan untuk dianalisis. Dalam penelitian ini didapatkan kesimpulan bahwa jual beli tanah yang dilakukan pada Putusan No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan dengan persetujuan ahli waris secara lisan dari ahli waris yang tidak dapat hadir itu sah menurut hukum. Pertimbangan hakim dalam Putusan No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan dengan menetapkan sahnya jual beli atas tanah, menimbang bahwa karena penggugat rekopensi dapat membuktikan dalilnya dalam gugatan rekopensi maka menjadi tidak relevan lagi mempertimbangkan bukti-bukti lain yang diajukan di persidangan oleh tergugat rekopensi. Maka gugatan penggugat atas objek terpekerja ditolak.

Kata Kunci: *Tanah, Jual beli tanah, Persetujuan Lisan, Hukum Perdata*

ABSTRACT

**JURIDICAL ANALYSIS OF ORAL APPROVAL IN THE VALIDITY OF THE SALE AND
PURCHASE OF INHERITED LAND**

(Medan District Court Decision Number 123/Pdt.G/2016/PN.Medan)

BY:

SURYA CAKRA

REG. NUMBER 148400258

Land is a very important asset for human life. Humans in life are always inseparable from the soil. The important function of land is one of the main sources for the continuity of human life and the livelihood of the nation in achieving the greatest prosperity of the people. In particular, inheritance land may be owned by several heirs as co-owners of a plot of land. The problem in this research is regarding verbal approval in the legality of buying and selling inherited land, how is the process of land disputes in Decision No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan, what is the consideration of the judge's decision in determining the validity of the sale and purchase of land in the related decision. The method used in this research is library research, namely conducting various reading sources, books, opinions of scholars, laws and regulations, and also lecture materials. Field research, namely, by conducting field research in this case the author directly conducts a study at the Medan District Court by taking Decision No. 123/Pdt. G/2016/PN. Field to be analyzed. In this study, it was concluded that the sale and purchase of land carried out in Decision No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan with the verbal approval of the heirs of the heirs who are unable to attend is legal according to law. Judge's consideration in Decision No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan, by stipulating the validity of the sale and purchase of land, considers that because the plaintiff in the counterclaim can prove his argument in the counterclaim, it is no longer relevant to consider other evidence presented at the defendant's counter-terrorism trial. So the lawsuit on the object of the case is rejected.

Keywords: *Land, buying and selling land, Oral Approval, Civil Law.*

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Pembatasan Masalah	6
1.3 Rumusan Masalah	6
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.6 Hipotesis	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Pengertian Umum Tentang Perjanjian	10
2.2 Pengertian Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan	12
2.3 Sistem dan Asas Hukum Perjanjian	16
2.4 Pengertian Jual Beli.....	21
2.5 Pengertian Persetujuan Lisan.....	33
2.6 Pewarisan dan Jual Beli Harta Warisan	35
2.7 Pembuktian Dalam Perkara Perdata	42
2.8 Kerangka Pemikiran.....	45
BAB III METODE PENELITIAN	52
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi	52
3.2 Waktu Penelitian	53
3.3 Teknik Pengumpulan Data	54
3.4 Analisa Data.....	54
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56
4.1 Prinsip Hukum Pembuktian.....	56
4.2 Surat Sebagai Alat Bukti Utama dalam Perkara Perdata	58
4.3 Pembuktian dengan Saksi.....	60

4.4 Pembuktian dengan Persangkaan.....	62
4.5 Pembuktian dengan Pengakuan	63
4.6 Pembahasan Putusan	64
BAB V PENUTUP.....	93
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA	95



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia hikmat serta pengetahuan yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir pendidikan Strata-1. Penyelesaian tugas akhir penulis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, pada bidang Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area. Penulis membuat skripsi dengan judul **ANALISI JURIDIS PERSETUJUAN LISAN DALAM SAHNYA JUAL BELI TANAH WARISAN** (Studi Kasus Putusan No. 123/Pdt. G/2016/PN. Medan).

Penulis menyadari keterbatasan pengetahuan dan kemampuan, sehingga dalam menyelesaikan seluruh prose pendidikan dan penulisan skripsi ini, banyak pihak yang turut memberi kontribusi yang sangat berarti bagi penulis. Karena itu, inilah kesempatan dan tempat bagi penulis untuk menyampaikan terimakasih yang setulusnya kepada kedua orang tua penulis yang sangat penulis kasihi, terimakasih untuk semua hal yang telah diberikan kepada penulis dan karena selalu ada disaat terendah dalam hidup penulis. Kiranya Tuhan Yesus selalu menyertai Bapak dan Mamak. Penulis juga ingin mengucapkan terimakasih banyak kepada kedua teman penulis Benny Tamba dan Yosi Simanjutak untuk doa dan dukugannya selama ini. Selain itu penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

3. Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian, dan Pengabdian kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Fitri Yani Dewi Siregar, S.H., M.H., selaku Kepala Bidang/Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Dr. Taufik Siregar, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing I yang telah memberikan ilmu, bimbingan serta arahan kepada penulis dari awal penulisan hingga skripsi ini selesai.
6. Bapak Zaini Munawir, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing II yang telah memberikan ilmu, bimbingan serta arahan kepada penulis dari awal penulisan hingga skripsi ini selesai.
7. Bapak, ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area serta seluruh Staff Administrasi yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Benny Tamba dan Yosi Widodo, selaku teman seperjuangan penulis dari awal penulisan hingga skripsi ini selesai. Dan terimakasih juga untuk semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam membantu menyelesaikan penulisan skripsi ini, kiranya Tuhan Yang Maha Esan selalu menyertai. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan dan pengetahuan kita, amin.

Medan,

Surya Cakra

14.840.0258

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Manusia dalam kehidupannya selalu dan tidak pernah terlepas dari tanah. Setiap orang dalam kehidupannya memerlukan tanah, bahkan kepemilikan tanah dalam kehidupan manusia sangat dimungkinkan menentukan status sosial dalam masyarakat. Oleh karena itu, pemilikan tanah adalah sebuah kebutuhan dalam kehidupan manusia.

Fungsi penting dari tanah menempatkan tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup manusia dan penghidupan bangsa dalam mencapai sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Tanah diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata, sehingga tanah merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, dan bagi masyarakat Indonesia, hubungan manusia dengan tanah merupakan hubungan yang hakiki yang bersifat magis religious.

Sebagai salah satu sumber utama, tanah bagi kehidupan manusia pribadi setidaknya untuk tempat tinggal, dan dalam kehidupan yang lebih luas, ketersediaan tanah merupakan faktor utama bagi manusia untuk dapat hidup bermasyarakat dengan manusia lainnya, dan dalam kehidupan yang lebih luas lagi dalam wadah sebuah Negara, ketersediaan tanah sangat dibutuhkan sebagai sarana pendukung utama kemajuan teknologi dan ekonomi. Sebuah Negara dalam membangun berbagai fasilitas untuk kemajuan teknologi dan ekonomi, sangat tidak mungkin tanpa ketersediaan tanah.

Corak dan karakteristik budaya dan adat sebuah bangsa mewarnai corak dan karakteristik pemilikan dan penguasaan tanah. Bangsa Indonesia yang terdiri dari berbagai suku dengan masing masing corak dan karakteristik budaya dan hukum adatnya, dalam kepemilikan tanah mengedepankan pengakuan lisan dari pada bukti surat kepemilikan. Corak dan karakter ini mengikuti dan hidup pada masyarakat Indonesia dalam perjalanan menuju sebagai sebuah bangsa dalam wadah Negara.

Perjalanan menjadi sebuah negara yang merdeka tidak serta merta merubah pola pemilikan tanah masyarakat Indonesia. Pengaruh budaya dan hukum adat mengikuti pola pikir kepemilikan tanah masyarakat Indonesia. Di alam kemerdekaan, masyarakat Indonesia terumata pada msayarakat pedesaan, bahkam pada masyarakat kota, masih

banyak yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan akta dibawah tangan. Demikian pula masih banyak bukti kepemilikan tanah sebatas surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan.

Keadaan seperti itu pada masyarakat tradisional yang hidup dengan pola sederhana, dirasakan cukup dan merasa terlindungi kepemilikannya dengan tidak ada rasa khawatir tanah miliknya akan diserobot atau dikuasai oleh orang lain. Akan tetapi seiring dengan perjalanan dan perkembangan zaman yang memberi pengaruh terhadap pola pikir masyarakat yang penuh persaingan dan kepentingan serta kebutuhan yang semakin besar, pola pikir sederhana dan pemilikan atas dasar pengakuan dirasa tidak cukup menjamin kepemilikan atas sebidang tanah.

Terjadinya perubahan pola pikir dan persaingan kehidupan yang semakin besar menuntut perlu adanya perlindungan dari pemerintah untuk menjamin kepastian kepemilikan masyarakat atas tanah miliknya. Adanya perlindungan dari pemerintah adalah sebuah harga yang tidak dapat ditawar, dan untuk kepastian hukum kepemilikan itu menjadi hal yang esensial adanya sebuah peraturan.

Bangsa Indonesia yang berdaulat sebagai sebuah Negara yang dikenal sebagai sebagai sebuah Negara agraris yang memiliki lahan pertanian dan perkebunan yang luas, pemerintah pada tahun 1960 telah menerbitkan undang undang dan peraturan menyangkut pertanahan yaitu Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria¹.

Lahirnya Undang undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria², menciptakan suatu kesatuan hukum dibidang Hukum Agraria di Negara Republik Indonesia, dan lahirnya UUPA diikuti dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah³.

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi : “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan

¹Undang undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, disahkan pada tanggal 24 September 1960, dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 104.

² Undang undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA.

³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disingkat PP No 10/1961.

peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama”.

Memasuki era pemerintahan era orde baru, Pemerintah Reublik Indonesia disibukkan membenahan dengan melakukan pembangunan dalam berbagai sisi kehidupan, tidak terkecuali pembangunan teknologi dan ekonomi, dan semua itu dilakukan untuk mengangkat harkat dan martabat bangsa Indonesia dimata dunia.

Sejalan dengan lahirnya UUPA dan perjalanan bangsa Indonesia menuju ke era kehidupan masyarakat modern, tanah menjadi asset yang sangat berharga. Tanah menjadi perhatian bagi semua lapisan masyarakat dan pengusaha serta bagi pemerintah. Untuk berbagai kepentingan pembangunan, setiap saat dari berbagai lapisan masyarakat, pengusaha dan pemerintah mencari tanah untuk dibeli. Demikian pula bertambahnya jumlah penduduk membuat peranan tanah semakin bertambah penting. Pertambahan penduduk akan menuntut bertambahnya pemukiman. Macam cara dilakukan agar pemilik tanah bersedia menjual tanah miliknya, kadang bukti kepemilikan baru akan diurus setelah terdapat kesepakatan.

Memenuhi tuntutan kebutuhan era teknologi modern dan perkembangan zaman yang melahirkan kompleksitas kehidupan, untuk memenuhi tuntutan itu pada tahun 1997, Pemerintah Indonesia mengganti Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁴. Peraturan pemerintah ini mengatur berbagai bentuk transaksi peralihan tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah⁵ yang dituangkan dalam bentuk akta.

Keharusan transaksi peralihan hak tanah dilakukan dihadapan PPAT, dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi: ”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar–menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang– undangan yang berlaku”⁶.

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disingkat PP No 24/1997

⁵ Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disingkat PPAT

⁶ Boedi Harsono, “Hukum Agraria Indonesia”, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 538–539

Memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, pada tahun 1998 Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah⁷, yang menentukan dengan tegas tugas pokok dan kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 6 PP No 37/1998.

Pasal 2 ayat (1) PP No 37/1998 berbunyi :

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Pasal 6 PP No 37/1998 berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.”

Akta jual beli yang dibuat PPAT, dan diikuti PPAT melakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan tempat lokasi tanah terletak menjadi bukti otentik telah terjadi jual beli hak atas tanah. Transaksi jual beli tanah dimaksudkan berlaku terhadap semua kepemilikan tanah baik kepemilikan perseorangan maupun masih dalam bentuk kepemilikan kolektif sebagai tanah warisan.

Berkaitan dengan transaksi jual beli, adalah sepatutnya orang tidak boleh menjual barang yang bukan miliknya, dan sudah menjadi pendapat yang diakui umum, yang berhak menjual sebuah barang adalah pemiliknya dan Pasal 1471 KUHPerdara menentukan :

“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Kepemilikan tanah tidak selalu satu orang, khususnya tanah warisan dimungkinkan pemiliknya beberapa orang ahli waris sebagai pemilik bersama atas sebidang tanah warisan karena belum dilakukan pembagian, dan terhadap tanah warisan yang pemiliknya beberapa

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disingkat PP No 37/1998

orang ahli waris, sebagai pemilik bersama, maka jika tanah warisan akan dijual, Pasal 1471 KUHPerduta memberi konsekuensi semua ahli waris harus terlibat dalam transaksi jual beli. Satu orang saja tidak ikut atau tidak setuju untuk menjual tanah warisan tersebut, maka yang lain tidak berhak menjual, meskipun bagian yang tidak setuju untuk menjual lebih kecil dari yang lain, dan jika jual beli tetap dilakukan, jual beli itu dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang tidak dilibatkan dalam jual beli itu, sehingga terhadap tanah warisan yang ahli warisnya lebih dari satu orang, jika salah seorang ahli waris akan menjual tanah warisan maka diwajibkan meminta persetujuan dari ahli waris lainnya.

Kenyataan dalam kehidupan sehari-hari masih saja terdapat jual beli tanah warisan dengan tidak melibatkan seluruh ahli waris. Ahli waris yang tidak turut terlibat dalam transaksi jual beli itu, hanya dimintakan persetujuan secara lisan dan transaksi jual beli dilakukan dibawah tangan, yang akhirnya menimbulkan masalah bagi pihak pembeli, dikarenakan ahli waris yang tidak turut dalam transaksi jual beli memungkiri memberi persetujuan demikian pula ahli waris yang melakukan transaksi jual beli, mungkir telah mendapat persetujuan lisan dari ahli waris yang tidak turut dalam transaksi jual beli sebagaimana terjadi di Medan dalam perkara nomor 123/Pdt.G/2016/PN.Mdn. dan perkara diputuskan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 September 2016 dengan amar yang berbunyi : Menyatakan Surat Jual Beli tertanggal 13 Desember 2012 mengenai jual beli terhadap Sebidang tanah beserta 1 (satu) unit bangunan permanen seluas 95 M² yang terletak di Desa Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 933/Desa Asam Kumbang tanggal 12 Oktober 1995 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan tersebut, yang mendapat pengesahan dan atau legalisasi dihadapan Indina Nida Marbun,SH., Notaris di Medan adalah sah dan berkekuatan hukum.

Melihat kenyataan yang terjadi hingga sampai ke pengadilan, penulis ingin mengetahui dan meneliti kasus itu dengan mengangkat permasalahan tersebut kedalam sebuah penelitian yang berjudul ” Pengaruh Persetujuan Lisan Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 123/Pdt.G/2016/PN.Mdn. tanggal 27 September 2016).

1.2 Pembatasan Masalah

Dalam penyusunan skripsi ini penulis membatasi masalah atau ruang lingkup penulisan pada hal-hal yang mengenai perjanjian jual beli tanah warisan sebagai berikut :

1. Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan masih banyak terjadi dalam lalu lintas transaksi di masyarakat.
2. Pengaruh/Persetujuan lisan dari salah seorang ahli waris terhadap keabsahan jual beli tanah warisan yang dilakukan ahli waris lainnya.

1.3 Rumusan Masalah

Adanya kemungkinan atas persetujuan lisan yang diberikan terhadap jual beli tanah warisan sebagaimana dikemukakan dalam latar belakang di atasnya, maka masalah yang menjadi bahan penelitian dan pembahasan dalam skripsi ini, sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur jual beli tanah warisan menurut ketentuan UUPA ?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah warisan tanpa persetujuan salah seorang dari antara para ahli waris?
3. Bagaimana keabsahan jual beli tanah warisan yang dilakukan atas dasar persetujuan lisan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 123/Pdt.G/PN.Mdn, tanggal 27 September 2016.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mempelajari, mengetahui dan menganalisa aturan hukum atau prosedur jual beli tanah warisan menurut ketentuan UUPA.
2. Untuk mempelajari, mengetahui dan menganalisa akibat hukum dari jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan salah seorang dari antara para ahli waris.
3. Untuk mempelajari, mengetahui dan menganalisa Pengaruh Persetujuan Lisan dalam Pertimbangan Hukum yang diberikan Majelis Hakim dalam Penyelesaian Sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 123/Pdt.G/PN.Mdn, tanggal 27 September 2016?

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun mamfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap perkembangan ilmu pengetahuan bagi kalangan akademisi mengenai kekuatan persetujuan lisan secara hukum
 - b. Diharapkan dapat memberikan masukan terhadap perkembangan ilmu pengetahuan bagi kalangan akademisi mengenai syarat syarat apa yang harus dipenuhi jika perjanjian jual beli tanah warisan hanya dilakukan sebagian ahli waris.
 - c. Diharapkan dapat memberikan masukan terhadap perkembangan ilmu pengetahuan bagi kalangan akademisi sekitar pengaruh persetujuan lisan memberi pengaruh terhadap sahnya jual beli tanah warisan.
2. Secara Praktis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi pengetahuan bagi kalangan praktisi dan masyarakat tentang kekuatan hukum dari sebuah persetujuan lisan.
 - b. Peneltian ini diharapkan dapat menjadi referensi pengetahuan bagi masyarakat untuk mengetahui syarat syarat apa yang harus dipenuhi jika melakukan perjanjian jual beli tanah warisan.
 - c. Penelitian ini kiranya juga diharapkan dapat memberi tambahan pengetahuan bagi kalangan praktisi hukum dan masyarakat tentang persetujuan lisan dapat mempengaruhi sahnya jual beli tanah warisan.

1.6 Hipotesis

Hipotesis merupakan asumsi yang memberi jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian yang sifatnya sementara yang semata mata mendasarkan kepada teori, belum fakta empiris, dan dari identifikasi masalah dan rumusan permasalahan serta kerangka pemikiran di atas, peneliti mengajukan hipotesis sebagai berikut :

1. Prosedur jual beli tanah warisan menurut ketentuan UUPA pada prinsipnya sama dengan prosedur jual beli tanah pada umumnya yakni harus dilakukan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan perbedaan dalam jual beli tanah warisan seluruh ahli waris harus menjadi pihak atau jika seluruh ahli waris tidak dapat hadir, maka harus ada persetujuan dari ahli waris yang tidak dapat hadir sebagai pihak pada saat dilakukan transaksi jual beli.
2. Akibat hukum yang timbul dari jual beli tanah warisan yang dilakukan dengan tanpa persetujuan salah seorang dari antara para ahli waris, maka jual beli tanah itu batal.
3. Persetujuan yang diberikan secara lisan oleh salah seorang ahli waris untuk keperluan transaksi jual beli tanah warisan adalah sah dan diakui oleh hukum, dan sengketa jual beli atas tanah warisan yang dilakukan pada tanggal 13 Desember 2012, atas dasar adanya persetujuan lisan dari salah seorang ahli waris, dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 123/Pdt.G2016/PN.Mdn, tanggal 27 September 2016, perjanjian jual beli tanah warisan tersebut dinyatakan sah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Umum Tentang Perjanjian

Perkataan perjanjian dalam kehidupan keseharian merupakan perkataan yang tidak asing dan setiap orang sadar atau tidak menyadarinya selalu melakukan dalam kehidupannya. Perjanjian sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan manusia, bahkan manusia dapat bertahan menjalankan kehidupannya dikarenakan melakukan perjanjian, dan perjanjian dapat dikatakan terjadi setiap hari dalam hidup manusia.

Perjanjian dapat dibuat dengan lisan maupun tulisan, dan dalam kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari yang selalu dilakukan adalah perjanjian dengan lisan, sementara perjanjian dengan tulisan masyarakat hanya melakukan terhadap perjanjian tertentu yang diperlukan sebagai bukti dan yang diharuskan oleh peraturan atau undang-undang, sehingga ketika seorang ibu rumah tangga membeli kebutuhan hidup keluarganya selama dua minggu atau satu bulan, yang dilakukan hanya transaksi transaksi dengan lisan.

Perjanjian secara sederhana dapat diberi pengertian sebagai suatu perbuatan mengikat diri oleh dua pihak untuk saling melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Oleh karena itu sebuah perjanjian akan selalu melibatkan dua pihak dan sebuah perjanjian hanya akan dibuat jika diantara kedua belah pihak telah terdapat kesepakatan, dan tanpa kesepakatan mustahil dibuat sebuah perjanjian.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan disamping undang-undang, namun dalam kehidupan sehari-hari yang selalu terjadi adalah perjanjian. Perikatan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan judul "Tentang Perikatan".

Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan perikatan dapat terjadi karena :

1. Undang-undang
2. Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata memberi pengertian perjanjian sebagai berikut :

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Rumusan pengertian perjanjian yang diberikan Pasal 1313 KUHPerdota sungguh terlihat sangat sederhana akan tetapi bermakna bias, yaitu dapat bermakna sempit, dan bermakna luas.

Dikatakan bermakna sempit : Pengertian perjanjian yang diberikan Pasal 1313 KUHPerdota bermakna perbuatan sepihak, yang melakukan prestasi hanya sepihak saja, pihak lain tidak melakukan prestasi. Pihak lain menunggu bersikap pasif.

Dikatakan bermakna luas : Pengertian perjanjian yang diberikan Pasal 1313 KUHPerdota hanya menyatakan, “suatu perbuatan” saja, yang dapat mencakup perbuatan yang dibenarkan oleh hukum dan yang tidak dibenarkan oleh hukum.

R. Setiawan, mengatakan pengertian perjanjian yang diberikan Pasal 1313 KUHPerdota, masih kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan di pergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, dan harus ditambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya”⁸.

Wirjono Prodjodikoro memberi pengertian, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu⁹.

R. Subekti memberi pengertian, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹⁰.

Mempedomani ketiga pengertian yang diberikan ketiga sarjana di atas, pengertian perjanjian dapat dirumuskan sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan dua orang atau lebih untuk saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal.

⁸ R.Setiawan, “*Pokok-pokok Hukum Perikatan*”, (Bandung : Bina Cipta, 1994), hal. 49

⁹ R. Wirjono Prodjodikoro,SH., “*Hukum Perdata tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*” (Bandung : Penerbit Sumur Bandung, Cet ke VII,1981), hal 17.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*,(Bandung : PT.InterMasa, cet ke V,), hal 16

Sebuah perjanjian dikakatan sebagai perjanjian jika didalamnya terdapat unsur unsur¹¹:

1. Adanya pihak-pihak.
2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak.
3. Adanya tujuan yang akan dicapai.
4. Adanya prestasi yang dilaksanakan.
5. Adanya bentuk tertentu, yaitu lisan atau tertulis.
6. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

2.2 Pengertian Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan

2.2.1 Pengertian Akta

Secara sederhana pengertian akta adalah surat yang dibuat dan ditandatangani dengan sengaja, yang berisi peristiwa hukum sebagai bukti yang mengikat bagi pihak pihak yang membuatnya.

Pasal 1867 KUHPerdata membagi akta kedalam dua bentuk yaitu :

1. Akta dibawah tangan
2. Akta otentik (resmi).

Pasal 1874 KUHPerdata mengatakan, yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat register, surat surat urusan rumah tangga dan lain lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dari rumusan Pasal 1874 KUHPerdata di atas, dapat diberikan pengertian akta di bawah tangan yaitu akta yang dibuat tidak dihadapan pegawai umum dan dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 79

Sebuah tulisan di bawah tangan yang diakui para pembuatnya menjadi bukti yang sempurna seperti suatu akte otentik mengikat bagi para pembuatnya, kepada para ahli warisnya serta kepada orang-orang yang mendapat hak dari mereka¹².

Akta di bawah tangan terdiri dari :

1. Akta di bawah tangan biasa
2. Akta Waarmerken,
3. Akta Legalisasi,

Akta di bawah tangan biasa, adalah akta yang semata-mata dibuat dan ditandatangani para pihak yang membuatnya yang isi dan tanggung jawabnya ada para pihak-pihak yang membuatnya.

Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada notaris, dan notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan notaris, akan tetapi notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu.

Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi¹³.

¹² Pasal 1875 KUHPerdara

¹³ <http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html>, Di undu tanggal 19 Januari 2019

Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

2.2.2 Perbedaan Akta Otentik Dengan Akta Dibawah Tangan

Perbedaannya dirinci sebagai beriku¹⁴ :

KETERANGAN	AKTA OTENTIK	AKTA BAWAH TANGAN
Definisi	Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil),di tempat akta itu dibuat.(vide Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 165 Herziene Indonesisch Reglemen (“HIR”), dan Pasal 285 Rechtsreglement Buitengewesten (“RBg”).	akta yang sengaja di buat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (vide Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 286 RBg).

¹⁴ *Ibid.*

<p>Ciri – Ciri</p>	<p>1. Bentuknya sesuai UU</p> <p>Bentuk dari akta notaris, akta perkawinan, akta kelahiran dll sudah ditentukan format dan isinya oleh Undang-Undang. Namun ada juga akta-akta yang bersifat perjanjian antara kedua belah pihak yang isinya berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak sesuai dengan azas kebebasan berkontrak.</p> <p>2. Dibuat di hadapan pejabat umum yg berwenang</p> <p>3. Kekuatan pembuktian yang sempurna</p> <p>4. Kalau disangkal mengenai kebenarannya, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidak benarannya.</p>	<p>1. Bentuknya yang bebas</p> <p>2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum</p> <p>3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tdk disangkal oleh pembuatnya</p> <p>4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.</p>
<p>Kekuatan Pembuktian</p>	<p>Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut.</p> <p>Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.</p>	<p>Menurut Pasal 1857 KHUPerdata, jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya.</p>

2.3 Sistem dan Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka dan asas konsensualisme, yang berbedanya dengan hukum kebendaan yang menganut sistem tertutup. Sistem terbuka mengandung asas kebebasan membuat perjanjian, berbeda dengan sistem tertutup yang memiliki sifat memaksa dari peraturan peraturannya mengatur macam macam hak atas benda terbatas.

Sistem terbuka dari hukum perjanjian membuka dan memberi kebebasan seluas luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi dan dalam berbagai bentuk asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Ketentuan ketentuan yang diatur dalam pasal pasal yang terdapat dalam hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap, yang dapat disingkirkan jika dikehendaki para pihak yang membuat perjanjian, dan para pihak hanya akan tunduk kepada ketentuan ketentuan itu, jika para pihak tidak mengatur sendiri sesuatu hal dalam perjanjian yang dibuat.

Lazimnya pihak pihak yang membuat perjanjian tidak selalu memuat secara terperinci semua persoalan yang berkaitan dengan perjanjian, biasanya hanya memuat persoalan persoalan pokok saja, banyak persoalan persoalan yang seharusnya dimuat dalam sebuah perjanjian, namun tidak dimuat, Misalnya dalam jual beli sebuah kulkas, tidak terpikirkan ketika diperjalanan akan mengantar kerumah pembeli, kulkas terjatuh sehingga rusak, siapa yang menanggung kerusakan, dan jika timbul perselisihan, maka persoalan tunduk kepada ketentuan undang undang.

Sistem terbuka yang dianut hukum perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku bagi mereka yang mengadakannya sama seperti undang undang”.

Rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, merupakan pernyataan bahwa hukum perjanjian memberi kebebasan yang seluas luasnya kepada pihak pihak mengatur persoalan persoalan didalam perjanjian yang diadakannya sesuai kehendak mereka, sepanjang perjanjian yang diadakan dibuat secara sah, maka perjanjian itu akan mengikat bagi pihak pihak yang mengadakannya sebagai undang undang.

Sistem terbuka juga bermakna perjanjian perjanjian khusus yang diatur dalam undang undang hanya merupakan perjanjian perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat

pada waktu Kitab Undang Undang Hukum Perdata dibentuk¹⁵. Misalnya perjanjian sewa beli tidak diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, namun dalam masyarakat ditemukan saat ini.

Sistem terbuka yang memberikan kebebasan membuat perjanjian, merupakan asas yang paling fundamental dalam hukum perikatan yang dinamakan asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak ini merupakan refleksi dari tujuan transaksi transaksi usaha dalam berbagai sistem ekonomi yang ada di dunia¹⁶, asas ini secara esensial merupakan refleksi tentang hak asasi manusia bila dilihat dari kacamata hukum¹⁷.

Asas kebebasan berkontrak merupakan pintu masuknya bagi siapa saja untuk mengadakan dan mengikatnya perjanjian bagi pihak-pihak yang mengadakannya yang kekuatannya sama dengan undang-undang sepanjang perjanjian yang dibuat mengikuti syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Para ahli hukum berpendapat, bahwa kebebasan berkontrak memberikan jaminan keleluasaan kepada setiap orang untuk melakukan secara leluasa beberapa perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya¹⁸:

1. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
2. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
3. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
4. Bebas menentukan bentuk perjanjian;
5. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Perihal jaminan kebebasan yang tidak dapat dibatasi dari apa yang telah disebutkan di atas, hanya dapat terjadi pada keadaan yang pertama, yaitu bebas menentukan, apakah ia

¹⁵ R. Subekti, S.H., *Loc cit*, hal 14

¹⁶ Kebebasan berkontrak adalah refleksi dari perkembangan paham pasar bebas yang dipelopori oleh Adam Smith. Adam Smith dengan teori ekonomi klasiknya mendasari pemikirannya pada ajaran hukum alam, hal yang sama menjadi dasar pemikiran Jeremy Bentham yang dikenal dengan *utilitarianisme*. Utilitarianism dan teori klasik ekonomi *laissez faire*, dianggap saling melengkapi dan sama-sama menghidupkan pemikiran liberlis individualistis. Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: [Institut Bankir Indonesia](#), 1993) hal 42.

¹⁷ Zoelfirmasn, *Kebebasan Berkontrak versus Hak Asasi Manusia* (Analisis Yuridis Hak Ekonomi dan Budaya, (Medan : UISU Press, Cet. Pertama, 2003), hal 27.

¹⁸ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hal 4

akan melakukan perjanjian atau tidak. Hal ini terkait dengan persoalan kehendak, atau kemauan dari seseorang yang tidak dapat diganggu gugat, karena belum terjadi hubungan dua pihak, sebagaimana hukum hanya dapat mengatur tata pergaulan sosial, sedangkan pada jenis kebebasan lainnya ada pembatasannya.

Asas kebebasan berkontrak, pertama kali dikemukakan oleh A.L. De. Wolf¹⁹:

“Bahwa menurut sejarahnya, Pasal 1338 KUHPerdara mencerminkan tipe perjanjian pada waktu itu berpijak pada revolusi Perancis, bahwa individu sebagai sumber dari semua kesejahteraan dan kehendak individu sebagai dasar dari semua kekuasaan. Pendapat ini menimbulkan konsekuensi bahwa orang juga bebas untuk mengikatkan diri dengan orang lain, kapan dan bagaimana yang diinginkan oleh kontrak terjadi berdasarkan kebebasan kehendak yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.”

Sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh A.L. De. Wolf di atas, L.J. van Apeldoorn juga mengemukakan²⁰:

“Kebebasan membuat kontrak merupakan konsekuensi dari pengakuan akan adanya hak milik. Sedangkan hak milik itu sendiri merupakan realisasi yang utama dari kebebasan individu. Hak milik merupakan landasan bagi hak-hak lainnya. Hegel mengemukakan bahwa kebebasan berkehendak merupakan landasan yang substansial bagi semua hak dan kewajiban, sehingga mewarnai perundang-undangan dan moral. Pemegang hak milik harus menghormati orang lain yang juga pemegang hak milik. Adanya saling menghormati inilah yang merupakan landasan terjadinya hukum kontrak.”

Dua pendapat di atas, menunjukkan bahwa pada awalnya kebebasan berkontrak lebih didominasi oleh pengutamaan kepentingan individu, karena mendapat pengaruh

¹⁹ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit Undip, 1986), hal. 4

²⁰ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hal. 83

ideologi liberalisme di abad ke- 16 sampai abad ke-19 sebagaimana didominasi oleh para pemikir ekonomi (seperti Adam Smith) dan para pemikir hukum (seperti Jeremy Bentham), mengakibatkan pelaksanaan kontrak sangat menjunjung tinggi asas kebebasan.

Sebuah perjanjian dinyatakan sah jika perjanjian yang diadakan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan undang undang. Pasal 1320 KUHPerdara, menentukan syarat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat pertama merupakan awal dari terbentuknya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak tentang isi perjanjian yang akan mereka laksanakan. Oleh karena itu timbulnya kata sepakat tidak boleh disebabkan oleh tiga hal, yaitu adanya unsur paksaan, penipuan, dan kekeliruan. Apabila perjanjian tersebut dibuat berdasarkan adanya paksaan dari salah satu pihak, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan²¹.

Pada saat penyusunan kontrak, para pihak khususnya manusia secara hukum telah dewasa atau cakap berbuat atau belum dewasa tetapi ada walinya. Di dalam KUHPerdara yang disebut pihak yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang berada dibawah pengampunan²².

3. Mengenai suatu hal tertentu.

²¹ Pasal 1330 KUH Perdata, menentukan orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang telah dewasa tetapi berada dalam pengampunan
- c, Perempuan bersuami.

²² Bunyi Pasal 1330 KUHPerdara, perempuan yang bersuami dikelompokkan sebagai tidak cakap dalam melakukan perjanjian , namun melalui Surat Edaran MA Nomor 3 Tahun 1963 menentukan hal tersebut tidak diberlakukan

Secara yuridis suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu yang telah disetujui. Suatu hal tertentu disini adalah objek perjanjian dan isi perjanjian. Setiap perjanjian harus memiliki objek tertentu, jelas, dan tegas. Dalam perjanjian penilaian, maka objek yang akan dinilai haruslah jelas dan ada, sehingga tidak mengira-ngira.

4. Suatu sebab yang halal.

Setiap perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam akta perjanjian sebab dari perjanjian dapat dilihat pada bagian setelah komparasi, dengan syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yaitu syarat mengenai orang-orang atau subjek hukum yang mengadakan perjanjian, apabila kedua syarat ini dilanggar, maka perjanjian tersebut dapat diminta pembatalan. Juga syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, yaitu mengenai objek perjanjian dan isi perjanjian, apabila syarat tersebut dilanggar, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Namun, apabila perjanjian telah memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian dan asas-asas perjanjian, maka perjanjian tersebut sah dan dapat dijalankan.

Asas Konsensualisme memiliki arti pada azasnya perjanjian dan perikatan yang timbul, sudah dilahirkan sejak detik tercapainya sepakat mengenai hal yang pokok, tidak diperlukan suatu formalitas. Tercapainya kesepakatan dimaksudkan, antara pihak-pihak telah tercapai persesuaian kehendak yaitu apa yang dikehendaki pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki pihak lawan dalam kebalikannya. Misal, dalam jual beli, pembeli mengkehendaki barang, sebaliknya penjual mengkehendaki uang.

Lahirnya perjanjian ketika tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok, merupakan fase pertama dari perjanjian yang mengikat pihak-pihak, yang menuntut mereka melakukan sesuatu untuk memenuhi apa yang mereka telah sepakati untuk dilaksanakan sebagai fase kedua.

Adanya pendapat yang mempersoalkan tentang kekuatan mengikat asas konsensualis, memunculkan beberapa teori yaitu :

1. Teori pernyataan yang intinya menyatakan bahwa kalau pernyataan dua orang telah bertemu, maka perjanjian sudah terjadi dan karenanya mengikat para pihak.
2. Teori kehendak, teori ini pada prinsipnya menyebutkan suatu persetujuan yang tak didasarkan atas suatu kehendak yang benar adalah tidak sah.
3. Teori kepercayaan, teori ini sebenarnya didasarkan atas fiksi kehendak dari para pihak dan fiksi tersebut diterima sebagai dasar, tidak hanya dalam hal-hal di mana kehendak

yang sebenarnya tidak ada, tetapi juga dalam hal – hal dimana kehendak itu sebenarnya ada²³.

2.4 Pengertian Jual Beli

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat. Peralihan peralihan hak pemilikan ini adalah peralihan hak karena perbuatan hukum yang diatur oleh aturan hukum. Misalnya adanya aturan hukum yang mengatur peralihan hak kepemilikan karena pewarisan menentukan, segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Oleh karena itu, beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu perbuatan hukum dan karena suatu peristiwa hukum.

Perbuatan hukum termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

2.4.1 Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata

Pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata, isinya berbunyi, “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

²³ R.Setiawan, *Loc cit*, hal 23

Sesuai dengan “*asas konsensualitas*” yang dianut hukum perdata barat, perjanjian jual beli dianggap telah terjadi ketika terdapat kesepakatan tentang barang yang dijual dan harganya. Pasal 1458 KUHPerdata dengan tegas mengatakan, “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Dalam sistem hukum perdata barat, jual beli benda tak bergerak seperti tanah, terjadinya atau ditutupnya jual beli belum memindahkan hak milik atas tanah yang jual beli kepada si pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahkan, yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dalam Pasal 1459 KUHPerdata dinyatakan dengan tegas “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”.

Penyerahan hak milik itu, dalam istilah hukumnya disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum), untuk barang tak bergerak (tanah) sesuai ketentuan Pasal 616 KUHPerdata harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834²⁴.

Jual beli dalam sistem hukum perdata barat bersifat “*obligatoir*”, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui, dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya, untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, sistem hukum yang dianut hukum perdata barat, khususnya jual beli tanah, maka terjadinya jual beli, belum memindahkan hak milik²⁵.

2.4.2 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Sejak diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian hukum adat, mengingat hukum agraria

²⁴K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hal 31.

²⁵ Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal 32

yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi, “Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”²⁶ .

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya²⁷. Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan²⁸. Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai²⁹. Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, tunai berarti, harga tanah dibayar kontan.

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain yaitu³⁰:

1. Jual lepas

²⁶ Sahat HMT Sinaga, *jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi : Pustaka Sutra, 2007), hal 18

²⁷ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994), hal 78

²⁸ Budi Harsono, *Op cit*, hal 29

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, (Jakarta: Djembatan, 2003), hal 333

³⁰ R. Wiryono Projodikoro, *Hukum antar golongan di Indonesia*, (Bandung : Sumur Bandung, 2000), hal 73

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu³¹.

Sutedi Adrian mengatakan jual lepas tanah merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dan tanahnya menjadi lepas sama sekali³².

Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya³³.

2. Jual gadai

Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian, maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, dimana yang terakhir cenderung memberikan semacam patokan pada sifat sementara dan perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus oleh penggadai setiap saat. Pembatasnya adalah satu tahun panen atau apabila di atas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik hasilnya. Dalam hal ini maka penerima gadai tidak berhak untuk menuntut agar penggadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu³⁴.

³¹ Hilman Hadikusuma, *Op cit*, hal 108

³² Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarananya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal

³³ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta: Liberty, 1978), hal 32.

³⁴ Ter Haar Bzn., terjemahan K Ng Soebakti Poesponoto, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, (Jakarta : Pradnya Paramita, cet ke empat, 1979), hal 94-95

3. Jual tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

4. Jual Gangsur.

Pada jual gangsur ini walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat).

5. Jual beli dengan cicilan

Yang dimaksud dengan Jual beli dengan cicilan, dalam praktek sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut M. Yahya Harahap Jual beli cicilan, merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar barang secara termin atau berkala. Sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan si pembeli, apabila pembeli tidak tepat waktu, membayar harga cicilan, menurut termin yang dijadwalkan³⁵. Adanya hak penjual menarik kembali barang yang telah dijual, karena akibat keterlambatan *membayar cicilan, adalah merupakan syarat yang disebut "klausula yang menggugurkan"* atau "*Vervalclausule*". Salah satu bentuk jual – beli angsuran atau cicilan adalah sewa beli. Jadi dalam jual beli dengan cicilan barang yang dijual diserahkan dalam miliknya si pembeli, namun pembayarannya dengan cicilan. Dengan demikian si pembeli seketika menjadi pemilik mutlak dari barang yang dibelinya dan tinggalah mempunyai utang kepada di penjual berupa harga atau sebagian dari harga yang belum dibayarnya. Dengan begitu pembeli menerima barangnya begitu pula ia bebas untuk menjualnya lagi karena sudah menjadi miliknya. Saat mengikatnya perjanjian jual beli, adalah bersamaan dengan saat terjadinya jual beli, dimana perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan, pada detik tercapainya kata "sepakat" mengenai barang dan harga. Dengan kesepakatan tersebut berarti perjanjian jual beli sudah terjadi.

³⁵ M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hal 28

2.4.3 Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPerduta. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai/riil dan terang³⁶.

Pasal 26 UUPA menyatakan, “jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Peraturan pemerintah dimaksud adalah PP No. 10/1961 yang kemudian pada tahun 1997 diganti dengan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam PP No. 24/1997, Pasal 37 ayat (1) dinyatakan, “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Kaedah hukum yang menjadi ketentuan yang wajib diikuti yang dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 adalah semua peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun harus dibuat dihadapan PPAT, terkecuali kecuali pemindahan hak melalui lelang

Mengadopsi hukum adat kedalam UUPA, maka disebut *terang*, disini “jual beli tanah” wajib dilakukan dihadapan PPAT. Disebut *tunai*, disini perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah *terjadi bersamaan* (simultan), artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan.

Tunai diartikan sebagai suatu kondisi kontan. Prinsip *tunai* dalam hukum adat tersebut tidak semata mata berurusan dengan soal pembayarannya, melainkan suatu keadaan dimana dua perbuatan terjadi secara bersamaan yaitu penyerahan tanah dilakukan bersamaan dengan pembayaran secara lunas. Konsekuensi dari sifat *tunai/kontan* dari jual beli tanah, ketika tanah tersebut dibuat akta jual beli, maka pembayaran *dianggap sudah lunas*, tidak ada kewajiban yang perlu diselesaikan lagi. Artinya, ketika Akta akta jual beli

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid , *Op. cit*, hal. 333.

dibuat, maka pemilik tanah (penjual) telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli, dan pembeli dianggap telah membayar seluruh harganya.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak)
- b. Pembayaran harganya

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai, sehingga akta jual beli tanah yang dibuat PPAT bukanlah suatu perjanjian *konsensual* ataupun perjanjian *obligatoir*, melainkan suatu perbuatan hukum sebagai syarat penyerahan (*levering*) tanah, yang menurut ketentuannya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak kepemilikan.

2.4.4 Tata Cara Jual Beli Tanah

Persoalan tanah sampai saat ini masih menyimpan banyak persoalan, mulai dari kepemilikan surat kepemilikan, ukuran dan batas batas, oleh karena itu membeli sebidang tanah, memerlukan kecermatan dan kehati hatian.

Banyak persoalan jual beli tanah berujung sengketa ke pengadilan, dan kejadian ini terjadi dikarenakan kurang hati hatian dan ketelitian terhadap siapa yang berhak atas tanah yang diperjualbelikan, status tanah yang ternyata dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Terdapat beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah.

Pertama : Penjual harus orang yang berhak atas tanah yang akan dijual, yaitu penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya

semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

- Kedua : Apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah, akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu³⁷.
- Ketiga : Apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas hak barat atau tanah bekas hak Indonesia yang pernah didaftar atau hak milik menurut UUPA, tetapi sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.
- Keempat : Apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/pembeli. Penjual atau pembeli yang bertindak sendiri ataupun melalui kuasa, maka identitasnya harus jelas. Identitas dimaksud, adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, yang harus sama dengan kartu tanda penduduk. Jika penjual atau pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya yang dapat dilihat dan diketahui dari akta pendirian dan anggaran dasarnya. Jika penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada demikian juga surat kuasa khusus untuk membeli.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

³⁷ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hal 4.

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya;
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila PPAT menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual;
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan;
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut;
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

2.4.5 Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Konsepsi hukum tanah nasional yang menyatakan didasarkan pada hukum adat, hal ini memberi konsekuensi, pelaksanaan transaksi jual beli tanah setelah lahirnya UUPA mengikuti sistem dan asas-asas dalam hukum adat, sehingga jual beli tanah harus diartikan sebagai perbuatan hukum penyerahan hak milik atau penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli dan pada saat yang bersamaan, harga tanah dibayar tunai.

Konsepsi hukum tanah nasional ini, ternyata belum berjalan sepenuhnya. Dalam praktek di masyarakat, jual beli tanah tidak sedikit dilakukan hanya oleh pemilik tanah dan pembeli, dan dilakukan di depan dan/atau tanpa di depan kepala desa dengan dihadiri para saksi, dan ada yang hanya dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli dengan dihadiri para saksi, dan jual beli tanah dibawah tangan tidak memiliki bentuk yang baku, akan tetapi dalam berbagai format dan bentuk yang satu dengan lainnya berbeda. Jual beli tanah dibawah tangan tidak hanya dilakukan masyarakat pedesaan, akan tetapi juga oleh masyarakat kota, dan jual beli tanah dibawah tangan tetap eksis, dan diakui masyarakat serta memberi akibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut dari penjual kepada pembeli.

Dalam kepustakaan hukum tanah di Indonesia, baik dalam UUPA maupun dalam PP No 24/1997, secara konseptual dan baku, tidak ditemukan pengaturan tentang pengertian jual beli tanah dibawah tangan. Jual beli tanah di bawah tangan merupakan sebuah bentuk jual beli yang dipengaruhi pola pikir kebiasaan dalam Hukum Adat, yang pola dasarnya menempatkan kepercayaan pada nilai yang saklar, yang harus dijunjung tinggi sebagai pengawejantahan harga diri, dan martabat dalam kehidupan di masyarakat.

Jual beli tanah dibawah tangan lazimnya dinamakan perjanjian jual beli tanah dan dibuat diatas kertas yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan identitas penjual dan pembeli, letak, ukuran, batas batas dan harga tanah yang menjadi obyek jual beli, kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi saksi. Semua itu dibuat menjadi aturan yang mengikat kedua belah pihak, sebagai bukti tanah yang menjadi obyek jual beli, haknya telah beralih dari penjual kepada pembeli, dan dalam masyarakat jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan tersebut dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Dalam Pasal 1874 KUHPdata dinyatakan : “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

Melihat kelaziman praktek jual beli tanah dibawah tangan dalam masyarakat dan Pasal 1874 KUHPdata, maka dapat deskripsikan pengertian jual beli tanah dibawah tangan adalah jual beli tanah yang dilakukan antara pemilik tanah sebagai penjual dan pembeli, dilakukan di depan dan/atau tanpa di depan kepala desa yang dituangkan dalam kertas bermeterai, yang dihadiri saksi, tanpa campur tangan pejabat yang berwenang.

Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

1. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
2. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang isinya :
 - a. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
 - b. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 - c. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
3. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b³⁸.

2.4.6 Jual Beli Tanah Sebelum UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi. AP Parlindungan menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi

³⁸ Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanahbarat. Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak kepemilikan tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan³⁹.

2.5 Pengertian Persetujuan Lisan

Persetujuan berasal dari kata dasar tuju. Persetujuan adalah sebuah homonim karena arti-artinya memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Persetujuan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga persetujuan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan⁴⁰.

Berikut adalah arti, makna dan pengertian dari persetujuan :

Persetujuan/per-se-tu-ju-an'

Dasar: tuju

Kelas: nomina

Arti: Persetujuan berarti pernyataan setuju (atau pernyataan menyetujui); membenaran (pengesahan, perkenan, dan sebagainya); pengeluaran uang dilakukan dengan persetujuan kepala jawatan; untuk menentukan besar dana sukarela yang akan diminta dari setiap murid, kepala sekolah harus meminta persetujuan orang tua murid.

Arti: Persetujuan berarti kata sepakat (antara kedua belah pihak); sesuatu (perjanjian dan sebagainya) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dan sebagainya: mereka tetap menentang persetujuan perdamaian itu.

Arti: Persetujuan berarti persesuaian; kecocokan; keselarasan: persetujuan antara batin.

Lisan adalah sebuah homonim karena arti-artinya memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Lisan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda

³⁹ A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1990), hal 21

⁴⁰ <https://www.apaarti.com/persetujuan.html>, Di undu hari jumat, tanggal 23 Maret 2020.

sehingga lisan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan dan adjektiva atau kata sifat, sehingga lisan dapat mengubah kata benda atau kata ganti, biasanya dengan menjelaskannya atau membuatnya menjadi lebih spesifik.

Berikut adalah arti, makna dan pengertian dari lisan⁴¹.

Lisan/Li-san/

Kelas: nomina

Arti: Lisan berarti lidah

Arti: Lisan berarti kata-kata yang diucapkan

Lisan/Li-san/

Kelas: adjektiva

Arti: Lisan berarti berkenaan dengan kata-kata yang diucapkan: penelitian sastra lisan

Arti: Lisan berarti dengan mulut

Bahasa lisan adalah suatu bentuk komunikasi yang unik dijumpai pada manusia yang menggunakan kata kata yang diturunkan dari kosakata yang besar bersama-sama dengan berbagai macam nama yang diucapkan melalui atau menggunakan organ mulut. Kata-kata yang terucap tersambung menjadi untaian frasa dan kalimat yang dikelompokkan secara sintaktis. Kosakata dan sintaks yang digunakan, bersama-sama dengan bunyi bahasa yang digunakannya membentuk jati diri bahasa tersebut sebagai bahasa alami⁴².

Pasal 3 Peraturan Menteri Kesehatan RI Nomor 290/Menkes/Per/III/2008 Tentang Persetujuan Tindakan Kedokteran mengatakan :

Ayat (2) : Tindakan kedokteran yang tidak termasuk dalam ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dengan persetujuan lisan.

Ayat (4) : Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan dalam bentuk ucapan setuju atau bentuk gerakan menganggukkan kepala yang dapat diartikan sebagai ucapan setuju.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid*

Mempedomani uraian di atas, dapat dideskripsikan pengertian persetujuan lisan adalah pernyataan setuju atau pernyataan menyetujui yang diberikan dalam bentuk ucapan kata kata.

2.6 Pewarisan dan Jual Beli Harta Warisan

2.6.1 Pengertian Pewarisan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “pewarisan” adalah proses beralihnya harta warisan dari pewaris kepada waris menurut aturan hukum yang berlaku dalam masyarakat⁴³.

Hukum Waris diartikan sebagai hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia, mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal, serta akibat-akibatnya bagi para ahli waris⁴⁴.

Wiryo Projodikoro mendefinisikan sebagai berikut⁴⁵:

Hukum Waris adalah “Soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”.

A. Pitlo mendefinisikan sebagai berikut⁴⁶:

Hukum waris adalah “Kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai harta kekayaan, karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibatnya, dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperoleh baik dalam hubungan antara mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga”.

Berdasarkan definisi hukum waris di atas, dapat ditemukan unsur-unsur dalam Hukum Waris, yaitu⁴⁷ :

⁴³ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta : ISBN 978-979-689-779-1, 2008), hal 58

⁴⁴ Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*. Pewarisan menurut Undang-Undang, (Jakarta: Kencana, cet. ke-2, 2006), hal 11.

⁴⁵ <https://slideplayer.info/slide/2340097/>, di unduh tanggal 2 April 2020, jam 15.42 wib.

⁴⁶ *Ibid*

1. Adanya pewaris, orang meninggal dunia yang meninggalkan harta kekayaan.
2. Ada orang atau beberapa orang, yang disebut sebagai ahli waris yang berhak menerima harta warisan yang ditinggalkan itu untuk menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya maupun untuk sebagian tertentu.
3. Adanya harta warisan, yaitu segala wujud harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang berupa semua harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan semua hutangnya yang beralih kepada ahli waris. Adapun warisan itu sendiri adalah kekayaan yang berupa keseluruhan hak-hak (aktiva) dan kewajiban (pasiva) yang mempunyai nilai uang dari yang meninggal dunia (pewaris) yang berpindah kepada para ahli waris.

Hukum waris termasuk ruang lingkup hukum perdata dan jika dipersempit, termasuk ruang lingkup hukum kebendaan. Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia serta akibatnya bagi para ahli warisnya.

Ada 3 (tiga) macam hukum waris yang berlaku di Indonesia, yaitu:

1) Hukum Waris Adat

Hukum waris adat meliputi aturan aturan hukum yang bertalian dengan proses dari abad ke abad yang menarik perhatian yaitu proses penerusan dan peralihan kekayaan materiil dan immaterial dari turunan keturunan⁴⁸.

2) Hukum Waris Islam

Berlaku bagi orang yang memeluk agama Islam. Dalam bahasa Arab disebut faroidh yang berarti pembagian harta pusaka yaitu harta peninggalan seseorang yang meninggal

⁴⁷ Bandingkan dengan Suparman Usman yang menyatakan untuk pewarisan diperlukan unsur unsur sebagai berikut :

1. Adanya orang yang meninggal dunia,
2. Adanya orang yang masih hidup,
3. Adanya benda yang ditinggalkan. Suparman Usman, *Ikhtiar Hukum Waris*, (Bandung : Darul Ulum, 1993), hal 53

⁴⁸ B Ter Haar Bzn, *Op cit*, hal 251

dunia. Mengenai harta pusaka (harta warisan), siapa-siapa yang berhak atas harta warisan dan cara pembagiannya telah diatur dalam Al-Quran dan Hadist. Beberapa hak yang wajib didahulukan dalam pembagian harta peninggalan tersebut adalah :

- a) Ambil lebih dulu zakat dan sewanya
- b) Keluarkan biaya mengurus mayat
- c) Dibayarkan utangnya
- d) Laksanakan wasiat/hibah wasiatnya (tidak lebih dari 1/3 harta peninggalan)
- e) Sisanya setelah dibayar semua hak tersebut, dibagi kepada semua ahli waris menurut ketentuan.

3) Hukum Waris Perdata Barat

Yang tunduk pada hukum waris barat adalah orang-orang keturunan Eropa dan keturunan Tionghoa/Cina. Hukum waris barat diatur dalam KUHPerduta, Buku II Bab XVIII, dan hukum waris dianggap sebagai hak kebendaan. Oleh para sarjana hukum waris itu didefinisikan sebagai serangkaian peraturan yang ditetapkan dalam undang-undang, mengenai akibat hukum dari harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia, peralihan kekayaan yang ditinggalkan dan akibat-akibat dari orang yang memperoleh dalam hubungannya antara mereka sendiri dan juga terhadap pihak ketiga.

Salah satu asas yang berlaku dalam Hukum Waris Perdata Barat disebut asas *saisin* yang menyatakan bahwa hak dan kewajiban pewaris beralih demi hukum secara otomatis kepada ahli warisnya. Prinsip ini berlaku agar tidak terjadi kekosongan mengenai siapa yang berhak atau bertanggung jawab terhadap harta peninggalan pewaris⁴⁹.

Selain asas *saisin*, dalam hukum waris berlaku jua asas “siapa yang paling dekat dengan si pewaris, dialah yang mendapat warisan”. Kedua asas ini merupakan nafas dari hukum waris yang membuka dan menutup proses pewarisan sejak terbukanya boedel warisan hingga sampai pembagian harta warisan.

Hak untuk memperoleh warisan seorang ahli waris dari pewaris diukur berdasarkan derajat. Satu derajat adalah sama dengan satu kelahiran yang memisahkan si ahli waris dari pewaris, dan cara memperoleh warisan dibagi kedalam 2 (dua) kedudukan yaitu :

1. Secara ab intestato atau ahli waris menurut undang undang.

⁴⁹ Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 833 KUHPerduta yang berbunyi : “sekalian ahli waris demi hukum memperoleh hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang dari yang meninggal.

2. Secara Testamentair yaitu ahli waris karena ditunjuk dalam surat wasiat/testamen dalam pasal 899 KUHPerdara.

Ahli waris ab intestato atau ahli waris menurut undang undang diatur dalam pasal 832 KUHPerdara menyatakan, yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan suami atau istri yang hidup terlama.

Mewaris secara ab intestato atau menurut undang undang dibagi kedalam 2 (dua) dua cara :

1. Mewaris langsung yaitu, mewaris dalam kedudukan sebagai ahli waris langsung karena dirinya sendiri (*uit eigen hoofde*).
2. Mewaris tidak langsung yaitu mewaris karena penggantian (*bij plaatsvervulling*) ialah mewaris untuk orang yang sudah meninggal terlebih dahulu.

Mewaris tidak langsung yaitu mewaris karena penggantian terjadi apabila seorang waris meninggal terlebih dahulu dari pewaris. Dalam hal ini, kedudukannya digantikan oleh anak-anaknya atau cucu-cucunya⁵⁰.

Mewaris secara ab intestato atau menurut undang undang yaitu mewaris karena hubungan darah dibagi kedalam 4 golongan, yaitu:

1. Golongan pertama: Keluarga dalam garis lurus ke bawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka serta suami atau istri yang ditinggalkan/yang hidup paling lama.
2. Golongan kedua: Keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orangtua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan serta keturunan mereka.
3. Golongan ketiga: Meliputi kakek, nenek selanjutnya ke atas dari perwaris.
4. Golongan keempat: Meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat ke-6.

Untuk dapat menjadi ahli waris yang akan menerima sejumlah harta peninggalan, ahli waris terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat:

1. Harus ada orang yang meninggal dunia (Pasal 830 KUHPerdara)

⁵⁰ Mewaris dengan cara mengganti, diatur dalam pasal 841 KUHPerdara, penggantian memberi hak kepada seseorang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang diganti.

2. Ahli waris atau para ahli waris harus ada pada saat pewaris meninggal dunia, kecuali anak yang sedang dikandung (Pasal 2 KUHPdata) dianggap telah dilahirkan dan dianggap ahli waris;
3. Seseorang ahli waris harus cakap serta berhak mewaris, dalam arti tidak dinyatakan oleh undang-undang sebagai orang yang tidak patut mewaris atau tidak dianggap cakap untuk menjadi ahli waris.

Dalam undang-undang ahli waris yang dinyatakan tidak patut untuk mewaris (*onwaardig*) meliputi⁵¹:

1. Orang yang telah dihukum karena bersalah membunuh atau mencoba membunuh pewaris.
2. Orang yang pernah dipersalahkan dengan putusan hakim karena fitnah telah mengadukan pewaris telah melakukan kejahatan dengan ancaman hukuman 5 tahun penjara atau lebih berat.
3. Orang yang berusaha mencegah pewaris dengan kekerasan atau perbuatan untuk mencegah pewaris membuat atau mencabut surat wasiatnya.
4. Orang yang telah menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiatnya.

Untuk menentukan harta peninggalan dalam perkara waris, terlebih dahulu harus jelas dibuat pemisahan harta bawaan dan harta bersama. Harta bawaan kembali kepada saudara pewaris dan harta bersama yang merupakan hak pewaris menjadi harta warisan yang harus dibagikan kepada para ahli waris”.

“Dalam membagi harta warisan harus disebutkan secara jelas orang-orang yang berhak menjadi ahli waris dan bagiannya masing-masing”, dan jika ada yang melakukan hibah kepada pihak lain terhadap harta warisan yang belum dibagikan kepada ahli waris, maka hibah tersebut batal demi hukum, sebab salah satu syarat hibah adalah barang yang dihibahkan harus milik pemberi hibah sendiri, bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi, dan bukan pula harta yang masih terikat dengan suatu sengketa.

⁵¹ Pasal 838 KUHPdata.

2.6.2 Pengertian Jual Beli Tanah Warisan

Jual beli warisan adalah jual beli dari semua hak terhadap warisan, dengan kewajiban untuk melakukan semua kewajiban yang dilahirkan bagi si penjual dari kedudukannya sebagai ahli waris.

Tanah warisan bermakna tanah diperoleh dan dimiliki atas dasar mewaris selaku ahli waris, sehingga berapa orang pemilik tanah warisan tergantung dari berapa jumlah ahli waris yang menerima tanah warisan.

Menjual tanah waris dapat diartikan, menjual tanah yang dapat dilakukan oleh si ahli waris sebagai pemilik menggantikan si pewaris sebagai pemilik asal atas tanah warisan yang kepemilikannya telah beralih demi hukum kepada ahli waris.

Dasar hukum dari berlakunya perjanjian bagi para ahli waris dan mereka yang memperoleh hak terdapat dalam pasal 1318 KUHPerdara, yang menyatakan jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat persetujuan bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.

Dalam KUHPerdara menjelaskan tepatnya dalam pasal 1334 ayat (2) KUHPerdara yaitu melarang jual beli warisan yang belum terbuka, dengan melarang seseorang membikin suatu perjanjian tentang barang-barang yang akan masuk hak warisnya, kalau seseorang lain akan meninggal dunia, meskipun dengan izin orang yang akan meninggalkan barang-barang warisan itu. Kalimat “akan masuk hak warisnya” mengandung maksud atau arti bahwa suatu harta kekayaan tersebut belum menjadi hak miliknya atau hak warisnya.

Pasal 1471 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jual beli barang orang lain adalah batal, dan serta secara eksplisit menyangkut pasal 1083 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan, setiap ahli waris dianggap seketika menggantikan si pewaris dalam hal barang-barang yang dibagikan kepadanya. Hal tersebut di atas menggambarkan ketidakmungkinan menyerahkan hak kebendaan yang masih menjadi milik bersama, dan belum diadakan pembagian untuk menjadi milik perseorangan. Sehingga tidak bisa dianggap menjual bagiannya atau haknya dalam sesuatu barang sebagai ahli waris. Jikalau si pewaris belum meninggal, maka yang berhak menjual harta kekayaan yang akan menjadi harta warisan adalah si pewaris sendiri. Sebab harta kekayaan si pewaris belum merupakan harta warisan, masih hak sepenuhnya dari si pewaris, sehingga belum dibagikan kepada ahli waris. Kalau si penerima waris hendak menjual harta kekayaan si pewaris, hendaknya meminta kepada si perwaris (tentunya ketika si pewaris masih hidup) untuk menjualkan

harta kekayaannya itu, atau meminta lebih dahulu harta kekayaan yang kelak akan menjadi harta warisan bagiannya (kalau ia tega memintanya).

Pasal 1121 KUHPerdara menyatakan, bahwa pembagian dan pemisahan harta warisan pada waktu pewaris masih hidup itu diperbolehkan. Seandainya dulu ketika si pewaris masih hidup membolehkan menjualnya, itu berarti dapat dianggap pewaris telah memberikan hak warisnya kepada si penjual warisan tersebut. Sehingga ahli waris tersebut telah mempunyai kedudukan yang kuat untuk menjual bagian harta warisan itu. Karena dalam jual beli suatu warisan penyerahannya (leveringnya) tidak dapat dilakukan dengan satu perbuatan, melainkan masing-masing unsur-unsurnya harus diserahkan (dilever) kepada pembelinya dengan cara yang ditentukan dalam Buku II KUHPerdara. Oleh karena itu untuk sementara ini, perlu adanya suatu penjelasan atau diberi pengertian mengenai peraturan perundangan yang terkait dengan masalah ini kepada para ahli waris yang terkait dengan masalah ini, melalui pendekatan secara damai dan kekeluargaan. Sehingga ahli waris yang belum tahu dan paham akan peraturan perundangan itu menjadi tahu dan paham. Hal tersebut diupayakan agar masing-masing ahli waris mempunyai persamaan persepsi dalam mengetahui dan memahami problem yang timbul dalam penjualan hak waris tersebut.

2.7 Pembuktian Dalam Perkara Perdata

2.7.1 Pengertian Pembuktian

Berperkara perdata di pengadilan, para pihak-pihak yang berperkara akan mengemukakan peristiwa-peristiwa yang dapat dijadikan dasar untuk meneguhkan hak perdatanya ataupun untuk membantah hak perdata pihak lawan. Peristiwa-peristiwa itu tidak cukup dikemukakan begitu saja. Akan tetapi, harus diikuti atau disertai bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya. Oleh karena itu, pembuktian dalam hukum acara perdata merupakan proses yang sangat penting dan menentukan terhadap kebenaran terhadap apa yang dikemukakan dalam gugatan maupun jawaban dari para pihak yang berperkara.

Pentingnya pembuktian dalam perkara perdata memberi peringatan kepada para pihak yang berperkara, dalam hal ini penggugat dan tergugat agar mempersiapkan alat alat bukti yang sah menurut hukum, yang akan diserahkan kepada hakim dipersidangan, untuk menguatkan peristiwa-peristiwa yang telah dikemukakan baik dalam gugatan maupun jawaban.

Menunjuk pada apa yang dikemukakan di atas, maka dapat diberikan pengertian pembuktian sebagai berikut :

Pembuktian adalah penyampaian alat-alat bukti yang sah menurut hukum dari pihak pihak yang berperkara kepada hakim yang memeriksa suatu perkara untuk menguatkan kebenaran dari peristiwa peristiwa yang dikemukakan dalam masing masing gugatan dan jawaban.

Dalam perkara perdata, pembuktian yang diajukan para pihak menjadi tugas berat bagi hakim untuk menilai dan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan terdapat hubungan hukum yang menguatkan atau tidak terhadap peristiwa peristiwa yang dikemukakan sebagai dasar gugatan atau dasar bantahan. Adanya hubungan hukum ini adalah apa yang didalilkan harus terbukti, jika penggugat menginginkan gugatannya dikabulkan. Sebaliknya gugatan akan ditolak, jika penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya.

2.7.2 Prinsip Dasar Pembuktian Dalam Perkara Perdata

Didalam hukum acara perdata, ada sebuah asas dasar utama yang penting yang dinamakan asas "*point d'interet point d'action*" yang memiliki arti barang siapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan. Kepentingan di sini bukan asal setiap kepentingan, tetapi kepentingan hukum secara langsung, yaitu kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat dan hubungan hukum itu langsung dialami sendiri secara konkret oleh penggugat. Asas penting lainnya dalam hukum acara perdata dan menjadi pegangan para pihak yang berperkara, yang dikenal dengan asas "*actori incumbit probatio*". Asas ini pada prinsipnya meletakkan beban pembuktian pada setiap orang yang mengaku pemilik hak, baik itu Penggugat maupun Tergugat. Ketentuan itu dituangkan dalam Pasal 283 *Rechtsreglement voor de Buitengewes* yang berbunyi : "Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu"⁵².

Dalam perkara gugatan, ketika Penggugat mendalilkan bahwa dia adalah pemilik atas benda bergerak/tak bergerak yang dikuasai Tergugat, maka Penggugat wajib membuktikan kepemilikan yang didalilkan dalam gugatannya. Oleh karena itu dalam perkara gugatan perdata, Penggugat adalah pihak yang selalu pertama dibebankan membuktikan dalil gugatannya. Dan ketika Tergugat membantah dalil gugatan, maka Tergugat dibebani wajib membuktikan, setelah Penggugat mengajukan pembuktiannya.

⁵² *Rechtsreglement voor de Buitengewes*, selanjutnya disingkat RBg

Pembuktian dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang sangat penting. Pada tahapan jawab menjawab di muka sidang pengadilan, pihak-pihak yang berperkara dapat mengemukakan peristiwa-peristiwa yang dapat dijadikan dasar untuk meneguhkan hak perdatanya ataupun untuk membantah hak perdata pihak lain. Mengemukakan Peristiwa-peristiwa tentu tidak cukup dikemukakan begitu saja, baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi, harus didukung bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya. Dengan kata lain, peristiwa-peristiwa itu harus disertai pembuktian secara yuridis.

Dalam proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Jika penggugat menginginkan gugatannya dikabulkan atau perkaranya dimenangkan, maka adanya hubungan hukum sebagai peristiwa-peristiwa yang dikemukakan dalam gugatannya harus terbukti dengan jalan Penggugat mengajukan alat bukti yang sah.

Pembuktian merupakan suatu upaya untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil gugatan/bantahan dalil gugatan yang dikemukakan dalam suatu persengketaan di persidangan. Hal-hal yang wajib dibuktikan oleh pihak yang berperkara adalah peristiwa-peristiwa atau kejadian-kejadian yang menjadi pokok perkara, bukan hukumnya, sebab yang menentukan hukumnya adalah hakim. Kebenaran Peristiwa-peristiwa atau kejadian-kejadian yang didalilkan harus dibuktikan para pihak.

Dalam hukum acara perdata, kebenaran yang dicari adalah kebenaran formil yaitu kebenaran yang cukup didukung dengan adanya alat bukti yang cukup. Oleh karena itu pada prinsipnya hakim dalam perkara perdata memutus hanya berdasarkan bukti yang cukup (*preponderance of evidence*). Akan tetapi hakim perdata tidak dilarang mencari dan menemukan kebenaran materiil, namun jika kebenaran materiil tidak ditemukan, hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil.

Dalam perkara perdata, jika hakim tidak diwajibkan mencari kebenaran materiil, namun dalam memeriksa suatu perkara perdata, hakim setidaknya harus dan wajib melakukan tiga tindakan secara bertahap yakni : mengkonstatir yakni melihat benar tidaknya peristiwa yang diajukan sebagai dasar gugatan, mengkualifisir peristiwa, mengkonstituir yakni memberi hukumnya, baru memutus perkara.

Perihal alat bukti dalam hukum acara perdata diatur dalam pasal 284 RBg, menentukan 5 macam alat-alat bukti, yaitu :

a. Bukti surat;

- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpahan.

Pada prakteknya, masih terdapat satu macam alat bukti lagi yang sering dipergunakan yaitu “pengetahuan hakim”. Yang dimaksud dengan “pengetahuan hakim” adalah hal atau keadaan yang diketahuinya sendiri oleh hakim dalam sidang, misalnya hakim melihat sendiri pada waktu melakukan pemeriksaan setempat bahwa benar ada barang-barang penggugat yang di rusak oleh tergugat dan sampai seberapa jauh kerusakannya itu.

Dalam beracara perdata, bukti surat merupakan bukti yang penting dan utama. Terutama dalam lalu-lintas perdagangan seringkali sengaja disediakan suatu bukti yang dapat dipakai apabila di kemudian hari timbul suatu perselisihan, bukti mana adalah berupa sehelai surat.

2.8 Kerangka Pemikiran

Pasal 28 D ayat (1) Undang Undang Dasar 1945⁵³ yang berbunyi :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hokum”

Bunyi pasal di atas sebagai ungkapan pengakuan dan penghormatan dari Pemerintah Negara Republik Indonesia terhadap hak hak hukum setiap orang yang bersinggungan dengan masalah hokum dan hal ini sejalan dengan asas *equality before the law* sebagai konsekuensi dari Negara Indonesia sebagai Negara hukum yang menempatkan hukum sebagai panglima, dan dalam lingkup keperdataan, khususnya menyangkut perbuatan perjanjian, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dengan tegas menyatakan, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata bermakna sama asas *facta sunt servanda* yang memiliki arti siapa yang berjanji harus menepati, dan adalah sepatutnya sebagai penghargaan terhadap moral dan kedamaian, maka janji harus ditepati.

⁵³ Undang Undasar Dasar 1945 selanjutnya disingkat UUD 45.

Penghargaan hukum yang terbesar bagi manusia sebagai makhluk yang paling sempurna dari antara makhluk lainnya, dengan tegas dinyatakan dalam Pasal 533 KUHPerdara yang berbunyi :

“Itikad baik selamanya harus dianggap ada pada tiap tiap pemegang kedudukan, barang siapa akan itikad buruk kepadanya harus membuktikan tuduhan itu”.

Besarnya penghargaan dan kepercayaan yang diberikan hukum kepada manusia dibidang keperdataan, ditemukan dalam hukum perjanjian yang dinyatakan dengan tegas dalam asas yang dianutnya yaitu asas konsensualisme yang menentukan, perjanjian telah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat pada kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian⁵⁴. Tercapainya kata sepakat yang dinyatakan asas konsensualisme tidak memerlukan suatu formalitas atau bentuk tertentu, dan jika perjanjian yang lahir diadakan dengan memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian yang diadakan itu memberi sebuah ikatan hukum bagi kedua belah pihak untuk melakukan apa yang telah disepakati, perjanjian yang dibuat itu tidak ada keharusan dibuat secara tertulis, perjanjian dalam bentuk lisan tetap sah.

Terhadap kesepakatan dan lahirnya perjanjian, Mariam Darus Badruzaman mengemukakan beberapa teori mengenai lahirnya perjanjian, yaitu⁵⁵:

a. Teori kehendak of will (*wilstheorie*)

Menjelaskan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.

b. Teori Pengiriman (*verzenthorie*)

Mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.

c. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya sudah diterima;

⁵⁴ Asas konsensualisme adalah karakter hukum perjanjian dan pondasi dari semua perjanjian yang membedakan hukum perjanjian dengan hukum lainnya.

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2001), hal 75.

d. Teori Kepercayaan (*vertrowenstheorie*)

Mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan .

Sebuah perjanjian yang diadakan menurut syarat syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kekuatan hukum mengikatnya dinyatakan sama dengan undang undang, ketentuan ini dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku bagi mereka yang mengadakannya sama seperti undang undang”.

Rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, merupakan pernyataan bahwa hukum perjanjian memberi kebebasan yang seluas luasnya kepada pihak pihak mengatur persoalan persolan didalam perjanjian yang diadakannya sesuai kehendak mereka, sepanjang perjanjian yang diadakan dibuat secara sah, maka perjanjian itu akan mengikat bagi pihak pihak yang mengadakannya sebagai undang undang.

Sistem terbuka yang memberikan kebebasan membuat perjanjian atau kebebasan berkontrak merupakan asas yang sangat mendasar dan fundamental, serta merupakan refleksi dari tujuan semua perjanjian yang diadakan dan, asas ini secara esensial merupakan refleksi dari pada hak asasi manusia bila dilihat dari kaca mata hukum⁵⁶.

Kebebasan berkontrak sebagai hak asasi manusia dapat dilihat dari dua teori yaitu⁵⁷:

1. Teori kepentingan (*interest theories*)
2. Teori tujuan (*will theoriest*).

Teori kepentingan(*interest theories*) menyatakan fungsi hak adalah untuk mengembangkan kepentingan kepentingan dengan memberi serta melindungi keuntungan, dan teori tujuan (*will theoriest*) menyatakan fungsi hak adalah untuk mengembangkan otonomi dan melindungi otoritas, keleluasaan, atau kontrol di sejumlah bidang kehidupan.

Kontrak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu⁵⁸:

⁵⁶ Zoelfirmasn, *Kebebasan Berkontrak versus Hak Asasi Manusia*, Analisis Yuridis Hak Ekonomi dan Budaya, (Medan : UISU Press, Cet. Pertama, 2003), hal 27.

⁵⁷ R. Setiawan, 1999, *Op cit*, hal 57.

⁵⁸ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika,2014), hal 3.

1. kontrak nominaat dan
2. innominaat.

Kontrak nominaat merupakan kontrak yang terdapat dan dikenal dalam KUHPerduta. Kontrak innominaat merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat.

Jeremy Bentham mengatakan, hukum bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah atau yang sesuai dengan daya guna (efektif). Teorinya yang terkenal, “*the greatest happiness for the greatest number*”⁵⁹ artinya “*kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak*”. Teori ini mengatakan hukum perjanjian atau hukum kontrak itu menciptakan suatu master-image masyarakat yang teratur, suatu masyarakat dimana hukum nampak seperti tempat berlindung dari suatu keadilan yang dipisahkan dari kekotoran bisnis, politik, dan kepentingan dan nilai – nilai atau jelasnya berbunyi, sehingga dapat menciptakan hukum kontrak yang tunduk pada prinsip keadilan dan akal sehat untuk meletakkan dasar pada keadilan sosial.

Suharjo dengan teori Pengayoman mengatakan, tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, baik secara aktif maupun secara pasif⁶⁰. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusiawi dalam proses yang berlangsung secara wajar. Sedangkan dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas upaya yang sewenang – wenang dan penyalahgunaan hak secara tidak adil. Untuk mewujudkan pengayoman ini termasuk didalamnya, adalah :

1. Mewujudkan ketertiban dan keteraturan;
2. Mewujudkan kedamaian sejati;
3. Mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat, dan
4. Mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Kedamaian sejati dapat terwujud apabila masyarakat telah merasakan baik lahir maupun batin. Begitu pula dengan ketentraman, dianggap sudah ada apabila warga masyarakat merasa yakin bahwa kelangsungan hidup dan pelaksanaan hak tidak tergantung pada kekuatan fisik maupun non fisik belaka. Selain teori di atas, juga digunakan teori

⁵⁹ Lili Rasjidi, *Filsafat Hukum, Apakah Hukum Itu?*, (Bandung : Remadja Karya, 1988), hal.51.

⁶⁰ Abdul Manan, *Aspek-aspek Pengubah Hukum*, Jakarta : Predana Media, 2005), hal 23.

hukum alam oleh Grotius sebagai salah satu tokoh yang memaparkan ada empat prinsip yang merupakan tiang dari seluruh sistem hukum alam, yakni⁶¹ :

a) prinsip kupunya dan kaupunya

Milik orang lain harus dijaga. Jika barang-barang yang dipinjam membawa untung, untung itu harus diganjar.

b) prinsip kesetiaan pada janji

c) prinsip ganti rugi, yakni kalau kerugian itu disebabkan karena kesalahan orang lain

d) prinsip perlunya hukuman karena pelanggaran atas hukum alam dan hukum-hukum lain.

Keempat prinsip ini ditemukan secara a priori sebagai prinsip segala hukum. Akan tetapi prinsip itu dapat juga ditemukan secara aposteriori, yakni sebagai kenyataan pada semua bangsa yang beradab

Dalam perjanjian jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian yang paling populer, dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi :

“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara berlaku terhadap semua jual beli tidak terkecuali terhadap tanah warisan, yakni jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan, demikian harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Mariam Darus Badruzaman menggambarkan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Dan pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penawaran dan akseptasi merupakan unsur yang sangat penting untuk

⁶¹ Endra Satmaidi, Hukum Alam dan Hukum Positif.

<https://edrasatmaidi2010.wordpress.com/2010/11/07/hukum-alam-dan-hukum-positif-2/>. Di undu tanggal 3 April 2020.

menentukan lahirnya perjanjian, namun di samping itu, kata sepakat dapat juga diungkapkan dalam berbagai cara, yaitu⁶²:

1. Secara lisan
2. Tertulis
3. Dengan tanda
4. Dengan symbol
5. Dengan diam-diam

Perolehan tanah yang menjadi obyek jual beli, dimungkinkan didapat dari berbagai peroleh, karena digarap, dibeli, penghibaan atau karena warisan, dan tanah yang diperoleh sebagai warisan, bermakna tanah diperoleh dan dimiliki atas dasar mewaris selaku ahli waris, sehingga pemiliknya tergantung dari berapa orang jumlah ahli waris yang menerima tanah warisan.

Pasal 833 ayat (1) KUHPerdota menyatakan :

“Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”.

Siapa saja dalam sebuah keluarga yang berhak menjadi ahli waris, Pasal 832 ayat (1) KUHPerdota menyatakan : “Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini”.

Tanah yang diperoleh sebagai warisan, maka yang berhak menjual adalah ahli waris selaku pemilik. Keharusan ini sebagai syarat materil dari syarat sahnya jual beli yakni :

1. Penjual berhak menjual.
2. pembeli berhak membeli
3. Obyek tidak dalam sengketa

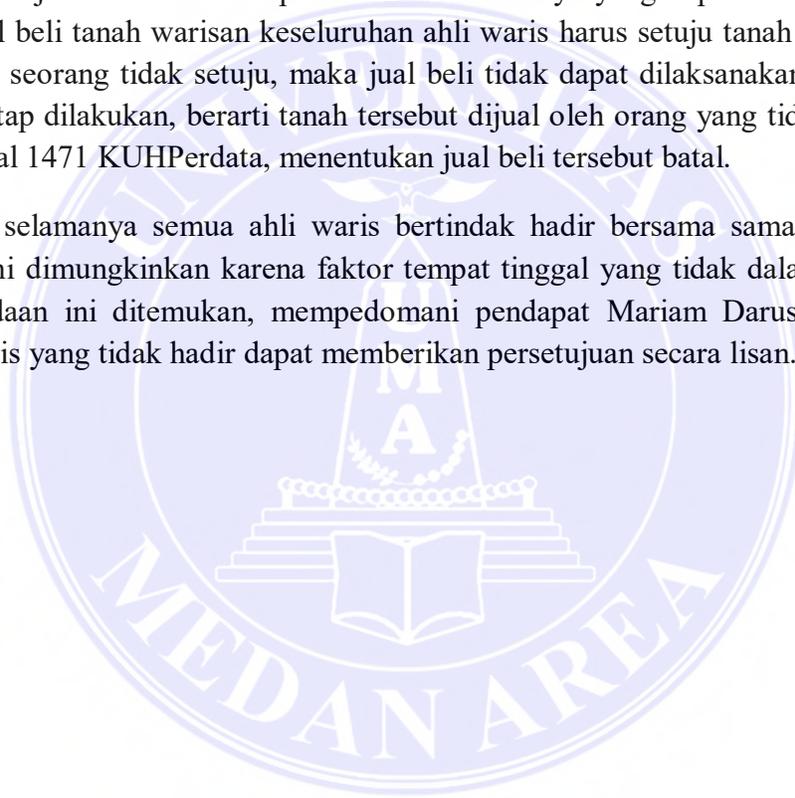
Penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual, secara implisit dianalogikan dari ketentuan Pasal 1471 KUHPerdota yang berbunyi :

⁶² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, Bandung, 1994), hal 34

“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Mempedomani ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara, jika tanah warisan akan dijual, atau dialihkan maka dan jika ahli waris ada tiga orang maka selama tanah warisan belum dibagi, yang berhak menjualnya ketiga orang ahli waris harus bertindak sebagai pihak, dan jika ada salah seorang ahli waris tidak dapat hadir, maka ahli waris tersebut diharuskan memberi persetujuan atau kuasa kepada ahli waris lainnya yang dapat hadir. Oleh karena itu, dalam jual beli tanah warisan keseluruhan ahli waris harus setuju tanah warisan dijual, dan jika salah seorang tidak setuju, maka jual beli tidak dapat dilaksanakan. Jika jual beli dipaksakan tetap dilakukan, berarti tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak, dan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara, menentukan jual beli tersebut batal.

Tidak selamanya semua ahli waris bertindak hadir bersama sama sebagai pihak penjual, hal ini dimungkinkan karena faktor tempat tinggal yang tidak dalam satu daerah, dan jika keadaan ini ditemukan, mempedomani pendapat Mariam Darus Badruzaman, maka ahli waris yang tidak hadir dapat memberikan persetujuan secara lisan.



BAB III

METODE PENELITIAN

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya⁶³. “Metodologi” berasal dari kata “metodos” dan “logos” yang berarti “jalan ke”, Metode merupakan proses, tata cara memecahkan masalah, sedangkan penelitian adalah meneliti, memeriksa dengan hati-hati dan tuntas terhadap suatu masalah atau kasus yang sedang dihadapi.

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten⁶⁴. Sehingga metode penelitian dapat diartikan sebagai proses dan tata cara untuk memecahkan suatu masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian⁶⁵.

Dengan demikian penggunaan kata metodologi penelitian yang dimaksud oleh penulis bahwa dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan suatu jalan atau tata cara tertentu yang sistematis dan konsisten. Sehingga inti dari metodologi dalam penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum harus dilakukan.

3.1 Jenis, Sifat, Lokasi

a. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif, yakni penelitian yang bertujuan disamping mencari sebab akibat timbulnya permasalahan juga untuk memberi jawaban terhadap permasalahan yang timbul tersebut dengan melalui pengumpulan data yang sedalam dalamnya untuk sampai kepada sebuah kesimpulan yang objektif,

⁶³ Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998), hal 10

⁶⁴ Waluyo, B, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika,1991), hal 7

⁶⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press,1995), hal 6

Penelitian kualitatif tidak selalu bertujuan untuk mencari sebab akibat terjadinya sesuatu, tetapi lebih berupaya memahami situasi tertentu untuk sampai pada suatu kesimpulan objektif, penelitian kualitatif berupaya mendalami dan menerobos gejalanya dengan menginterpretasikan masalah

b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dimaksudkan menggambarkan secara sistematis dan cermat keadaan mengenai persoalan transaksi jual beli tanah sebagai fakta fakta disertai analisa terhadap teori teori dan asas hukum serta norma hukum dari peraturan perjanjian jual beli tanah dan warisan yang berlaku secara umum di Indonesia. Dalam penelitian ini, penulis akan mendeskripsikan persoalan perjanjian jual beli atas tanah warisan dikalangan masyarakat di Medan.

c. Lokasi

Lokasi dalam penelitian ini dilakukan di Desa Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, merupakan lokasi tanah yang diperjualbelikan yang berujung sengketa di Pengadilan Negeri Medan.

Pengadilan Negeri Medan juga menjadi lokasi penelitian dalam upaya mencari data data atau surat surat yang berkaitan dengan jual beli yang dilakukan.

Notaris yang wilayah kerjanya di Kota Medan, dan menjadi tempat para pihak melegalisasi perjanjian jual beli dibawah tangan yang dibuat para pihak.

3.2 Waktu Penelitian

Penelitian berlangsung lebih kurang dua bulan terhitung dari bulan Januari 2019 sampai Mei 2020 dengan rincian :

1. Pengajuan Judul Januari
2. Persetujuan Januari
3. Pelaksanaan Pebruari
4. Seminar Proposal

5. Bimbingan
6. Seminar Hasil
7. Bimbingan
8. Meja Hijau

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Adapun tehnik pengumpulan data sebagai bahan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

Data yang diperoleh dari hasil penelitian hukum pada objek penelitian secara langsung, yaitu dengan cara:

1. Observasi

Merupakan pengumpulan data dengan cara mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala sebagaimana yang terjadi pada objek yang diteliti yaitu PPAT yang ada di Wilayah Kota Medan.

2. Wawancara (interview)

Merupakan suatu cara untuk memperoleh data dengan mengadakan tanya jawab secara lisan dengan responden yaitu narasumber yang berkaitan secara langsung dengan permasalahan dari objek yang akan diteliti.

Jenis wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin, yaitu dengan daftar pertanyaan yang bisa dikembangkan sesuai dengan data yang ingin diperoleh.

b. Studi Kepustakaan

Yaitu dengan cara memperoleh data dengan mempelajari buku buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder berupa peraturan perundang undangan, buku buku, artikel, makalah, jurnal yang berhubungan dengan hukum perjanjian, khususnya perjanjian jual beli dan hukum waris

3.4 Analisis Data

Pada tahap ini data akan dianalisa sedemikian rupa sehingga diperoleh hasil analisa yang dapat dipakai untuk menjawab permasalahan permasalahan yang diajukan dalam penelitian tersebut.

Adapun analisa data yang digunakan dalam penelitian ini berupa analisa normatif-kualitatif yaitu penelitian yang bertitik tolak atas kualitas dari objek yang diteliti yang dikumpulkan dari wawancara, Undang-undang, dokumen, buku-buku, dan putusan pengadilan negeri kemudian dianalisis secara kualitatif yang memberi gambaran menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti untuk mencari pemecahan masalah dan menarik kesimpulan.

Komponen utama analisis kualitatif adalah:

- (1) reduksi data⁶⁶,
- (2) sajian data⁶⁷,
- (3) penarikan kesimpulan atau verifikasi.

Tiga komponen tersebut terlibat dalam proses dan saling berkaitan serta menentukan hasil akhir analisis, dan dalam melaksanakan penelitian tersebut, tiga komponen analisis tersebut saling berkaitan dan berinteraksi yang dilakukan secara terus menerus di dalam proses pelaksanaan pengumpulan data.

⁶⁶ Reduksi data adalah suatu komponen proses seleksi, pemfokusan, dan penyederhanaan. Proses ini berlangsung terus menerus sepanjang pelaksanaan penelitian. Reduksi data sudah berlangsung sejak peneliti mengambil keputusan tentang kerangka kerja konseptual, melakukan pemilihan kasus dan menyusun pertanyaan penelitian.

⁶⁷ Sajian data merupakan kalimat yang disusun secara logis dan sistematis, sehingga bila dibaca, akan bisa dipahami berbagai hal yang terjadi dan memungkinkan peneliti untuk membuat suatu analisis berdasarkan pemahaman tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis, maka penulis berkesimpulan bahwa:

1. Jual beli tanah warisan menurut UUPA memiliki pengertian, pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah. Dalam jual beli tanah warisan, keseluruhan ahli waris harus menjadi pihak dalam perjanjian jual beli, dan bersifat tunai/riil, dan terang.

Disebut *tunai/riil*, disini pembayaran harga tanah dan perbuatan penyerahan tanah *terjadi bersamaan* (simultan), artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan.

Konsekuensi dari sifat *tunai/riil* dari jual beli tanah, ketika tanah tersebut dibuat akta jual beli, maka pembayaran *dianggap sudah lunas*, tidak ada kewajiban yang perlu diselesaikan lagi. Artinya, ketika Akta akta jual beli dibuat, maka pemilik tanah (penjual) telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli, dan pembeli dianggap telah membayar seluruh harganya.

Disebut *terang*, disini “jual beli tanah” wajib dilakukan dihadapan PPAT. Artinya jual beli tanah warisan harus dilakukan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu harus dituangkan dalam akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT.

2. Dalam Jual beli tanah warisan, jika ahli waris lebih dari satu orang atau terdiri dari beberapa orang, maka semua ahli waris harus setuju tanah warisan dijual dan harus menjadi pihak dalam perjanjian jual beli, jika salah seorang tidak setuju, atau salah seorang ahli waris tidak dapat hadir, maka yang tidak dapat hadir harus memberi persetujuan atau kuasa kepada ahli waris lainnya, dan apabila persetujuan atau kuasa tidak ada, maka jual beli tidak dapat dilaksanakan, dan apabila jual beli tetap dilakukan, maka jual beli tersebut batal

3. Jual beli tanah warisan yang dilakukan ahli waris dan ada persetujuan lisan dari ahli waris yang tidak dapat hadir, maka perjanjian jual beli tanah warisan itu sah menurut hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran :

1. Sehubungan dalam kehidupan masyarakat indonesia masalah tanah warisan dan jual beli tanah warisan sering menimbulkan sengketa, maka disarankan agar dalam pembentukan hukum tanah nasional diatur secara tegas prosedur jual beli tanah warisan.
2. Perlu dibuat dituangkan aturan yang tegas dalam sebuah undang undang atau peraturan tentang jual beli tanah warisan memberi akibat hukum batal, jika jual beli tanah warisan tidak melibatkan seluruh ahli waris atau tidak atas persetujuan keseluruhan ahli waris.
3. Agar adanya kepastian hukum bagi masyarakat indonesia yang masih kental pengaruh kebiasaan dan adat, yang masih banyak beranggapan sebagai hal yang biasa saja jual beli tanah warisan hanya dilakukan oleh sebagian ahli waris tanpa melibatkan ahli waris lainnya, maka untuk memudahkan pelaksanaan jual beli tanah warisan yang tidak dapat melibatkan seluruh ahli waris oleh berbagai faktor, seperti tempat tinggal yang jauh, maka perlu dibuat aturan yang tegas dalam hukum tanah nasional persetujuan lisan dibenarkan diberikan melalui telepon atau perangkat sejenisnya.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992)
- Abdul Manan, *Aspek-aspek Pengubah Hukum*, Jakarta : Predana Media, 2005)
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007)
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014)
- Badruzama, Mariam Darus, et.al. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003)
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987)
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994)
- H.S, Salim *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika,2014)
- Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta: Liberty, 1978)
- K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977)
- Lili Rasjidi, *Filsafat Hukum, Apakah Hukum Itu*, (Bandung : Remadja Karya, 1988)
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, Bandung, 1994)
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012)

Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Keputusan dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit Undip, 1986)

Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993)

R.Setiawan, "*Pokok-pokok Hukum Perikatan*", (Bandung : Bina Cipta, 1994)

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*,(Bandung : PT.InterMasa, cet ke V)

R. Wirjono Prodjodikoro,SH., "*Hukum Perdata tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*" (Bandung : Penerbit Sumur Bandung, Cet ke VII,1981)

R. Wiryono Projodikoro, *Hukum antar golongan di Indonesia*, (Bandung : Sumur Bandung, 2000)

Sahat HMT Sinaga, *jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi : Pustaka Sutra, 2007)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press,1995)

Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994)

Ter Haar Bzn., terjemahan K Ng Soebakti Poesponoto, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, (Jakarta : Pradnya Paramita, cet ke empat,1979)

Undang undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*

Waluyo, B, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika,1991)

Zoelfirmasn, *Kebebasan Berkontrak versus Hak Asasi Manusia (Analisis Yuridis Hak Ekonomi dan Budaya*, (Medan : UISU Press, Cet. Pertama, 2003)

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disingkat PP No 10/1961

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disingkat PP No 24/1997

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disingkat PP No 37/1998

Pokok Agraria, disahkan pada tanggal 24 September 1960, dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 104

II. WEBSITE/INTERNET

<https://edrasatmaidi2010.wordpress.com/2010/11/07/hukum-alam-dan-hukum-positif-2/>. Di unduh tanggal 3 April 2020.

<http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html>, Di unduh tanggal 19 Januari 2019.