

TINJAUAN HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN JAMBUR

DI TANAH KARO

(PENELITIAN JAMBUR DI DESA GAJAH, BULAN BARU, NDOKUM SIROGA. KABUPATEN

TANAH KARO)

SKRIPSI

O L E H:

SADARTA KUSUMA KARO KARO

NPM: 15.840.0076



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
M E D A N
2 0 1 9**

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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23

**TINJAUAN HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN JAMBUR
DI TANAH KARO**

(PENELITIAN JAMBUR DI TIGA DESA TANAH KARO)

SKRIPSI

O L E H:

**Sadarta kusuma karo-karo
NPM: 15.840.0076**

Bidang hukum keperdataan

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum dalam program studi ilmu hukum pada fakultas hukum universitas medan area

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
M E D A N
2 0 1 9**

TINJAUAN HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN JAMBUR

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 8/9/23

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)8/9/23

**TINJAUAN HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN JAMBUR
DI TANAH KARO**

(PENELITIAN JAMBUR DI DESA GAJAH, BULAN BARU, NDOKUM SIROGA TANAH KARO)

SKRIPSI

Diajukan oleh:

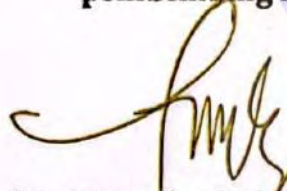
nama :SADARTA KUSUMA KARO KARO

npm :15.8400376

jurusan :hukum perdata

disetujui oleh:

pembimbing I



Drs .Agus salim daulay SH.MH

pembimbing II

H,A, Lawali hasibuan SH.MH

Diketahui oleh:

Dekan fakultas hukum



Dr.rizkan zulyadi amri SH.MH

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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23

Lembar pernyataan

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : sadarta kusuma karo karo

Npm:158400076

Judul skripsi:tinjauan hukum tentang kepemilikan jambur di tanah karo (penelitian jambur di tiga desa di tanah karo):

Dengan ini menyatakan :

Bahwa skripsi yang saya tulis ini benar tidak merupakan plagiat atau karya ilmu orang lain .apabila terbukti di kemudian hari skripsi yang saya buat adalah plagiat maka akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung jawab saya .

Demikianlah pernyataan ini saya buat sebenar benarnya dan saya dapat pertanggungjawabkan di kemudian hari.

Medan ,



(Sadarta kusuma karo karo)

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

CS Dipindai dengan CamScanner

Document Accepted 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23

Lembar pernyataan persetujuan publikasi skripsi untuk kepentingan akademis

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : sadarta kusuma karo karo

Npm: 158400076

Karya : skripsi

Dengan ini menyatakan :

Bahwa untuk kepentingan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan ke universitas medan area hak bebas royalti atas karya saya yang berupa skripsi

Dengan hak bebas royalti maka universitas medan area berhak menyimpan mengalih medikan merawat dan memublikasikan skripsi saya selama mencantumkan nama saya sebagai penulis /pencipta dan sebagai pemilik hak cipta

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan tulus sebenarnya

Medan ,

A handwritten signature in blue ink is written over a yellow 1000 Rupiah meter stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '1000 METERAI TEMPEL' and '9286DAKX452783387'.

(Sadarta kusuma karo karo)

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN JAMBUR

DI TANAH KARO

Oleh :sadarta kusuma karo karo

Npm:158400076

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana status kepemilikan atau kedudukan hukum status kepemilikan jambur di tanah karo dan memastikannya dan telah memiliki kepastian hukum yang ada di masarakat karo

Data yang di perlukan dalam penelitian ialah data primer .data primer ialah data yang di peroleh dengan cara wawancara dengan pedoman wawancara yang dilakukan mengingat tidak adanya data skunder yang dilakukan penulis karena tidak adanya data yang dimaksud sebagai mana yang di sebutkan .

Berdasarkan penelitian di peroleh hasil bahwa kedudukan hukum status kepemilikan jambur di tanah karo memilikinya status hukum atas tananya tersebut sebagai yang dimaksud telah memiliki kekuatan hukum yang kuat dimata hukum .dan status bangun gedung bangunan atas jambur tersebut ialah sebagai mana yang di maksud belum memilikinya status hukum yang kuat di mata hukum atas bangun gedung jambur tersebut karena mengingat data pengelolaan atas jambur tersebut tidak tersedianya atau tidak ada yang bersifat kuat di mata hukum atau tidak tertulisnya data tersebut hingga mengakibatkan status hukum atas bangun gedung tersebut belum kuat di mata hukum tersebut.

Kata kunci: status hukum jambur , kepemilikan , pengelolaan

TINJAUAN HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN JAMBUR

DI TANAH KARO

Oleh : sadarta kusuma karo karo

Npm: 158400076

The purpose of the study was to find out how the ownership status or legal position of jambur ownership status in karo land and ensure it and have legal certainty in the community

The data needed in the study are primary data, primary data is the data obtained by means of interviews with the interview guidelines carried out in view of the absence of secondary data that is done by the author due to the absence of data that is referred to as mentioned.

Based on the research, the legal status of Jambur ownership status in Karo land has the legal status of the farmer as intended. It has strong legal force in the eyes of the law. And the status of the building for the jambur building is that which has no legal status. which is strong in the eyes of the law on the building of the jambur building because considering the management data on the jambur is not available or there is nothing that is strong in the eyes of the law or the data is not written so that the legal status of the building has not been strong in the eyes of the law.

Keywords: jambur legal status, ownership, management

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. skripsi yang berjudul TINJAUAN HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN JAMBUR DI TANAH KARO diajukan sebagai salah satu syarat untuk memenuhi tugas akhir untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum di universitas medan area di sumatra utara di medan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan dalam penyajiannya, karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang dapat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis banyak menerima bimbingan dan dorongan serta bantuan dari berbagai pihak melalui kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak prof. Dr. dadan ramdan m.eng.m.sc. sebagai rektor universitas medan area.
2. Bapak Dr. Rizkan zulyadi amri.SH.MH. sebagai dekan fakultas hukum universitas medan area.
3. Ibu hj.jamila SH.M.H.sebagai dosen PA.
4. Bapak zaini munawir SH.M.Hum. sebagai kajar keperdataan serta sebagai sekretaris skripsi tersebut.

5. Bapak Drs.agus salim daulay. Sebagai pembimbing I yang telah membimbing dan memberi petunjuk dengan penuh perhatian.
6. Bapak H.A.lawali hasibuan .SH.M.H. sebagai pembimbing II yang telah meberi petunjuk dan arah dalam penyelesaian skripsi tersebut.
7. Bapak dan ibu dosen fakultas hukum yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan di bidang hukum.
8. Bapak erguna karo-karo kepala desa gajah yang telah membantu memberikan data riset atau pengumpulan data.
9. Bapak berhasrat ginting kepala desa ndokum siroga yang telah membantu memberikan data riset atau pengumpulan data.
10. Bapak rahmadi karo –karo kepala desa bulan baru yang telah membantu pengumpulan data riset atau pengumpulan data.
11. Teristimewa buat kedua orang tuaku yang saya cintai dan sayangi ayahanda pekan karo-karo ibunda sary wati abangku jaka ilham karo-karo terima kasih atas doa ,semangat ,dorongan ,bantuan moril atau materil yang di berikan kepada penulis.
12. Buat teman –teman stambuk 2015 atas motivasi yg di berikan yang tidak bisa saya ungkapkan satu persatu.
13. Buat kawan kawan BEM atau PEMA fakultas hukum universitas medan area atas semangatnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu namanya.
14. Buat kawan –kawan IMKA uma arih ersada yang telah mendukung saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu namanya .

Akhirnya penulis berdoa kepada tuhan yang maha esa menyertai dan memberikan kita semua sehat dan murah rezeki.

Medan , february 2019

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A.LatarBelakangMasalah.....	1
B.PerumusanMasalah	4
C.Hipotesa penelitian.....	4
D.Manfaat penelitian	4
E. Tujuan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. tinjauan hukum tentang kepemilikan	6
1. kepemilikan tanah atas KUHP perdata	7
2.hak hak atas tanah.....	8
3. sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah.....	9
B. pengadaan dan pencabutan hak atas tanah.	14
1. pengadaan hak milik atas tanah.....	14
2. pencabutan hak atas tanah.....	17
C. transaksi menurut hukum perdata	18
1.sewa menyewa.....	18
2. bagi hasil.....	26
3.jual beli.....	30

BAB III METODE PENELITIAN.....	34
A. Jenis Penelitian	34
B. Sifat Penelitian	34
C. Lokasi Penelitian.....	35
D. Waktu Penelitian.....	35
E. Teknik Pengumpulan Data	36
F Analisis Data.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A. Hasil penelitian.....	38
1. status kepemilikan jambur di desa gajah, bulan baru dan Ndokum siroga	38
B. pembahasan.....	42
1. kedudukan hukum atas tanah jambur.....	47
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	63
A. kesimpulan.....	63
B. saran	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Keadaan kehidupan zaman sekarang pentingnya tanah bagi kehidupan manusia iyalah karena tanah bisa dijadikan tempat perkumpulan suatu peradapan atau sebagai tempat untuk bersosialisasi antara sesama untuk mendapatkan musawarah bersama dan dalam hal ini dengan cepatnya perkembangan zaman untuk mendapatkan suatu tanah sangatlah susah maka dengan itu banyak pertimbangan atau masalah yang datang hingga banyak menimbulkan sengketa bagi pemilik tanah bersama atau di sebut dengan tanah ulayat .

Dalam masarakat modern seperti sekarang ini kedudukan tanah sangatlah penting bagaimana dengan status kepemilikan tanah tersebut dan bagaimana dengan hak-hak atas tanah yang di peroleh dari hasil tanah tersebut .maka bisa dilihat dari segi pandang hukum tersebut kedudukan tanah sangatlah penting bagi masarakat adat tersebut sehingga di kemudian harinya tidak menimbulkan perdebatan antara manusia adat di kemudian harinya .hingga saat nya tiba pentingnya stasus tanah tersebut bagi masarakat banyak sehingga tidak lagi menimbulkan sengketa atau permasalahan bagi masarakat tersebut.

Pada dasarnya status hukum atas tanah ulayat sangatlah berpengaruh pada kehidupan bermasyarakat sehingga masarakat akan tau kegunaan dari tanah ulayat yang mereka gunakan sebagai sarana pembantu untuk kehidupan masarakat hukum adat tersebut dan sebagai salah satu wadah untuk pertemuan atau sarana kegiatan lain tanah ulayat juga memiliki peran yang signifikan bagi kehidupan peradapan masarakat terutama masarakat hukum adat.

Sehubung dengan perbedaan antara hukum tertulis dan tidak tertulis maka dengan ini bisa dikatakan kekuatan hukum adat atau status kepemilikan tanah atas tanah ulayat tersebut

sangatlah lemah di mata hukum karena tanah ulayat tersebut tidak memiliki sertifikat yang ada hanya pengetahuan hak atas tanah tersebut yang dikeluarkan dari kepala suku atau sesepuh adat tersebut .

Hukum adat pada hakekatnya merupakan hukum kebiasaan artinya kebiasaan kebiasaan yang mempunyai akibat hukum (sein-sollen) beberapa dengan kebiasaan belaka kebiasaan yang merupakan hukum adat iyalah perbuatan-perbuatan yang di ulang-ulang dalam bentuk yang sama yang menuju pada “rechtsvordigeordering der samenleving “¹.

Karena bentuk dan wujud hukum adat di dalam masarakat terdapat tiga wujud yaitu:

1. Hukum yang tidak tertulis (“jus non scriptum”) merupakan bagian yang terbesar.
2. Hukum yang tertulis (“jus scriptum”) hanya bagian kecil saja misalnya peraturan-peraturan perundang-undangan yang di keluarkan oleh raja /sultan –sultan dahulu sebagai perantara perantara.
3. Uraian –uraian secara tertulis ,lazimnya uraian uraian ini adalah suatu hasil penelitian penelitian²

Hingga dalam penyelesaian hukum adat tersebut bisa disimpulkan sebagai bentuk pentingnya dalam menjaga status hukum adat tersebut sebagai tanah ulayat masarakat yang bisa dikatakan belum memiliki panyung hukum yang kuat di mata hukum tersebut. Ditegaskan bahwa adat itu adalah endapan (renapan)kesusilaan dalam masarakat yaitu bahwa :kaidah kaidah ahwa adat itu marupakan kaidah kesusilaan yang kebenarannya telah mendapat pengakuan umum dalam masarakat itu. Meskipun ada perbedaan sifat atau perbedaan corak antara kaidah kesusilaan dan kaidah hukum .namun perbuatan yang menurut hukum dilarang atau disuruh merupakan bentuk dari teori masarakat adat tersebut.

Soerjono soekanto ibid1il

Soerjono wignjodipuro PT GUNUNG AGUNG –jakarta 1985 hlm 22²

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 8/9/23

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

Hingga faktor yang menyebabkan status tanah adat tersebut ialah faktor kekuasaan yang lebih tinggi daripada hukum adat tersebut .kekuasaan yang lebih tinggi daripada hukum adat maksudnya ialah kekuasaan yang meliputi daerah –daerah yang lebih luas daripada wilayah satu persekutuan hukum ,seperti misalnya kekuasaan raja –raja ,kepala kuria ,nagari dan lain sebagainya.

Pengaruh kekuasaan-kekuasaan ini ada pula yang bersifat positif dan ada pula yang bersifat negatif. Kalau diperhatikan kekuasaan raja-raja yang dahulu pernah bertahta sebelum zaman pemerintahan belanda adanya pengaruh sebagai berikut:

1. Yang positif yang berupa penetapan peraturan –peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah kerajaan.
2. Yang negatif yang berupa tindakan tindakan yang menginjak-injak ketentuan ketentuan ada sesuatu persekutuan hukum .

Demikian juga pengaruh-pengaruh kepala kuria,nagaria,serta kepala-kepala rakyat lain-lainnya yang daerah kekuasaannya meliputi daerah kekuasaan hukum terhadap pengaruh positif dan negatif .³ Maka dengan itu bisa dilihat bahwa hukum adat tidak memiliki kekuatan hukum bagi masarakatnya karena peraturan peraturan yang ada di buat oleh penguasa- penguasa bisa untuk kepentingan masarakat hukum adat atau hanya demi kepentingan politik penguasa saja dan perlunya status tanah ulayat antara masarakat hukum adat tersebut agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari .

Faktor yang mempengaruhi itu juga sebagai bentuk kurangnya perlindungan hukum atas tanah tersebut hingga hak tanah atas masarakat adat tersebut mungkin akan hilang hingga perkembangan zaman modern tersebut ,hingga peran perlindungan atas tanah tersebut sangatlah

³ Soerojo wignjodipuro Sh, *Asas-Asas Hukum Adat*, PT GUNUNG AGUNG 1985 hal 34

penting bagaimana dengan status kepemilikan dan hak-hak yang lain sehingga masarakat adat tersebut mendapat kepastian hukum.

Atas dasar pemikiran tersebut penulis tertarik untuk mengetahui dan mengkaji maka penulis mengajukan judul “ **tinjaua Hukum tentang Kepemilikan Jambur Di Tanah Karo"Studi Kasus Ke Jambur Di Beberapa Desa Di Tanah Karo.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan permasalahan yaitu :

1. Bagaiman status hukum atas kepemilikan jambur jambur di tanah karo di mana pada zaman era moderan ?
2. Apakah jambur- jambur yang ada di tanah karo sudah memiliki kekuatan hukum yang kuat di mata hukum ?
3. Mengapa jambur yang di pilih sebagai tanah ulayat sebagai perkumpulan masarakat hukum adat tersebut ?

C. Hipotesa Penelitian

Ketika perkembangan zaman hingga saat ini maka bisa di bilang status kepemilikan jambur ditanah karo belum memiliki kekuatan hukum yang kuat di mata hukum .dan status kepemilikan jamburnya pun belum memiliki kepastian siapa yang berhak mengelola jambur tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian adalah :

Bagi peneliti akan mengetahui dan memperkaya pengetahuan penelitian di bidang hukum perdata pada umumnya.

Bagi peneliti lain sebagai bahan perbandingan bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian yang sama. Bagi para pihak yang terkait sebagai dasar pemikir untuk menunjang pelaksana tanggung jawab hak dan kewajiban yang di berikan kepada pemuka adat yang ada atau masarakat adat tersebut.

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan atau status hukum jambur di tanah karo dan sebagai objek penelitian agar Status Jambur Di Tanah Karo memiliki kekuatan hukum yang kuat di mata hukum dan bermakna bagi masarakat hukum adat.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A.tinjauan hukum tentang kepemilikan .

1. kepemilikan tanah atas KUHP perdata (agraria)

Masyarakat hukum adat dipandang sebagai subjek hukum yang istimewa karena membawa karakter sebagai badan hukum privat di satu sisi, sekaligus juga badanhukum publik

di sisi lain. Sebagai badan hukum privat, masyarakat hukum adat dimungkinkan untuk melakukan tindakan-tindakan di lapangan hukum keperdataan, seperti menggugat dan digugat, memiliki hak atas tanah dan harta kekayaan lainnya, serta membuat dan melaksanakan perjanjian. Sedangkan sebagai badan hukum publik, masyarakat hukum adat berhak dan berwenang untuk melakukan tindakan di lapangan hukum publik seperti mengatur ketertiban, membuat dan menegakkan hukum (berdasarkan asas personalitas dan asas teritorial), serta memiliki kedaulatan atas wilayah sebagaimana konsep hak ulayat tersebut.

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Didalam UUPA sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum pertanahan nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 kecuali hak pengelolaan. Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara eksplisit tentang hukum pertanahan. UUPA hanya menyebutkan pengertian hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 yang menyebutkan: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang

disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

2 . hak hak atas tanah.

hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam praktiknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional (pasal 11 ayat 1). Selain itu, hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dari pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai. Hak menumpang dimasukkan dalam hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena UUPA menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia.

a.hak milik.

Berdasarkan ketentuan pasal 20 UUPA bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang menyangkut hak milik pribadi, hak milik atas badan hukum hingga hak milik atas umat beragama.

b.hak guna usaha.

Pengertian hak guna usaha diatur dalam pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka

waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan.

c.hak guna bangunan .

Hak guna bangunan secara keseluruhan dalam UUPA diatur dalam Pasal 35 sampai 40. Pasal 35 ayat (1) UUPA menyebutkan: hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.

D . hak pakai.

Pengertian hak pakai diatur dalam pasal 41 UUPA yang menyebutkan: hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau 13 dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Hingga adapun pencabutan dan pelepasan atas tanah tersebut Menurut Prof Boedi Harsono, SH, yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi yang berhak atau penguasa tanah itu⁴. dan pencabutan atas hak tanah Pencabutan hak atas tanah menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan BendaBenda yang Ada Di Atasnya pasal 1 untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka presiden

⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta, Penerbit Djambatan, 1996), Hlm 898

dalam keadaan memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

3. sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah

Banyak jenis sertifikat tanah yang harus Anda ketahui, jika Anda ingin membeli rumah atau lahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan *Kantor Agraria*. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, sertifikat tanah yang sah di mata hukum dan ada beberapa contoh yang sah di mata hukum yakni:

a, girik.

Ungkapan dan istilah girik adalah istilah yang sudah populer. Girik ini bukanlah seperti sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merujuk pada sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan. Di dalam surat ini dapat ditemui nomor, luas tanah, serta pemilik hak atas tanah karena jual-beli atau warisan. Kepemilikan tanah dengan surat girik ini sendiri harus ditunjang dengan bukti lain yaitu kepemilikan Akta Jual beli atau surat waris.

b.petok D.

Sebelum tahun 1960 atau sebelum UUPA terbit, surat Petok D memiliki kekuatan yang setara dengan sertipikat kepemilikan tanah. Namun setelah Undang-Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, kekuatan pembuktian tersebut tidak lagi berlaku. Kini, surat Petok D hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh sang pengguna tanah.

Jadi, surat ini sangat lemah jika difungsikan sebagai surat kepemilikan atas tanah. Akibat dari masih banyaknya masyarakat yang tidak tahu dengan adanya perubahan peraturan tersebut, surat Petok D kerap menjadi bukti yang menimbulkan permasalahan dalam jual-beli tanah.

C.surat ijo.

Surat Hijau atau Surat Ijo bukti penguasaan atas tanah ini hanya berlaku di Kota Surabaya. Surat Hijau ini merujuk pada surat dengan tanah berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dari pemerintah kota kepada orang yang menyewa tanah tersebut. Surat Ijo tersebut dapat diperpanjang oleh pihak penyewa selama tanah yang disewakan tidak akan digunakan oleh Pemkot Surabaya.

Mengapa namanya Surat Ijo? hal ini dikarenakan blangko surat perizinan atas hak pemakaian tanahnya menggunakan blanko yang berwarna hijau. Disebutkan, lahan tanah dengan Surat Ijo ini tidak akan diberikan atau dijual kepada penyewa karena dapat menimbulkan kecemburuan sosial. Maka itu tanah-tanah tersebut tetap dibiarkan sebagai tanah sewaan dengan keterangan Surat Ijo.

d.rincik.

Rincik alias Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yang merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan pasal 24 ayat 1 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak lama. Rincik merupakan istilah yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya, namun rincik memiliki nama atau sebutan yang berbeda-beda di berbagai daerah. Hal ini disebabkan karena pembuatan rincik dibuat oleh pejabat daerah setempat dan didasarkan

atas dasar hak ulayat masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-undang, sehingga sebutannya dapat bermacam-macam. Sebelum diberlakukannya UUPA, rincik memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya UU. No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Rincik sendiri, dapat dijadikan alat untuk membuktikan penguasaan dan penggunaan seseorang terhadap tanah yang dikuasai, sehingga jika tidak dikuatkan dengan alat bukti lain, rincik tidak mutlak dijadikan alat bukti hak milik atas tanah, melainkan hanya penguasaan dan penggunaan atas tanah. Hal ini dikuatkan dengan Putusan MA tanggal 12 Juni 1975 Nomor: 1102 K/Sip/1975, Putusan MA tanggal 25 Juni 1973 Nomor: 84 K/Sip/1973, dan Putusan MA tanggal 3 Februari 1960 Nomor: 34 K/Sip/1960.

e.hak ulayat.

Hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya tinggal, dimana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan. yang termasuk syarat untuk pengakuan terhadap tanah yang dikelola oleh sekelompok masyarakat, sehingga dapat di kategorikan tanah Ulayat/Tanah Adat, Kedudukan hak ulayat ini, berlaku keluar dan kedalam. Berlaku ke luar karena bukan warga persekutuan pada prinsipnya tidak diperbolehkan turut menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan, hanya dengan seizin persekutuan serta setelah membayar atau memberikan ganti

kerugian, orang luar bukan warga persekutuan dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan. Berlaku kedalam, karena persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersama-sama sebagai suatu kesatuan, melakukan hak ulayat dimaksud untuk memetik hasil dari tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup di atasnya. Antara hak ulayat dan hak warga masing-masing ada hubungan timbal balik. Jika seorang warga persekutuan berhak untuk membuka tanah, untuk mengerjakan tanah itu terus menerus dan menanam pohon-pohon di atas tanah itu, sehingga ia mempunyai hak milik atas tanah itu (Penjelasan ini tercantum dalam pasal 20 UUPA).

F s.h.m(sertifikat hak milik)

sertifikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat tanah dengan kepemilikan hak penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tanah tersebut. SHM juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain.

Hak Milik itu sendiri adalah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah di mana tanah tersebut masih memiliki fungsi sosial. Hak milik dapat diperjualbelikan atau pun dijadikan jaminan atau agunan atas utang dan apabila sudah diadministrasikan dengan baik, maka Anda sebagai pemilik tanah mendapatkan bukti kepemilikannya yang berupa SHM

B. pengadaan dan pencabutan atas tanah

1 pengadaan hak milik atas tanah

Istilah pengadaan tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Pengertian pengadaan tanah selanjutnya diatur dalam Pasal 1 butir 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum : “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum .

Menurut Boedi Harsono pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.

Menurut Gunanegara pengadaan tanah yaitu proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/ atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.

Asas – asas pengadaan tanah dalam masarakat untuk kepentingan umum iyalah sebagai berikut:

a.asas kesepakatan .

Seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah serta segala aspek hukumnya, seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, permukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan lain-lain harus didasarkan pada asas kesepakatan antar pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan didasarkan pada kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan serta dilakukan atas dasar itikad baik.

b. asas keadilan.

Dalam rangka pengadaan tanah, asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besar ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Penerapan asas keadilan dalam peraturan pengadaan tanah, yaitu masyarakat yang terkena dampak pembangunan harus memperoleh ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara dengan keadaan sebelum dilakukan pelepasan atau pencabutan hak atas tanah.

c. asas kemanfaatan.

Pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah pada prinsipnya harus dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya yang dilepaskan atau dicabut haknya.

d. asas kepastian hukum.

Pelaksanaan pengadaan tanah harus memenuhi asas kepastian hukum, yaitu dilakukan dengan cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana semua pihak mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing.

Kepastian hukum juga harus tertuju terhadap pemberian ganti rugi kepada pihak pemilik tanah.

e. asas musawarah.

Musyawah dilakukan untuk mencapai kesepakatan di antara kedua belah pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat di antara kedua belah pihak mengenai satu persoalan. Kehendak setiap warga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kesatuan pendapat tersebut. Hasil musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama di antara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai harga ganti rugi serta mekanisme pembayaran dan pelepasan hak atas tanah. Dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama juga tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan, dan/ atau paksaan.

f. asas partisipasi

. Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah menimbulkan rasa memiliki dan memperkecil kemungkinan penolakan atas pelepasan atau pencabutan hak atas tanah tersebut.

g Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi.

Pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif atau dampak penting yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan tersebut, juga harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena proyek pembangunan atau tanahnya yang dilepaskan haknya. Kesejahteraan ekonomi masyarakat yang terkena proyek pembangunan minimal harus sama dengan keadaan sebelum terkena

pengadaan tanah, jika perlu terdapat kenaikan taraf hidup masyarakat menjadi lebih baik sebelum proyek pembangunan serta setelah pembangunan. Jangan sampai terdapat penurunan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat.⁵

2 .pencabutan atas tanah

pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara yang mengakibatkan hak atas tanah itu hapus tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum tertentu dari pemilik hak atas tanah tersebut. Menurut Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya hanya dilakukan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama milik rakyat merupakan wewenang Presiden RI setelah mendengar pertimbangan apakah benar kepentingan umum mengharuskan hak atas tanah itu harus dicabut, pertimbangan ini disampaikan oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan HAM, serta menteri lain yang bersangkutan. Setelah Presiden mendengar pertimbangan tersebut, maka Presiden akan mengeluarkan Keputusan Presiden yang didalamnya terdapat besarnya ganti rugi untuk pemilik tanah yang haknya dicabut tadi. Kemudian jika pemilik tanah tidak setuju dengan besarnya ganti rugi, maka ia bisa mengajukan keberatan dengan naik banding pada pengadilan tinggi.

C. Transaksi menurut hukum perdata (sewa menyewa, bagi hasil ,jual beli)

1. Sewa menyewa .

Dalam kamus besar bahasa indonesia pengertian sewa adalah, pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa.

⁵ Ahmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia, Surabaya, 2007, hlm. 30-36.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah defenisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPdt, mengenai perjanjian sewa-menyewa.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapai-nya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.⁶

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu-tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa, Dalam sewa menyewa terdapat beberapa unsur penting, yakni; subyek, obyek, perbuatan, dan jangka waktu sewa menyewa:

- a. Subyek sewa menyewa, adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa menyewa. Mereka adalah penyewa dan menyewakan.

Penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati

⁶ Muhammad.Abdulkadir(2010), Hukum Perdata Indonesia,Bandung:PT Citra Aditya Bakti KUHPperdata.offline.

manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa menyewa. Sedangkan menyewakan adalah, mereka yang menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. biasanya berbentuk instansi, perorangan, dan sebagainya.

b. Obyek sewa menyewa, adalah benda dan harga sewa. Benda ini dalam arti kepemilikan asli dari orang atau lembaga yang menyewakan, yang memiliki status yang sah dalam hukum. Benda ini juga dapat berwujud atau tidak berwujud, bergerak atau tidak bergerak, dan sebagainya. Sesuai dengan Buku III Bab VII KUHpd . Tentang harga-sewa: Kalau dalam jual-beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual-beli lagi tetapi menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga-sewa itu berupa barang atau jasa. Sebagai telah diterangkan, segala macam .barang dapat disewakan, Perkataan "carter" yang berasal dari dunia perkapalan .itujukan kepada pemborongan pemakaian sebuah kendaraan atau alas pengangkut (kapal laut, kapal terbang, mobil dan lain-lain) untuk suatu waktu tertentu atau untuk suatu perjalanan tertentu, dengan pengemudinya yang akan tunduk pada perintah-perintah yang diberikan oleh si pencarter.

c. Perbuatan Sewa Menyewa.

- i. Persetujuan, yakni perbuatan yang terwujudnya kata sepakat oleh kedua belah pihak.
- ii. Penyerahan, yakni perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda.
- iii. Pembayaran uang sewa, yakni memberikan sejumlah biaya kepada yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan keduanya.

- iv. Waktu sewa, yaitu batas waktu yang digunakan untuk penguasaan benda yang disewa oleh penyewa.
- v. Persyaratan sewa menyewa, yakni ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak

d. Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Dalam uraian pasal 1548 KHUPdt dengan “waktu Tertentu”, dalam maksud yang telah dijelaskan atau tidak berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya, yakni menurut keladziman, apakah itu beberapa jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun. Dalam pasal. 1579 KUHPdt “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan⁷, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”. Untuk mengetahui jangka waktu tertentu ada beberapa cara :

- i. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian.
- ii. Tarif sewa untuk setiap unit waktu.
- iii. Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa menyewa.

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan.⁸

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1570 KUHPdt.

⁷ Kitap undang undang hukum perdata prof R subekti S.H PT pradina pramita

⁸ <http://paringan.blogspot.com/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html>

Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama. Perihal sewa tertulis itu diatur dalam pasal 1570 dan perihal sewa yang tidak tertulis lisan diatur dalam pasal 1571.

Jika seorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu-sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian anpan sewa tertulis, dibiarkan menempati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (pasal 1587).

Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa di biarkan menempati rumah-sewa, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat, hingga timbulnya sebuah aturan aturan di masarakat atas acuan tersebut untuk membuat aturan yang mana untuk kewajiban pihak- pihak yang menyewa dan kewajiban pihak pihak yang menyewakan sewaan yang di atur dalam undang- undang dan peraturannyayakni:

- a. Kewajiban kewajiban yang menyewakan berdasarkan kuhp perdata pasal 1550⁹.
 - i. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.

⁹ ibid

- ii. memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - iii. memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan
- b. Kewajiban kewajiban si penyewa .
- i. memakai benda sewaan dengan baik Menggunakan barang sewa dengan tujuan yang sesuai dengan perjanjian, menggunakannya sesuai dengan baik, seolah-olah barang tersebut milik penyewa, sehingga digunakan, dijaga, dirawat dengan semestinya.
 - ii. Membayar uang sewa, sesuai dengan waktu yang ditetapkan Berdasarkan pada pasal 1560 KUHpd pihak npenyewa harus membayar uang sewa, secara periodik atau langsung tunai.
 - iii. Mengembalikan benda sewaan setelah berakhirnya sewa menyewa. Kewajiban ini muncul setelah berakhirnya sewa menyewa, dari kedua belah pihak. Jika pihak penyewa menerima benda dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam bentuk baik. Setidak-tidaknya, sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya. Karena ketuaan atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan.

- iv. Tidak mengulang sewakan pada pihak ketiga Penyewa tidak boleh mengalih sewakan atau mengulangsewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan sewa, tidak wajib mentaati perjanjian ulang sewa.

Dalam suatu perikatan atau perjanjian sewa menyewa, terkadang mengalami suatu kerusakan akibat suatu peristiwa yang bukan dari kesalahan pihak yang menyewa atau penyewa. Hal ini juga disebut dengan keadaan memaksa, yang artinya, bahwa suatu peristiwa yang terjadi akibat ketidaksengajaan dan terjadinya tidak dapat diduga. Maka yang bertanggung jawab atas ini adalah masalah resiko dalam sewa menyewa. Resiko disini dijelaskan bahwa kewajiban yang menanggung kerugian yang timbul akibat, keadaan memaksa dan Dalam perjanjian sewa menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPdt. Yang mengatur tentang resiko yaitu pasal 1553 KUHPdt. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum”. Menunjukkan bahwa sewa menyewa ini lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Memang untuk ketentuan tentang resiko pada sewa menyewa tidak begitu tegas diatur dalam pasal 1553 KUHPdt.ketentuan itu menjadi beban pihak yang menyewakan ataupun penyewa. Dalam pasal tersebut hanya menjelaskan “gugur demi hukum”. Berdasarkan pada rumusan tersebut maka perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak pemilik benda, yakni yang menyewakan. Berarti resiko kerugian ditanggung oleh pihak pemilik benda.

Berakhir secara normal, maksudnya perjanjian sewa-menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya. Sedangkan berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa menyewa tidak dipenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang mempengaruhinya sehingga sebelum jangka waktu habis sewa menyewa dihentikan.ada tiga alasan perjanjian sewa menyewa berakhir yakni:

- a. Jangka waktu sewa berakhir Dalam habis waktu sewa ini memutuskan sewa menyewa suatu barang, yang telah sesuai dengan pasal 1570 KUHPdt¹⁰ , jika dibuat secara tertulis sewa menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diberikan pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi berdasarkan pasal 1571 KUHPdt sewa menyewa dapat berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada penyewa dengan menggigatkan jangka waktu berdasarkan kebiasaan setempat.
- b. Benda sewaan musnah Pasal 1553 KUHPdt. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak , perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum”.berarti penghentian sewa menyewa ini berakhir bukan karena kehendak pihak-pihak, tetapi karena keadaan memaksa.
- c. Pembatalan sewa menyewa Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena pembatalan sewa menyewa, baik oleh penyewa atau yang menyewakan, pembatalan ini berdasarkan persetujuan , misalnya: benda sewaan musnah sebagian , pihak penyewa mengambil alternatif pembatalan sewa menyewa (pasal

¹⁰ ibid

1553 (2) KUHPdt), perbaikan benda sewaan sehingga tidak dapat didiami (pasal 1555 (3) KUHPdt), karena benda sewaan dijual (pasal 1576 KUHPdt).¹¹

2 . Bagi hasil.

Sistem bagi hasil atau dalam istilah lain adalah *profit and loss sharing*, yang artinya jika ada keuntungan maka akan dibagi antara pemilik modal dan pengelola usaha berdasarkan persentase yang telah disepakati, dan jika terjadi kerugian, maka juga akan ditanggung bersama, Kelebihan menggunakan skema bagi hasil ini dibandingkan dengan pinjaman atau hutang, pengelola usaha tidak menanggung semua akibat dari kerugian, dan juga tidak perlu adanya jaminan asset, jadi jika terjadi hal yang paling buruk sekalipun, tidak ada istilah asset atau jaminan yang disita.

Bagi hasil juga suatu aturan dimana suatu masarakat melaksanakan suatu kerja sama antara masarakat adat tersebut untuk membuat suatu ajuan pemodalannya maupun suatu bentuk dari kegiatan pengelolaan jambur tersebut untuk menjapai tujuan yang sama antara masarakat tersebut walaupun penerapan bagi hasil antara masarakat ini tersebut belum efektif di mata hukum maka perjanjian ini pun harus menjelaskan bagaimana cara untuk mendapatkan suatu tujuan itu.

Salah satu bentuk perjanjian lisan adalah perjanjian adat , perjanjian dalam pengertian hukum adat ialah “hukum adat yang menunjukkan tentang perhitungan dan berbagai perjanjian serta berbagai transaksi, baik transaksi yang mengenai hak-hak kebendaan, hak-hak tanah atau mengenai jasa-jasa”. Di samping itu, juga yang dimaksud hukum perjanjian adat ialah “ hukum adat yang meliputi uraian tentang hukum perhitungan, termasuk soal-soal transaksi yang

¹¹ ibid

menyangkut tanah, sepanjang hal itu ada hubungan dengan masalah perjanjian yang dibuat menurut hukum adat.¹²

Hukum adat lahir dan tumbuh dari masyarakat, sehingga keberadaannya bersenyawa dan tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Hukum adat tersusun dan terbangun atas nilai, kaidah, dan norma yang disepakati dan diyakini kebenarannya oleh komunitas masyarakat adat hingga pembagian tersebut pun bersifat untuk menjadi tujuan di masyarakat atas pengelolaan itu tersebut yang terjadi dalam kedudukan status jambur tersebut.

3. jual beli

Pengertian jual beli menurut KUHPerdara dan pengertian jual beli dalam hukum adat sangat jauh perbedaannya. Walaupun sama-sama menggunakan istilah hukum ada,.Hukum adat lebih menitik beratkan pada pada perbuatan serah terima sedangkan dalam hukum barat (KUHPerdara) lebih menitikberatkan pada perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri.

Pengertian jual beli menurut KUHPerdara pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan Dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi pasal 1458 : “jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar atau sebagainya.

Menurut Hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada

¹² Hilman Hadikusuma, 2001, Hukum Perekonomian Adat Indonesia, PT.Citra Aditya Bakti , Bandung, Halaman. 144

saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh. Jadi di dalam hukum adat jual beli dilakukan dengan tunai Dalam hukum adat sisa pembayaran dianggap harga yang pada kenyataannya belum dibayar penuh dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual atas perjanjian utang-piutang yang dianggap terjadi antara penjual dan pembeli Namun hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara (pasal 1459 KUHPerdara) yaitu penyerahan benda bergerak terkecuali benda yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata atas benda itu atau atas nama pemilik dengan menyerahkan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada, penyerahan tersebut harus dibuatkan akta autentik.

Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.

Dalam pasal 1458 KUHPerdara ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian menurut pasal 1457 KUHPerdara merumuskan jual beli sebagai : “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar

harga yang telah dijanjikan” menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli adalah merupakan pula suatu perjanjian yang bertimbal balik.¹³

a tujuan jual beli

Jual beli bersifat konsensual artinya dalam peristiwa jual beli ini ada telah lahir dan mengikat para pihak. Yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayarkan. Dengan kesepakatan tersebut, pembeli berkewajiban untuk membayar harga pembelian dan penjual terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut. Dalam hubungannya dengan penyerahan hak milik ini maka perlu diperhatikan ketentuan pasal 584 KUHPdata yang menyatakan bahwa :

Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan cara pemilikan (pendakuan) karena karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-Undang maupun surat wasiat, dan dengan penunjukan maupun penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu.¹⁴

Tujuan dari diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Dari ketentuan pasal 584 KUHP pdt tersebut maka secara mutlak cara untuk memperoleh hak milik tersebut adalah dengan kelima cara sebagaimana yang telah disebutkan diatas.ketentuan dari pasal 584 KUHP pdt tersebut yang menyatakan bahwa hakh milik atas kebendaan tersebut dapat diperoleh dengan penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata. Untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

¹³ ibid

¹⁴ ibid

Dalam KUHPerdato tidak dengan tegas memberikan pengertian dari peristiwa perdata hakikat penyerahan kebendaan, secara sederhana bahwa apa yang termasuk dalam perjanjian yang dibuat oleh dua pihak dengan tujuan menyerahkan hak milik atas kebendaan tertentu.

Dalam konteks ini maka tujuan dari penyerahan ini dapat kita lihat dalam :

- a. Jual Beli, yang diatur dalam bab V buku III KUHPerdato.
- b. Tukar Menukar, yang diatur dalam Bab VI buku ke III KUHPerdato.
- c. Hibah, diatur dalam Bab X buku ke III KUHPerdato.

Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli Kebendaan bergerak karena sifatnya adalah kebendaan yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan. Kapal – kapal, perahu – perahu, perahu - perahu tambang , gilingan – gilingan dan tempat permandian yang dipasang di perahu atau yang beriri terlepas dari benda lain adalah kebendaan bergerak Yang dianggap sebagai kebendaan bergerak adalah karena ditentukan oleh Undang – Undang adalah :

- a. Hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan bergerak.
- b. Hak atas bunga – bunga yang dijanjikan, baik bunga yang diabadikan maupun bunga cagak hidup.
- c. Perikatan-perikatan dan tuntutan mengenai jumlah-jumlah uang yang dapat ditagih atau yang mengenai kebendaan bergerak.
- d. Sero-sero atau andil-andil dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan dagang atau persekutuan perusahaan, sekalipun benda-benda persekutuan yang bersangkutan dan perusahaan itu adalah yang bersangkutan dan perusahaan itu merupakan kebendaan tidak bergerak. Sero-sero atau andil – andil itu dianggap

kebendaan bergerak, akan tetapi hanya pada pesertanya selama perjanjian berjalan.

b kewajiban penjual dan pembeli .

Rumusan pasal 1517 KUHPerdara menyebutkan “ Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan – ketentuan pasal 1266 dan 1267.

Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa dia tidak diwajibkan untuk membayar jika ia tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya.¹⁵

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1516 KUHPerdara yang menyatakan Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan.

Pada pasal 1491 pasal 1492 KUHPerdara lebih ditegaskan dan menyatakan penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu: Pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram, Kedua, terhadap

¹⁵ ibid

adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya

Hak untuk membeli kembali merupakan suatu hak yang diberikan oleh undang – undang berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dalam pasal 1519 KUHPerdara dikatakan bahwa kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan atas suatu janji, dimana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual dengan mengembalikan harga asal dengan disertai penggantian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1532.

Disebutkan pula penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembeliannya serta penyerahannya, begitu pula biaya- biaya yang perlu untuk pebetulan-pebetulan dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahan ini.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian Hukum Empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup dimasyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.

B. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian Deskriptif Analitis, sebagaimana yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto¹⁶ :

“ Penelitian yang bersifat Deskriptif Analitis adalah dimaksudkan memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala tertentu. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesis, agar dapat memperkuat teori-teori lama atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru. ”

Penelitian Dekriptif Analitis dimaksudkan untuk menggambarkan data yang seteliti mungkin tentang Peranan badan pertanahan yang ada untuk mengetahui status kepemilikan tanah tersebut, sehingga dari data tersebut dapat dipergunakan untuk menganalisis identifikasi masalah yang dipaparkan oleh penulis.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data dilapangan untuk menemukan jawaban atas masalah yang diteliti. Penelitian ini dilakukan secara langsung ke kabupaten tanah karo di tiga desa yakni(desa gajah, desa ndokum siroga dan desa bulan baru)

D. Waktu Penelitian

Waktu yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini mulai dari pengajuan judul hingga penyusunan proposal adalah dimulai dari bulan November 2018 sampai dengan bulan Maret 2019.

Adapun tabel waktu penelitiannya adalah sebagai berikut :

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		November 2018				Desember 2018				Januari 2019				maret 2019					agustus 2019			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1	Seminar Proposal	■	■	■	■																	
2	Perbaikan Proposal					■	■	■	■													
3	Acc Perbaikan									■	■	■	■									
4	Penelitian													■	■	■	■					
5	Penulisan Skripsi																	■	■	■	■	
6	Bimbingan Skripsi																					

Penelitian menggunakan metode Yuridis – Kualitatif karena bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif terhadap masalah yang berkaitan dengan kedudukan hukum status kepemilikan jambur di tanah.



tersebut.mengingat bahwa yang di utarakan dalam wawancara tersebut bahwa pemerintah juga melakukan hal tersebut dan di ketahui pula juga sebagai salah satu dalam aset pemerintahan desa yang mana pembanguna ataupun pemugaran yang dilakukan di atur dalam dana desa seharusnya pemerintah juga lebih memperhatikan banguna gedung adat atau jambur tersebut.

Maka dalam hal itu mengingat pasal 87,88,89, undang undang yang menyebutkan bahwa pemanfaatan bangunan gedung yang di dimanfaatkan yang di lindungi iyalah sebagai berikut.

Pasal 87 .

1. Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka Pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
3. Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.



BAB V
KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN.

Berdasarkan uraian –uraian hasil dari penelitian serta pembahasan yang telah di kemukakan ,maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut.maka dalam kajiannya status hukum atas tanah jambur dan banguna gedung jambur tersebut iyalah bahwasanya status tanah jambur adat tersebut dapat memiliki kekuatan hukum yang kuat di mata hukum dikarenakan bahwa status hukum atas tanah tersebut telah di setifikatkan oleh pemerintahan desa karena adanya peraturan pemerintah yang menyatakan bahwa mengadakannya sertifikat gratis atas tanah

Dan status hukum atas bangunan gedung jambur tersebut belum adanya payung hukum yang kuat atas status jambur tersebut mengingat bahwa pemerintahan desa yang dilakukan oleh kepala desa gajah, desa ndokum siroga dan desa bulan baru tersebut tidak memilikinya data yang akurat tentang apa yang ada dalam pengelolaan jambur, pemakaian jambur hingga data mengenai bagaimana status akan dibangun gedung jambur tersebut yang ada di desa tersebut

Maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum atas bangunan gedung adat atau jambur tersebut perlu diperkuat agar dapat memberikan kepastian hukum terhadap jambur tersebut kepada masyarakat hukum adat agar masyarakat hukum adat dapat memenuhi atau mendapatkan haknya dari kepastian hukum terhadap jambur tersebut apabila jambur tersebut memiliki status hukum yang kuat di dalam pelaksanaannya .

B . SARAN

1. Kepada kepala desa gajah, ndokum siroga dan bulan baru agar membuat pengelolaan atas jambur tersebut agar memiliki data yang kuat untuk menjamin kepastian hukum tersebut.
2. Hendaknya kepala desa tersebut membuat pengelolaan jambur yang baik agar jambur tersebut dapat menjadi salah satu pemasok dana desa tersebut atau sumber salah satu unit usaha desa tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Imam sudiyat hukum adat liberty yogyakarta

Soerojo wignjodipuro Sh, *Asas-Asas Hukum Adat*, PT GUNUNG AGUNG 1985

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.

Soleman biasane taneko .S.H.alumni/1981/bandung/kotak pos 272

Soerjono Soekanto, *Kesadaran dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Semarang, 1990,

Soepomo, *Bab – Bab Tentang Hokum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996,

Pipin Syarifin,S.H, Pengantar Ilmu Hukum, Bandung: CV. Pustaka Setia,

Muhammad.Abdulkadir(2010), *Hukum Perdata Indonesia*,Bandung:PT Citra Aditya Bakti,KUHPerdata.offline,

prof R subekti S.H Kitap undang undang hukum perdata PT pradina pramita,

Prof. Dr. R. Supomo ,Hubungan individu masarakat dalam hukum adat, Pradnya Paramita,

B. PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960

Undang-undang bangunan gedung nomor 28 tahun 2002

Peraturan pemerintah nomor 36 tahun 2005 pelaksanaan bangunan gedung

C. WEB SITE

<https://beritagar.id/artikel/telatah/sertifikat-tanah-dan-masyarakat-adat>

<https://omtanah.com/2016/06/09/jenis-jenis-bukti-penguasaan-tanah/>

<http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/asas-asas-hukum-agraria-dalam-uupa/>

<http://www.gultomlawconsultants.com/dokumen-dokumen-yang-dapat-menjadi-bukti-penguasaan-atas-tanah/#>

D. KEPALA DESA

Erguna karo- karo kepala desa gajah

Berhasrat giting kepala desa ndokum siroga

Rahmadi karo karo kepala desa bulan baru



UNIVERSITAS MEDAN AREA

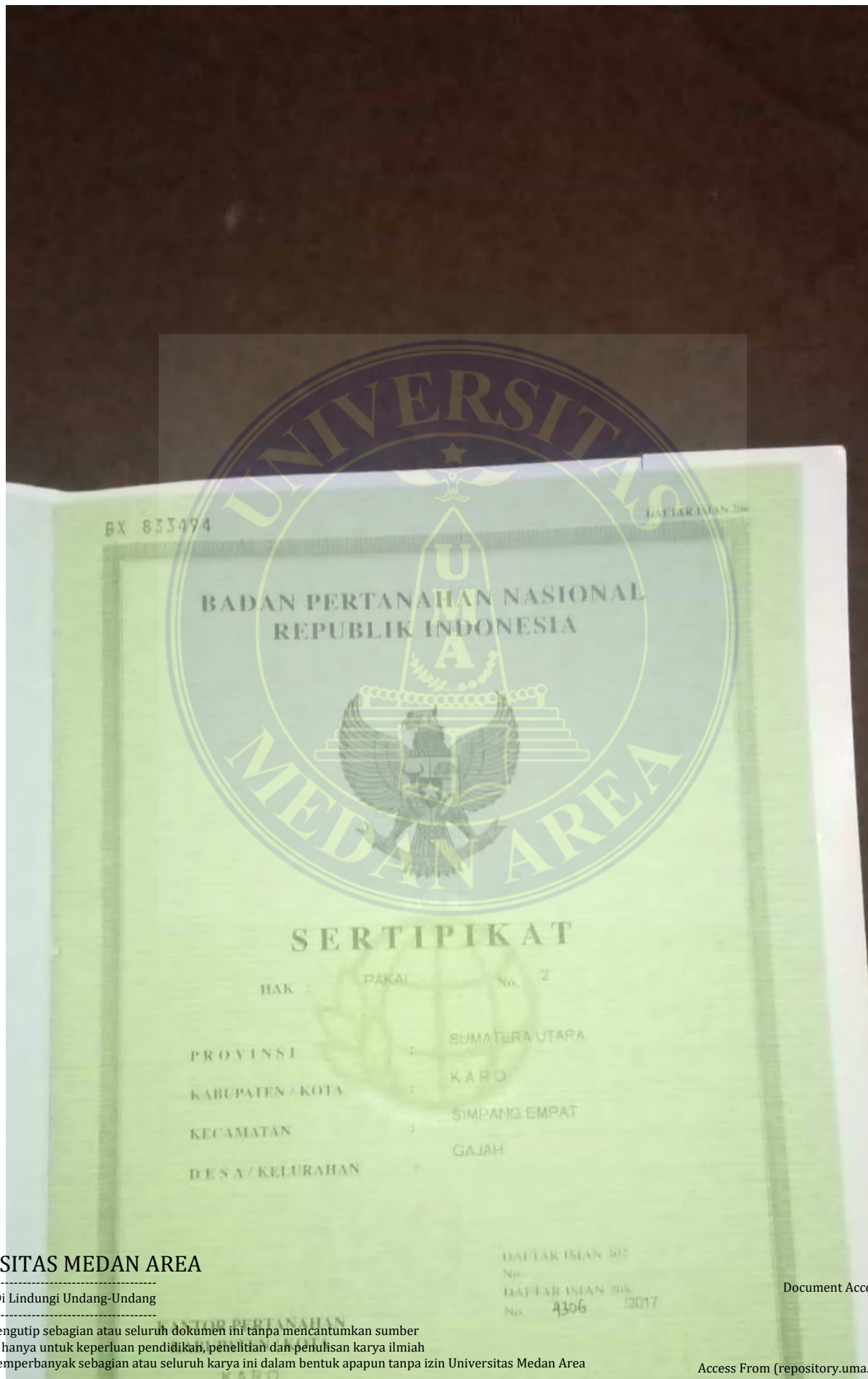
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23





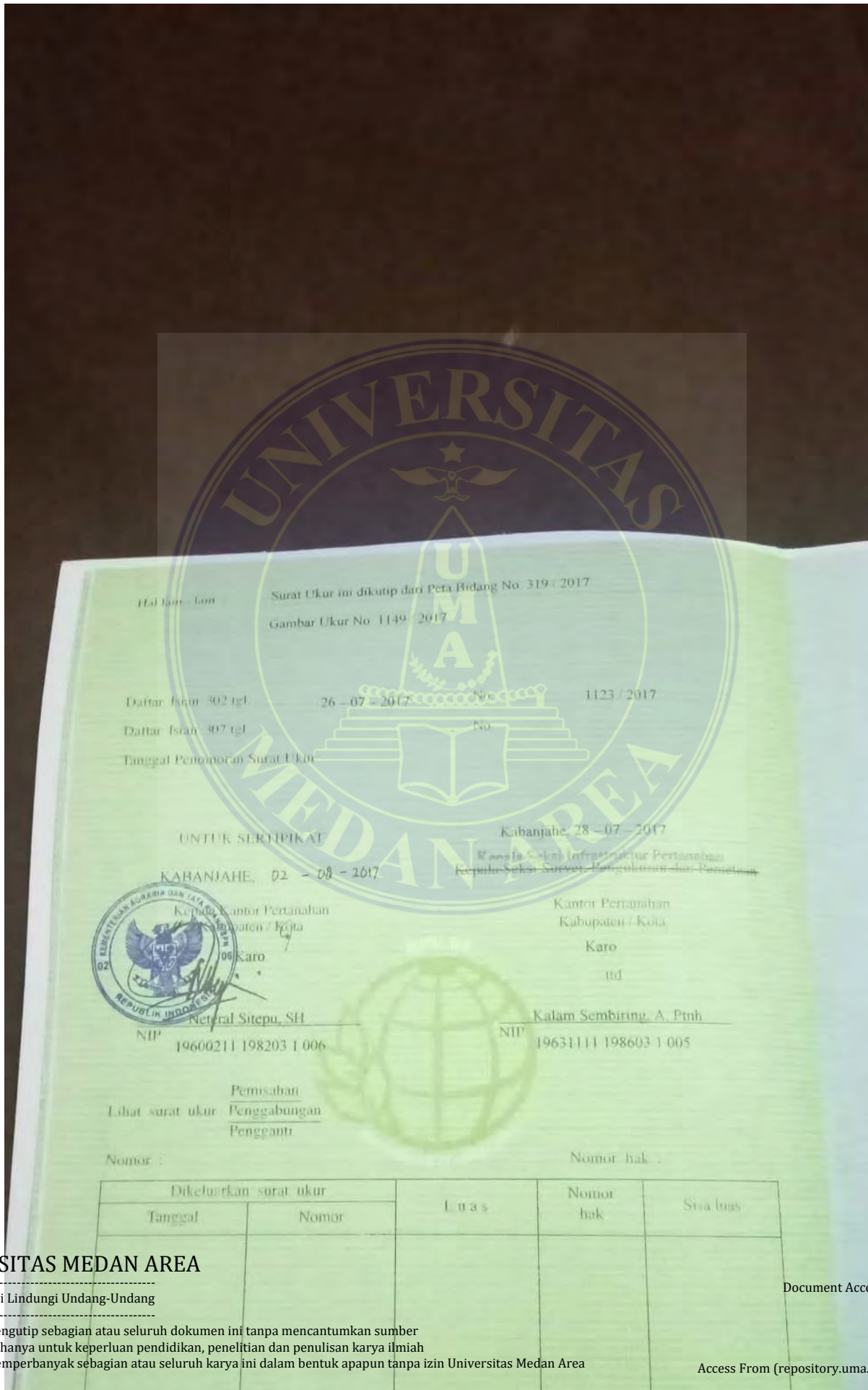
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© 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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23



Hal-hal lain-lain Surat Ukur ini dikutip dari Peta Bidang No 319 / 2017
Gambar Ukur No 1149 / 2017

Daftar Isian 302 tgl 26-07-2017 No 1123 / 2017
Daftar Isian 307 tgl No
Tanggal Penomoran Surat Ukur

UNTUK SERTIFIKAT Kabanjahe 28-07-2017

KABANJAHE, 02-08-2017



Netral Sitepu, SH
NIP 19600211 198203 1 006

Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kota
Karo
ttd

Kalam Sembiring, A. Ptnh
NIP 19631111 198603 1 005

Lihat surat ukur Pemasahan
Penggabungan
Pengganti

Nomor :

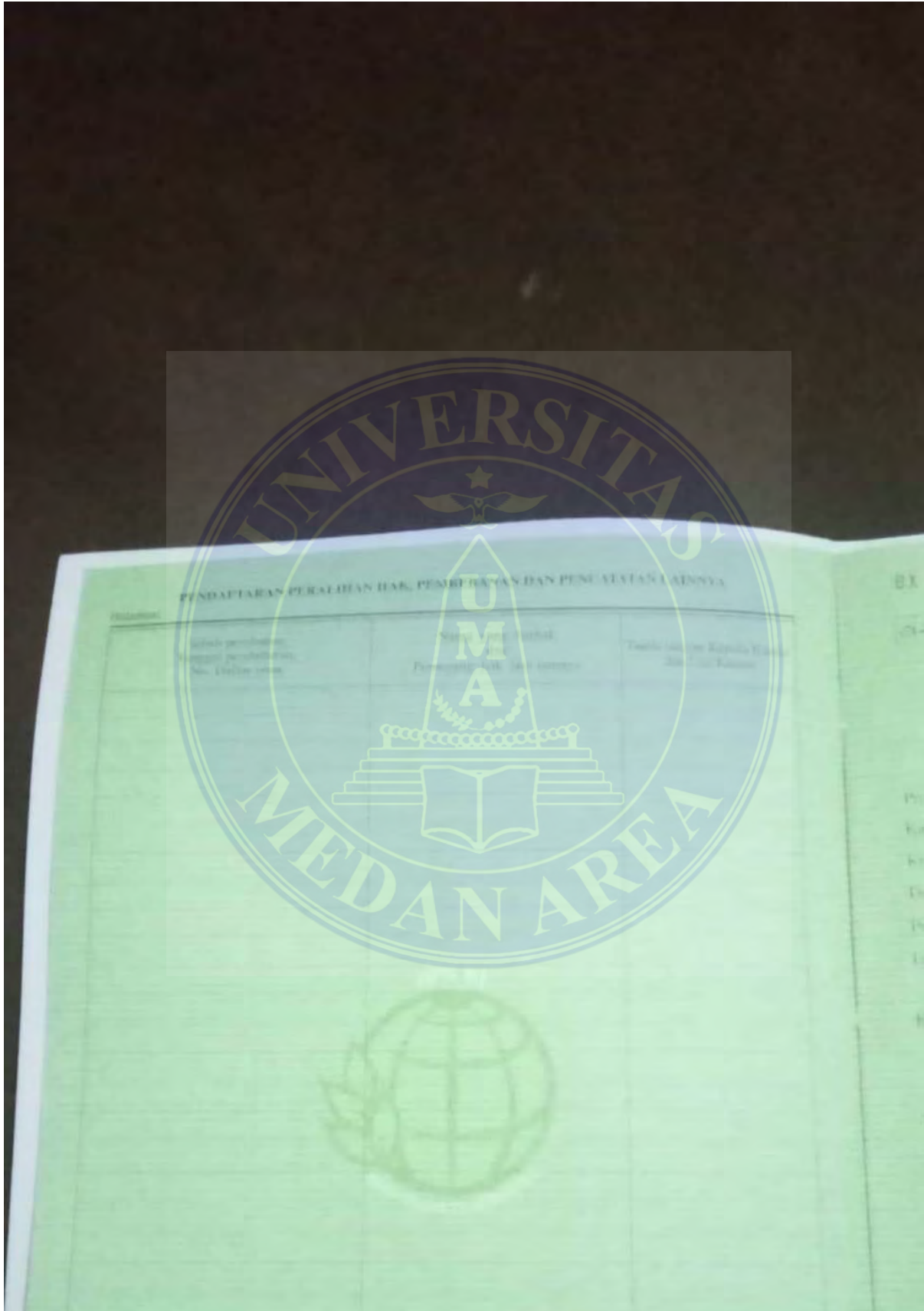
Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

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



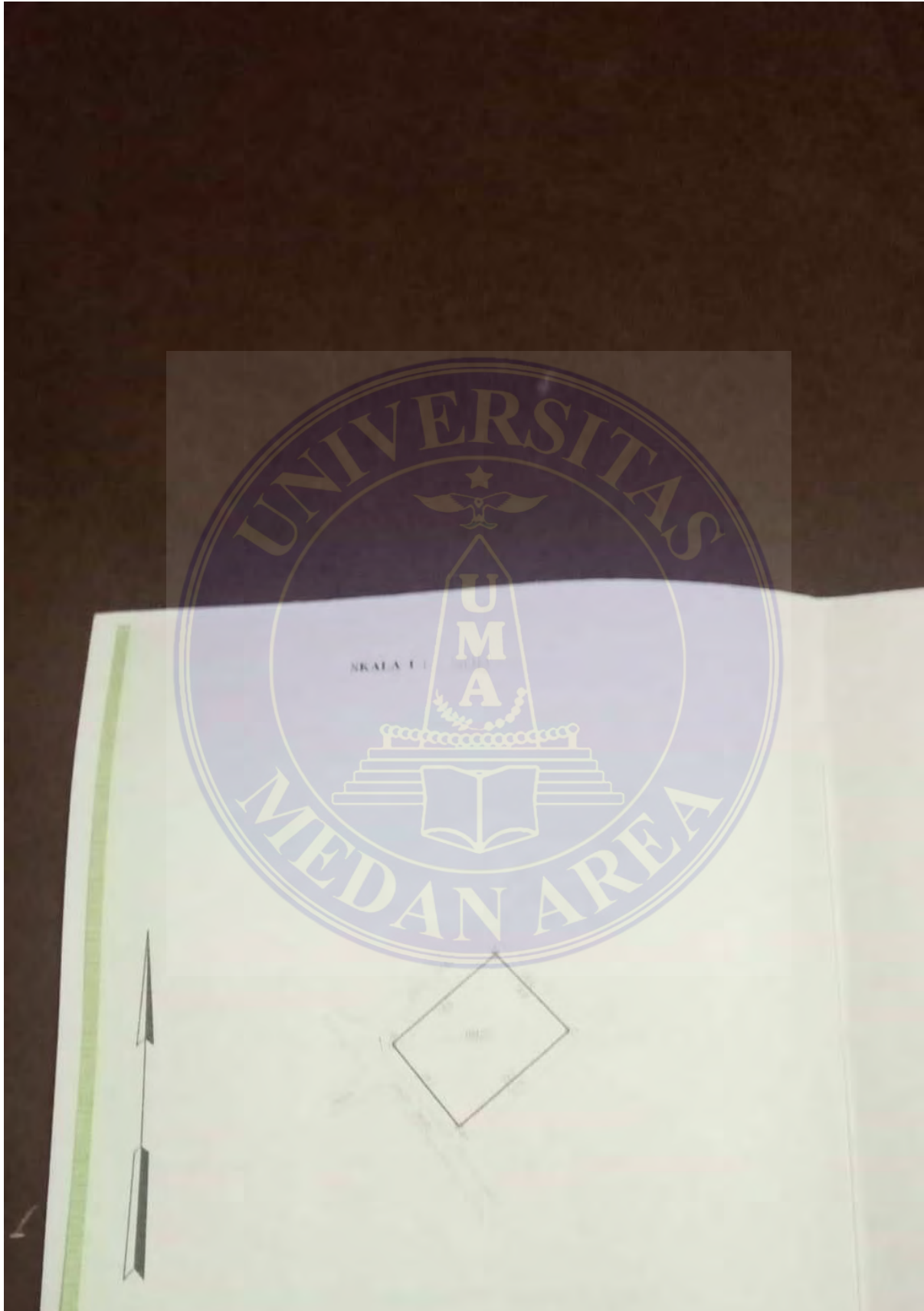
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© 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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23



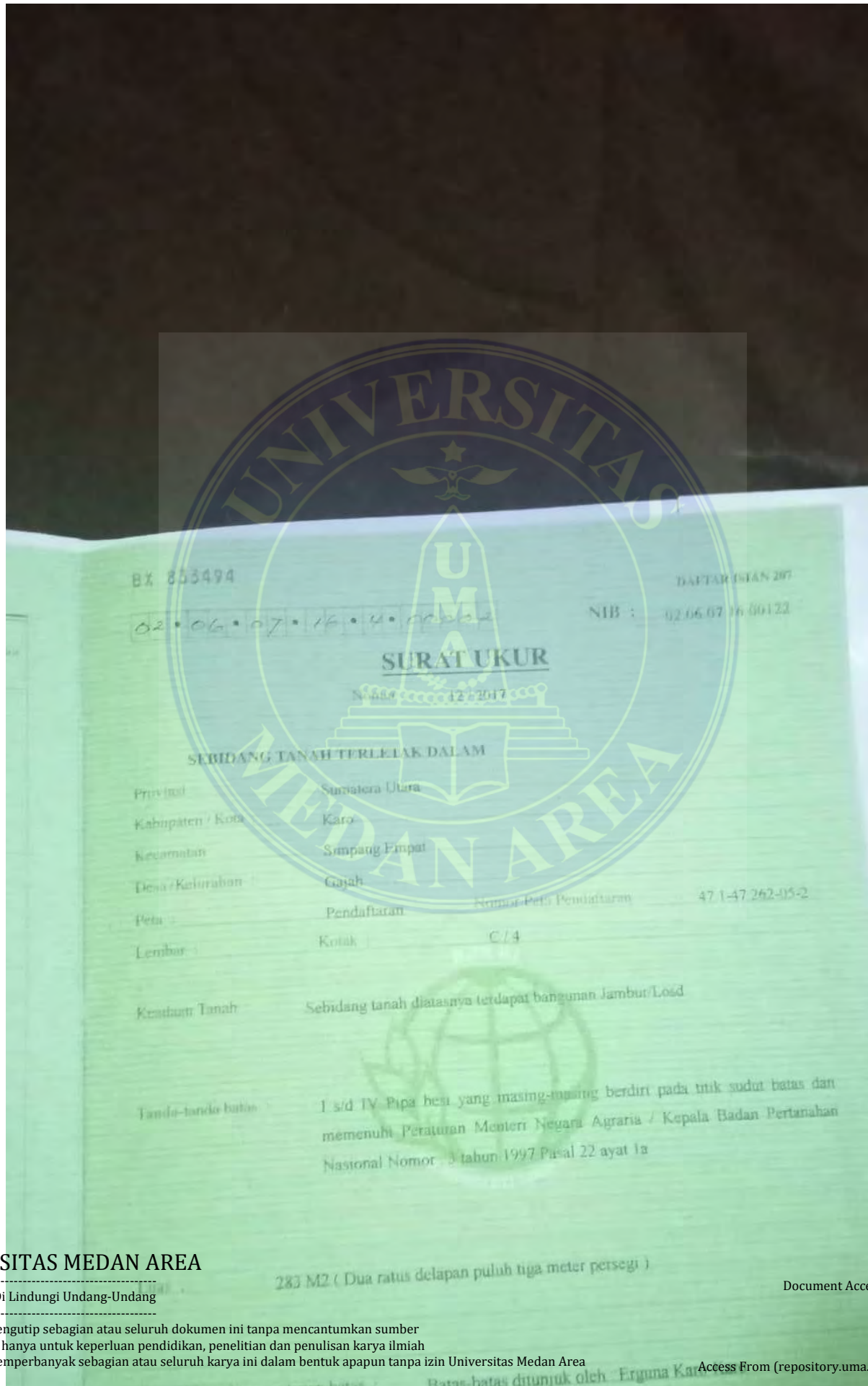
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Dilindungi 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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23



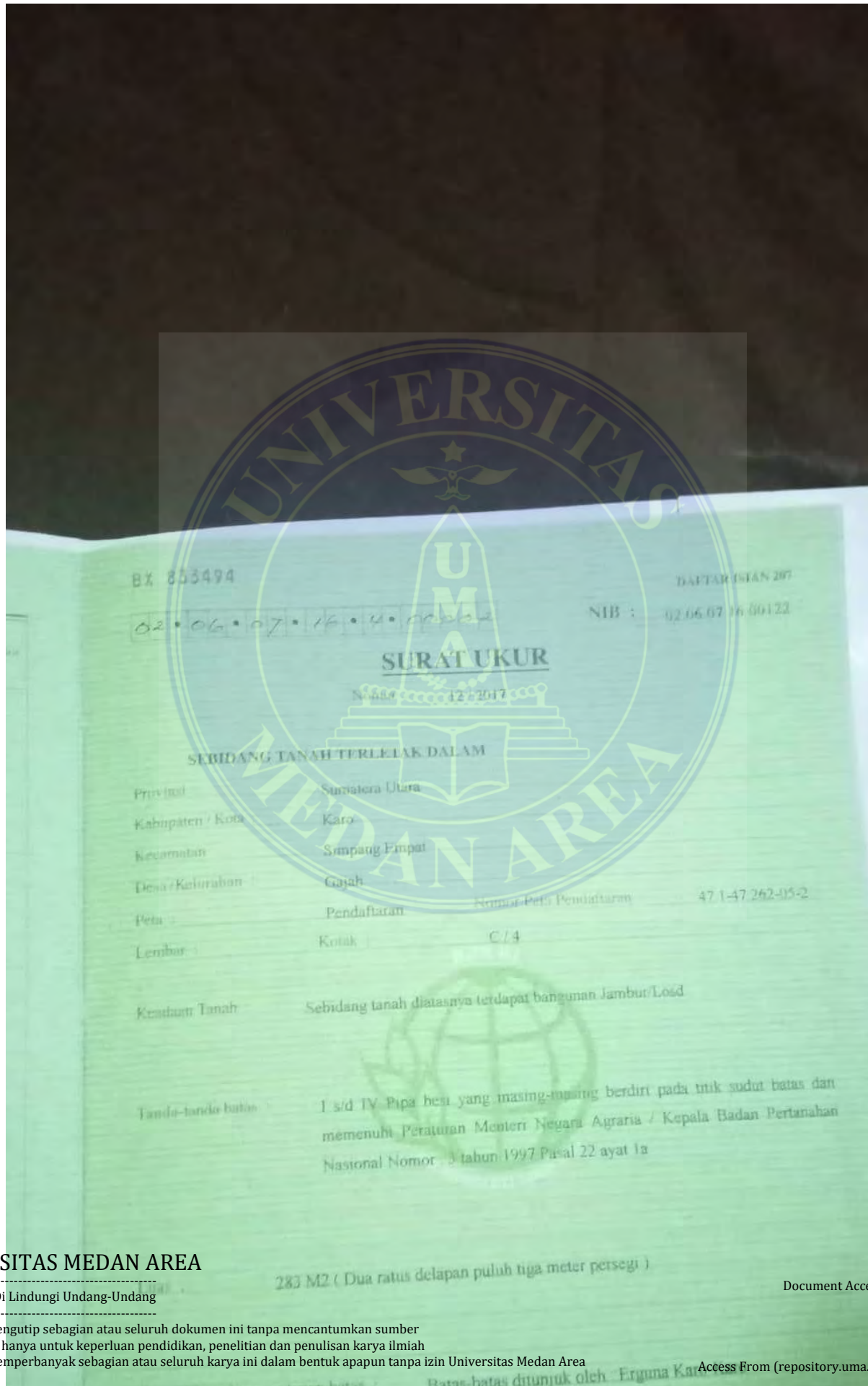
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© 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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23



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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23



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 8/9/23

Access From (repository.uma.ac.id)8/9/23