

TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM PERDATA

(Studi Kasus Di Desa Bintang Meriah Kecamatan Batang Kuis
Kabupaten Deli Serdang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahan Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum

OLEH

IRMA RAHMAYANI

NPM : 06 840 0072
BIDANG KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2010**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

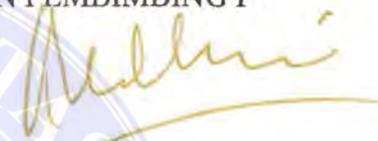
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)10/7/24

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
LEMBAR PENGESAHAN**

I. PENYAJI

NAMA : IRMA RAHMAYANI
NPM : 06 840 0072
BIDANG : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI: TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI HAK
ATAS TANAH MENURUT HUKUM PERDATA.

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

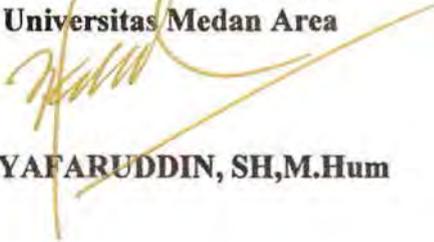
1. NAMA : H. ABDUL MUIS SH,MS
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN : 

2. NAMA : TAUFIK SIREGAR, SH. M. HUM
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN : 

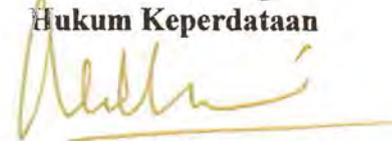
III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. KETUA : SYAFARUDDIN, SH, M.Hum
2. SEKRETARIS : MUAZZUL, SH,M.Hum
3. PENGUJI I : H. ABDUL MUIS, SH,MS
4. PENGUJI II : TAUFIK SIREGAR, SH,M.Hum

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area**


SYAFARUDDIN, SH,M.Hum

**Ketua Bidang
Hukum Keperdataan**


H. ABDUL MUIS , SH.MS

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

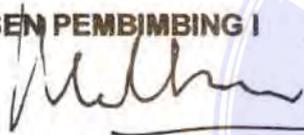
**JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH MENURUT HUKUM PERDATA**

PENULIS :

**N A M A : IRMA RAHMAYANI
NIM : 06 840 0072
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN**

DIPERIKSA OLEH :

DOSEN PEMBIMBING I



H. ABDUL MUIS, SH, MS.

DOSEN PEMBIMBING II

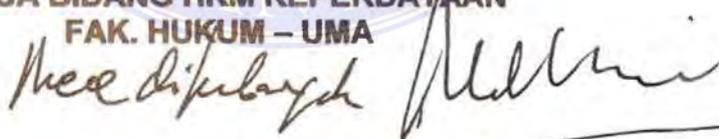


TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM.

*fee yang di
setelah ini
di buat*

DISETUJUI OLEH :

**KETUA BIDANG HKM KEPERDATAAN
FAK. HUKUM - UMA**



(H. ABDUL MUIS, SH, MS.)

ABSTARKSI
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
IRMA RAHMAYANI
068400072

Penelitian ini mengkaji tentang bagaimana sesungguhnya jaminan dan perlindungan masyarakat yang melakukan jual beli hanya dengan cara dibawah tangan atau bagaimana keabsahan dan kekuatan terhadap pemindahan hak atas tanah dengancara jual beli yang dilakukan dibawah tangan

Untuk membahas latar belakang maka diajukan permasalahan yaitu Bagaimana tentang perjanjian jual beli atas tanah menurut hukum Perdata.

Untuk membahas permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan penelitian lapangan pada Desa Bintang Meriah Kecamatan Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang. Dengan cara menganalisis bagaimana Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata di Desa tersebut.

Hasil penelitian menyimpulkan masyarakat masih belum merasakan bahwa institusi pertanahan sebagai publik service belum bekerja secara maksimal dalam melakukan sosialisasi betapa pentingnya pendaftaran hak atas tanah.

Jual beli yang dilakukan berdasarkan perjanjian dibawah tangan, sebelum maupun sesudah nya berlakunya UUPA No 5 Tahun 1960 kepemilikan hak atas tanah tetep diakui keabsahannya. Pendaftaran hak atas tanah semata-mata menjain perlindungan kepastian hukum serta terciptanya tertib administrasi pertanahan, namun pada kenyataan masih belum berjalan sesuai dengan maksud dibuatnya pengaturan ini walaupun ada program sertifikasi dari pemerintah. Perjanjian yang lahir dari persetujuan artinya suatu tindakan atau perbuatan seseorang atau lebih yang mnikatkan diri kepada seseorang atau lebih pasal 1313 KUH Perdata.

Tentang kewajiban sipenjual, pengaturannya diatur dalam KUH Perdata pasal 1472. Mengenai ongkos penyerahan barang yang jual, diatur dalam pasal 1476 KUH Perdata. Pendaftaran hak atas tanah.

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul.....	3
B. Alasan Pemilihan Judul.....	7
C. Permasalahan.....	8
D. Hipotesa.....	8
E Tujuan Penelitian.....	9
F. Metode Pengumpulan Data.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI.....	12
A. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	17
B. Saat Terjadinya perjanjian Jual Beli.....	18
C. Kewajiban Sijual Dan Sijembeli.....	20
D. Resiko Dalam Perjajian Jual Beli.....	24
BAB III TINJAUAN UMUM HAK-HAK ATAS TANAH.....	27
A. Pengertian Tanah.....	27
B. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	40
BAB IV PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DALAM PRAKTEK.....	45
A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli.....	47
B. Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Pejabat Yang Berwenang.....	51
C. Syahnya Pemilikan Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Dibawah tangan.....	53

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	59
A. Kesimpulan.....	59
B. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

Dalam dinamika kehidupan sehari-hari, adalah merupakan suatu realita bahwa anggota masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingan hidupnya tidak terlepas dari melakukan perbuatan-perbuatan hukum antar sesamanya baik itu dalam lapangan hukum perjanjian maupun dalam perkembangan dunia perdagangan pada umumnya.

Sebagai makhluk Zoon politicon yang homo sapiens akan cenderung dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya itu mencari usaha –usaha atau perbuatan –perbuatan hukum yang mempunyai liability sangat sederhana dengan pertimbangan segala kemampuan financial dan ekonomi yang ada padanya.

Oleh karena itu, dalam perjanjian sejarah hukum selalu kalah berpacu dengan perkembangan zaman yang kadangkala menjadi sangat dilematis dalam proses menentukan nilai –nilai keadilan dan kepastian hukum, paling tidak pemerintah akan mengalami kesulitan pada tataran pengawasan bahkan kadangkala suatu perbuatan hukum ditengah masyarakat dapat mengenyampingkan sendi-sendi hukum yang positif yang kadangkala penegakan hukum kehilangan kewibawaan.

Ketika gendang ekonomi ditabuh dimana multi krisis sangat mengguncang kehidupan ketatanegaraan Indonesia dan paling dirasakan oleh masyarakat Indonesia adalah krisis ekonomi, sehingga langsung.

atau tidak langsung sangat mempengaruhi dinamika perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana penulis sebutkan diatas.

Berdasarkan hasil study penulis dilapangan, akhir-akhir ini semakin banyak masyarakat melakukan perjanjian dengan maksud memindahkan hak atas tanah acap kali dilakukan dengan cara- cara / dalam bentuk perbuatan dibawah tangan, artinya perjanjian pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh anggota masyarakat tanpa melalui perantara pejabat yang berwenang untuk itu, yakni Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

Menurut ketentuan agrarian dan beberapa peraturan organik lainnya yang mengatur tentang pertanahan, sepengetahuan penulis pengalihan hak atas tanah baru mempunyai kekuatan bukti yang sempurna apabila dibuat dihadapan pihak PPAT, dimana akte yang diterbitkan itu haruslan didaftarkan sebagaimana mestinya dikantor pertanahan kotamadya atau kabupaten setempat untuk kemudian dapat dilanjutkan menjadi sertifikasi.

Namun pada kenyataannya kondisi ini justru terjadi kebalikannya ditengah masyarakat, karena masyarakat lebih banyak memilih perjanjian hak atas tanah dengan akte dibawah tangan.

Beberapa kesulitan akan dapat ditimbulkan dari kenyataan ini, pertama, pejabat atau institusi yang diberi wewenang untuk melakukan inheren kantor pertanahan akan sangat sulit melakukan pengawasan terhadap transaksi jual beli ditengah-tengah masyarakat, dan kedua, perbuatan itu sesungguhnya telah dapat dikategorikan menyalahi atau menyimpang dari ketentuan hukum agraria.

Ada hal lain, sebagai konsekwensi dari krisis kepercayaan, masyarakat tidak percaya terhadap sesuatu proses perbuatan hokum dan penegak hokum bidang pertahanan, apalagi dirasakan masyarakat bahwa instansi pertahanan masih belum melakukan secara maksimal upaya sosialisasi perkembangan institusi, pejabat dan ketentuan --ketentuan yang mengatur tentang pertahanan, yang seyogiannya merupakan kewajiban dan perintah Undang-Undang kepada pejabat/institusi pertahanan.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Masalah --masalah yang terjadi di bidang pertahanan semakin lama semakin meningkat, termasuk didalamnya persengketaan didalamnya persengketaan kepemilikan atas hak tanah. Keadaan ini mudah dipahami karena pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia kian hari kian maju pesat sehingga kebutuhan hak atas tanah juga semakin bertambah.

Terutama masalah yang sangat kursial adalah dalam hal terjadinya jual beli yang objeknya tanah dan keengganan anggota masyarkat untuk melakukan pendaftaran atas tanah dan lebih memilih jual beli di bawah tangan saja, disebabkan karena factor-faktor diluar ketentuan hokum yang ada.

Dengan demikian melalui hasil study kepustakaan dan lapangan maka penulis memilih dan menyusun skripsi ini dengan judul *Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata*.

Untuk memenuhi isi pengertian dari penegasan judul ini, maka perlu penulis elaborasi secara detail tentang makna dari judul skripsi ini sebagaimana yang tersebut dibawah ini:

Kata “ Tinjauan” bermaksud, pendapat maninjau, pandangan, pendapat(sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya) perbuatan meninjau.¹

“Tentang” adalah dekat didepan (di muka) dapat berhadapan (dengan) tepat (lurus) diatas, (kira-kira) pada²

Perjanjian adalah “suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling meningkatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.³

i — W.J.S, Porwadaminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai

Pustaka, Jakarta, 1984, Hal 1078

2. Ibid, Hal, 1052

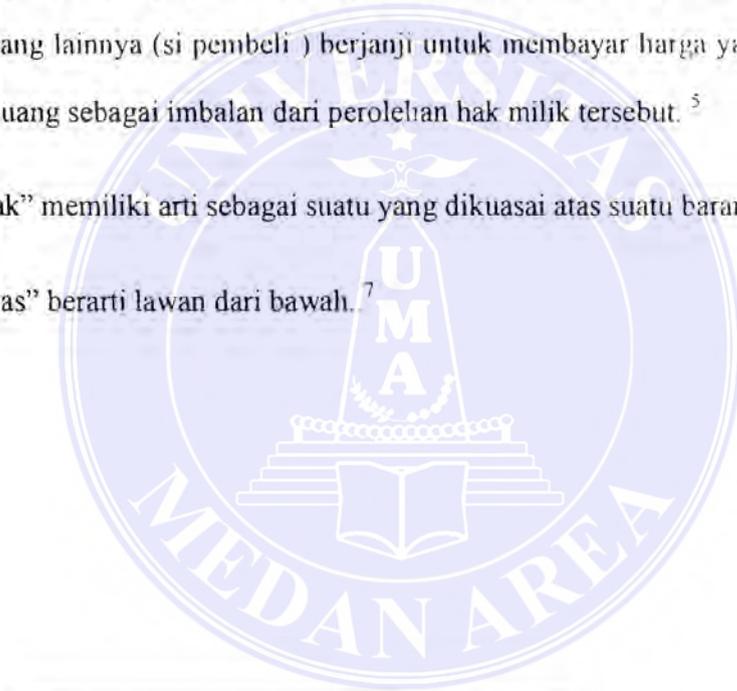
3. Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Penerbit Alumni, 1990, Hal 78

Sedangkan menurut Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH, bahwa perjanjian adalah perbuatan-perbuatan dua orang atau lebih, yang saling berhadapan satu sama lain, dimana orang itu saling berjanji, maka timbulah suatu persetujuan atau kesepakatan diantara mereka yang saling terikat dalam perikatan tersebut. Disinilah kemudian muncul suatu perjanjian.⁴

“Jual Beli” adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵

“Hak” memiliki arti sebagai suatu yang dikuasai atas suatu barang.⁶

“Atas” berarti lawan dari bawah.⁷



4. Dr.R. Wirjono Prodjodikoro,SH, Azas-Azas Hukum Perdata, Sumber Bandung,1981.Hal.285.

5.R.Subekti,Aneka Perjanjian, PT.Citra Aditya ,Bandung,1992,Hal.1

6&7 J.CT>Simorangkir,Rudy T.Erwin,J.T.Prasetya,Kamus Hukum, Penebit Aksara Baru ,Jakarta,1984,Hal.34.

“Tanah” adalah permukaan bumi tidak air, dan atasnya dapat didirikan bangunan dan juga tempat bercocok tanam.⁸

Sedangkan menurut penjelasan UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok agrarian, “Tanah” adalah permukaan bumi.⁹

Menurut “KUHPerdata” berarti dipadang dari segi atau memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan antara subjek hukum.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas maka dengan demikian pembalasan skripsi ini adalah sekitar keberadaan dua perundanga-undangan yaitu KUHPerdata sebagai ketentuan dasar pengaturan perjanjian jual beli tanah dalam konteks akte dibawah tangan serta pengaturan mengenai kewajiban tentang pengaturan pendaftaran hak atas tanah yang merupakan kewajiban bagi anggota masyarakat untuk melakukannya demi kepastian hukum.

8. John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hal. 179

9. Abdurrahman, Tentang Dan Sekitar UUPA, Penerbit Alumni Bandung, 1984, hal. 170

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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 (repository.uma.ac.id)10/7/24

B. Alasan Pemilihan Judul

Salah satu kegiatan agrarian yang sangat sering terjadi ditengah-tengah masyarakat adalah perjanjian pemindahan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli.

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

Dengan perkataan lain titik tolak penulisan ini adalah mengkaji tentang bagaimana ssesungguhnya jaminan dan perlindungan masyarkat yang melakukan jual beli hanya dengan cara di bawah tangan atau bagaimana keabsahan dan kekuatan terhadap pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan di bawah tangan.

C. Permasalahan

Permasalahan adalah suatu problema yang harus dipecahkan. Demikian juga dengan pembahasan skripsi ini memiliki hak latar belakang permasalahan, antara lain yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah:

1. Mengapa masyarakat lebih memilih melakukan pengalihan di bawah tangan tanpa melakukan pendaftaran atas tanah.
2. Bagaimana keabsahan dan kekuatan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan di bawah tangan.

C. Hipotesa

Dalam pembahasan skripsi ini sangat diperlukan suatu rumusan hipotesis sebagai jawaban sementara dari suatu permasalahan yang harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian.¹⁰

Jadi, hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan – pembahasan berikutnya.

10. Abdul Muis, Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum,

Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan. 1990,hal.3.

Dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis adalah:

1. Masyarakat menganggap bahwa pengurusan / pendaftaran hak atas tanah secara administrasi sangat berbelit-belit, disamping itu yang paling nyata adalah besarnya beban biaya yang harus dipikul oleh anggota masyarakat apabila mengikuti mekanisme, apalagi dalam krisis dewasa ini.
2. Jual beli yang dilakukan berdasarkan perjanjian di bawah tangan, sebelum maupun sesudah berlakunya UUPA. No. 5 Tahun 1960. Kepemilikan atas tanah tetap diakui keabsahannya. Akan tetapi, jika ditinjau dari kekuatan hukumnya. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 sepanjang pemilikan hak atas tanah itu tidak didaftarkan maka konsekwensinya belum dapat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan hak atas tanah tersebut.

E. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui sejauhmana pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli baik melalui antara pejabat / lembaga formal seperti PPAT maupun Notaris serta jual beli yang dilakukan di bawah tangan dengan segala dinamika permasalahannya, khususnya di masyarakat desa Bintang Meriah kec. Batang Kuis kab. Deli Serdang.
2. Untuk menjelaskan secara yuridis formal pelaksanaan jual beli tanah yang baik dan benar (secara prosedural) bagi masyarakat umumnya, guna menghindari sedemikian banyaknya jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dibawah tangan.
3. Untuk mencapai gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan

Area Jurusan Hukum Keperdataan.
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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)10/7/24

F. Metode Pengumpulan Data

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

1. Library Research

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

2. Field Researceh (penelitian lapangan)

Dalam penyempurnaan penelitian penulis melakukan penelitian secara langsung, baik itu dilakukan dengan pengamatan secara langsung tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat di desa Bantu Bedimbar kecamatan Tanjung Morawa kabupaten Deli Serdang.

G. Sistematik Penulisan

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

Bab I. Pendahuluan

Dalam bab pendahuluan ini akan dibahas hal-hal yang umum dalam sebuah tulisan ilmiah yaitu: penegasan dan penertian judul, Alasan pemilihan Juduk, permasalahan, Hipotesa, Tujuan, Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika penulis.

Bab II. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

Dalam kaitan ini akan dibahas adalah tentang: pengertian perjanjian jual beli, saat terjadinya perjanjian jual beli, kewajiban si penjual dan si pembeli, serta resiko dalam perjanjian jual beli.

Bab III. Tinjauan Umum Tentang Hak –Hak Atas Tanah

Dalam bab ini akan diuraikan tentang : pengertian tanah, hak-hak atas tanah, pendaftaran hak milik atas tanah.

Bab IV. Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Dalam Prakteknya

Yang diuraikan dalam pembahasan ini adalah tentang: proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli, sahnya pemilikan terhadap hak atas tanah dalam jual beli.

Bab V. Kesimpulan dan Saran

Dalam bab yang terakhir ini penulis akan memberikan kesimpulan dan juga saran-saran

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

Manusia sebagai makhluk sosial (Zoon Politicon) dan Homo Sapiens, dalam pergaulan hidupnya sehari-hari beranekaragam berinteraksi sesama warga, sudah sepatutnya meningkatkan diri pada norma atau ketentuan hukum yang mengikat, sehingga kehidupan masyarakat menjadi tertib, aman, sejahtera, aman dan bahagia.

Disamping itu terciptanya pula kepastian hukum dan perkembangan nilai-nilai keadilan yang seterusnya dapat muncul menjadi tungku kehidupan bermasyarakat dan bernegara secara demokratis dan berkeadilan.

Selalu saja bahkan sudah menjadi dogma dalam hukum bahwa perkembangan masyarakat akan selalu meninggalkan tatanan-tatanan hukum yang dibuat sedemikian rupa atau dengan perkataan lain hukum itu selalu kalah berpacu dengan perkembangan zaman, sehingga untuk mengatasi ini selalu dibuka peluang kepada anggota masyarakat melakukan perbuatan hukum apa saja sesuai dengan perkembangan zaman, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum itu sendiri, moral, kelayakan, kepatutan, dan lain-lain.

Salah satu bentuk perbuatan hukum, hubungan hukum yang acap kali tumbuh dan berkembang ditengah masyarakat adalah dalam hal melakukan perikatan perikatan maupun perjanjian, hal ini sangatlah penting menjadi perhatian dan mengkaji dalam mengisi

pergaulan didalam masyarakat yang kadang kala bisa saja terjadi persoalan hukum yang berkepanjangan bahkan pada kenyataan selalu terjadi masalah hukum lain, misalnya terjadi tindak pidana karena adanya salah satu pihak melakukan ingkar janji. Jika demikian, maka sudah pasti tata tertib dalam masyarakat akan terganggu.

Oleh karena itu sebelum penulis menjelaskan sub bab penulisan ini maka terlebih dahulu penulis akan menjelaskan pengertian secara umum dalam sekala defenisi mengenai perjanjian pada umumnya, untuk lebih memudahkan memahami perjanjian jual beli.

Defenisi ataupun pengertian perjanjian belumlah ada keseragaman pendapat maupun batasannya diantara para sarjana, yang dalam bahasa hukum dikenal dengan istilah verbintenis.

Berbeda-beda pendapat dari para ahli hukum dalam memberikan rumusan tentang verbintenis ini, yang sampai kini belum ada terdapat suatu kesepakatan tentang rumusan yang pasti atau kesengajaan dari para ahli hukum untuk memberikan keleluasaan pada kesemua pihak dalam memberikan pengertian ini, dengan maksud disesuaikan dengan situasi dan perkembangan zaman.

Dari beberapa literatur yang penulis yakini kebenarannya pada hakekatnya antara perjanjian dengan perikatan sebenarnya mempunyai hubungan yang sangat erat karena perjanjian merupakan sumber esensial lahoirnya perikatan disamping sumber lainnya.

Benarlah apa yang dikatakan oleh Prof. Subekti, SH, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk berjanji sesuatu hal.¹³

Begitu juga apa yang dikatakan oleh M. Yahya Harahap, SH, memberikan defenisi bahwa pengertian perjanjian adalah suatu hubungan kekayaan atau harta benda dua orang atau lebih memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus memberikan kewajiban kepada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹²

Jadi, apa yang termuat didalam buku III KUH Perdata adalah hal-hal yang mengatur perhubungan hukum kekayaan antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, khususnya apabila tumbuh hak-hak pemenuhan janji bagi masing-masing pihak.

Pemahaman tentang perikatan tersebut, memerlukan pembahasann tentang batasan dari perjanjian sebaiknya memperhatikan dan menelaah ketentuan pasal 1313 KUH Perdata.

Pasal ini mempergunakan istilah “persetujuan” yang bunyi redaksinya adalah sebagai berikut : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih.¹³

¹¹ Prof. Subekti, SH, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, Hal. 1

¹² M. Yahya Harahap, SH, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hal 6.

¹³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdata*, Pardnya, Paramita, Jakarta, 1986, Hal. 304.

Oleh karena itu, terdapat beberapa unsur yang memberikan wujud pengertian tentang perjanjian seperti :

- Adanya hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan atau benda.
- Adanya para pihak, subjek hukum yang mengadakan perikatan perjanjian.
- Adanya hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut untuk memnuhi prestasi.

Perjanjian yang lain dari persetujuan artinya suatu tindakan atau perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada perbuatan seseorang lain atau lebih (pasal 1313 KUH Perdata).

Tindakan atau perbuatan itu menciptakan persetujuan yang berisi pernyataan kehendak antara pihak, akan tetapi tindakan yang dimaksud adalah tindakan atau perbuatan yang berdasarkan hukum.

Menurut M. Yahya Harahap, SH, tidak semua tindakan atau perbuatan mempunyai akibat hukum, hanya tindakan atau perbuatan hukum sajalah yang dapat menimbulkan akibat hukum.¹⁴

Kehendak yang bersesuaian atau pernyataan kehendak dinyatakan dalam bentuk tulisan, surat, dan sebagainya. Kemudian dalam suatu perjanjian terdapat syarat sah suatu perjanjian yang diatur pada pasal 1320 KUH Perdata.

¹⁴ . M. Yahya Harahap, SH, Opcit, Hal. 23

Satu pihak menawarkan usul/sesuatu dan pihak yang lain menerima atau menyetujui usul/sesuatu tersebut, sehingga melahirkan persetujuan yang mengakibatkan ikatan hukum bagi para pihak.

Ikatan hukum yang mengakibatkan persetujuan adalah saling memberatkan dan membebaskan kewajiban serta memberikan kepada debitur maupun kreditur seperti dijumpai dalam perjanjian jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya.

Dalam pasal 1352 KUH Perdata menyatakan, “perjanjian yang dilahirkan dari Undang-undang timbul dari Undang-undang saja atau dari Undang-undang sebagai perbuatan orang”.

Pasal ini mengatur tentang perjanjian yang lahir dari Undang-undang atau timbul dari Undang-undang seperti pemberian kuasa dalam pasal 1792 KUH Perdata adalah suatu perjanjian seseorang sebagai orang yang diwakili dalam suatu perbuatan hukum tertentu.

Selanjutnya juga terdapat didalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata berbunyi bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum atau perbuatan asusila yang mengakibatkan timbulnya kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut agar membayar ganti kerugian.

Setiap perbuatan atau tingkah laku yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan kepada pelakunya membayar ganti rugi asalkan antara perbuatan dan tingkah laku tersebut dengan kerugian yang terjadi terdapat hubungan sebab akibat. Dalam hal ini

kerugian yang dialami orang lain jelas-jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan sipelaku.

Untuk mendapatkan pengakuan hukum (legaly concludeed contract) suatu perjanjian yang dibuat para pihak, maka perjanjian tersebut harus memnuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Persyaratan itu pormulasi secara yuridis kedalam suatu perundang-undangan.

A. PENGERTIAN PERJANJIAN JUAL BELI

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

Wirjano prodjodikoro “jual beli adalah suatu persetujuan mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain berwajib membayar harga yang dimufakati mereka berdua.”¹⁵

Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryadiningrat mengatakan jual beli adalah pihak yang satu penjual (vekopen) mengikat diri kepada pihak lain, pembeli (loper) untuk memindahkan tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu berwujud uang”.

¹⁵. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, Hal. 17.

Sedangkan R.M. Suryadiningrat mengemukakan “jual beli ialah perjanjian / persetujuan / kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda / barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.¹⁶

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 KUH Perdata diatas perjanjian jual beli sekali membebaskan dua kewajiban :

- Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjualan.¹⁷

B. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli

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

¹⁶ . Ibid, Hal. 15.

¹⁷ . M. Yahya Harahap. *Segi-segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hal. 181.

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

Didalam sistem oblogator apabila barang telah dijual tetapi belum ada penyerahan kepada pembeli, tetapi barang yang dijual itu kemudian dijual kembali untuk yang kedua kalinya oleh sipenjual dan diserahkan kepada pembeli kedua maka barang yang tidak menjadi milik pembeli yang kedua, tegasnya apabila A selaku penjualkan barang kepada B, A menjualkannya kembali kepada C selaku pembeli yang kedua, didalam sistem obligator perbuatan A tidak dibenarkan, hal ini seperti yang dimuat didalam putusan Mahkamah Agung tertanggal 19 juni 1973, Nomor. 101 K/Sip/63.

Menurut hukum adat indonesia sifat obligator tidak dikenal sehingga yang dinamakan jual beli bukanlah persetujuan belaka yang berada diantara kedua belah pihak, tetapi adalah suatu penyerahan barang oleh sipenjual kepada sipembeli dengan maksud memindahkan hak milik, atas barang itu dengan syarat pembayaran hanya tertentu berupa uang pembeli kepada penjual.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa :

Dalam hukum adat juga persetujuan antara kedua belah pihak yang berupa mufakat tentang maksud untuk memindahkan hak milik dari tangan penjual ketangan pembeli dan pembayaran yang harga pembelian oleh pembeli kepada penjual. Tetapi persetujuan itu hanya bersifat pendahuluan untuk suatu perbuatan hukum tertentu yaitu berupa penyerahan tadi. Selama penyerahan barang belum terjadi maka belum ada jual beli, dan pada hakekatnya belum ada mengikat apa-apa bagi kedua belah pihak.¹⁸

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

C. Kewajiban SiPenjual dan Si pembeli

Dalam pembahasan sub bab ini akan dibahas tentang hak-hak para pihak ,baik penjual

Maupun pembeli,yakni antara lain :

¹⁸ . Wirjano Prodjodikoro, Opcit, Hal. 18.

1. Kewajiban Penjual

Tentang kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari pasal 1472 KUHPerdata. Penjual wajib menegaskan dengan jelas untuk apa yang mengikat diri dalam persetujuan jual beli.

Penjual yang dibebani kewajiban untuk menyerahkan barang ditinjau dari segi ketentuan umum hukum perjanjian adalah berkedudukan sebagai pihak debitur. Menurut ketentuan umum; pihak debitur lah yang harus selalu diperlindungi.

Akan tetapi, pihak penjual selamanya yang mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual tentang pengertian persetujuan yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum

Pasal 1474 KUHPerdata pada pokoknya, kewajiban penjual terbagi atas dua bagian

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

Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dari pemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (juridische levering) disamping penyerahan nyata (fctelijke)

levering), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475 KUHPerdata).

Misalnya penjualan rumah atau tanah, penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis dengan jalan melakukan akte balik nama (oversherjiving) dari nama penjual kepada nama pembeli. Penyerahan nyata yang dibarengi dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan benda-benda tidak bergerak.

Mengenai ongkos penyerahan barang yang dijual, diatur dalam pasal 1476 KUHPerdata.

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

Namun demikian kedua belah pihak dapat mengatur lain, diluar ketentuan yang disebut diatas. Karena pasal 1476 KUHPerdata tadi berlaku, sepanjang para pihak penjual dan pembeli tidak menjanjikan yang lain. malah kalau didalam praktek sering ditemukan tidak dijumpai, pembelilah yang meangngnung ongkos penyerahan.

Jadi demikian halnya, sedikit banyak harga penjualan akan lebih tinggi dari jika jika pembeli menanggung ongkos penyerahannya.

Apabila para pihak tidak menentukan tempat penyerahan dalam persetujuan jual beli, maka penyerahan dilakukanditempat terletak barang yang dijual pada saat persetujuan beli terlaksana.

Ketentuan ini terutama jika barang yang dijual terdiri dari benda tertentu (bepalde zaak). Bagi jual beli barang-barang diluar barang-barang tertentu penyerahan dilakukan menurut pasal 1393 ayat (2) KUHPerdata : Penyerahan dilakukan ditempat tinggal kreditur dalam hal ini ditempat pembeli.

Adapun barang yang diserahkan harus dalam keadaan sebagaimana adanya pada saat persetujuan dilakukan. Serta mulai saat terjadinya pejualan, segala hasil dan buah yang timbul dari barang, menjadi kepunyaan pembeli (Pasal 1481 KUHPerdata)

Berarti sejak terjadinya persetujuan jual beli, pembeli berhak atas segala hasil dan buah yang dihasilkan barang, sekalipun barang belum diserahkan kepada pembeli. Hal ini erat sekali hubungannya dengan ketentuan pasal 1460 KUH Perdata. Sejak terjadinya persetujuan jual beli, resiko atas barang telah berpindah menjadi tanggungan pembeli, sekalipun barangnya belum diserahkan kepadanya dan penjual sejak saat itu berhak menuntut pembayaran atas harga pemusnaan barang.

Atas pembebanan barang resiko yang demikian, tentu pantas untuk mensejajarkan dengan kemungkinan keuntungan yang akan diperoleh dari benda sejak dari persetujuan jual beli diadakan, adalah pantas menjadi hasil atau buah yang timbul sebelum saat penyerahan harus dipelihara dan diurus oleh penjual sebagaimana layaknya seorang bapak yang berbudi pekerti.

2. Kewajiban Pembeli

Adapun kewajiban pembeli adalah :

- kewajiban membayar harga (pasal 1513 KUH Perdata) kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya pasal 1513 KUH Perdata sebagai pasal yang mentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membeli barang yang dibeli. Oleh karena itu sangat beralasan sekali menganagap pembeli yang menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan perbuatan “melawan hukum” (onrechtmatig).
- Tempat pembayaran
Tempat dan saat pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan tempat dan sat penyerahan barang.

D. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli

Resiko atas barang objek jual beli tidak ada tetapi terdapat perbedaan sesuai dengan sifat keadaan barang yang menjadi objek jual beli yaitu :

- Objek jual beli terdiri dari barang tertentu (een zeker en bepaalde zaak). Jika objek jual beli dihitung sejak saat terjadinya persetujuan pembelian. Sekalipun

penyerahan barang belum terjadi, penjual menuntut pembayaran harga seandainya barang musnah (1460 KUH Perdata).

Dari ketentuan pasal 1460 KUH Perdata, jual beli mengenai barang tertentu, secepat setelah penjualan berlangsung, resiko berpindah kepada pembeli. Seandainya barang yang hendak dilevering lenyap, pembeli tetap wajib membayar harga. Hanya saja ketentuan pasal 1460 KUH Perdata diatas adalah hukum yang mengatur bukan hukum yang memaksa karenanya ketentuan tersebut dapat dikesampingkan oleh persetujuan.

Sebenarnya adalah lebih memnuhi logika bahwa dalam perjanjian timbal balik seperti apda jual beli apabila salah satu prestasi gugur, dengan sendirinya prestasi yang lain pun harus gugur. Dengan demikian lebih masuk akal, jika barang yang jual musnah sebelum diserahkan pada pembeli, gugurlah kewajiban pembeli untuk membayar harga. Adalah lebih rasional untuk menentukan resiko barang tertentupun, tetapi berada pada pihak penjual selama barang belum diserahkan pada pembeli. Paling tidak resiko pemusnahan barang tidak menyebabkan pembeli haru membayar barang yang musnah. Bagaimana dapat diterima akal, jika tetap ada kewajiban membayar sesuatu yang telah musnah nilainya.

Apalagi jika ketentuan pasal 1237 KUH Perdata yang menentukan sejak terjadinya perjanjian barang yang hendak diserahkan menjadi keuntungan bagi pihak kreditur. Jika debitur melakukan kealfaan, debitur harus menangguna kealfaan tersebut. Akan tetapi oleh

karena pasal 1460 KUH Perdata merupakan lex specialis ketentuan pasal 1237 KUH Perdata sebagai generalis, dengan sendirinya tersingkir.

Namun demikian diyakini pasal 1460 KUH Perdata itu sendiri belum dapat memberi jawaban atas semua keadaan. Terutama atas persoalan, jika barang yang menjadi objek jual beli tadi benar-benar tidak dapat diserahkan bukan karena barangnya musnah.

Misalnya tidak dapat diserahkan atas alasan imposibilitas objektif, umunya karena adanya larangan pemerintahan menjual barang tersebut atau karena barang itu dicabut (onteigening) oleh pemerintah. Apakah dalam peristiwa-peristiwa yang seperti ini pembeli masih tetap diwajibkan membayar harga.

Kalau dalam hal-hal seperti inipun pembeli tetap wajib membayar harga, benar-benarlah pasal 1460 merupakan ketentuan Undang-undang yang paling merugikan bagi pembeli barang tertentu.

Objek jual beli terdiri dari barang yang dijual dengan timbangan bilangan atau ukuran, resiko atas barang, tetap berada dipihak penjual, sampai pada saat itu ditimbang, diukur atau dihitung (pasal 1461 KUH Perdata).

Akan tetapi jika barang telah dijual dengan tumpukan atau ongkongan barang-barang menjadi resiko pembeli, meskipun barang-barang itu belum ditimbang, diukur atau dihitung (pasal 146 KUH Perdata).

BAB III

TINJAUAN UMUM HAK-HAK ATAS TANAH

A. Pengertian Tanah

Meurut pasal 1 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 bahwa tanah adalah permukaan bumi, artinya hanya menyebutkan tentang bumi, air dan ruang angkasa yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang orientasinya adalah pada tataran pemahaman wawasan nusantara.

Pengertian atas tanah dalam pembahasan tulisan ilmiah ini sangatlah penting mengikat fokus objek tulisan ini adalah tanah yang dihubungkan dengan perlakuan dan akuntabilitas administrasi atas pendaftaran hak atas dan pemberian sertifikasi.

Ahli hukum pertanian indonesia, AP. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti "permukaan bumi".

Pengertian sedemikian rupa ini penulis sanagat sependapat, karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka diatasnya tercakup air, daratan sekaligus ruang angkasa, berikut dengan apa yang ada didalamnya.

Jelas, bahwa tanah sebagai objek sertifikasi tidak saja terbatas pada pengertian tanah permukaan bumi tetapi mencakup air, dan apaa yang isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada diatas permukaan bumi tersebut, kecuali kepentingan umum dan negara menghendaki lain.

Pengertian yang diberikan oleh AP. Parlindungan di atas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali, yaitu : “tanah adalah bumi dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang di atas sekali, daratan air, dan tempat kelahiran serta sebagainya”.¹⁹

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

B. Hak-hak Atas Tanah

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

Hukum tanah di Indonesia diatur dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini tidak mengatur tanah saja akan tetapi termasuk didalamnya bumi air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya.

Jadi, hukum agraria meliputi hukum tanah atau hukum tanah termasuk sebagian dari hukum agraria, yang intinya terdapat pada pokok-pokok dasar hak menguasai dari negara yang terdapat dalam pasal 33 ayat 3 Undang-undang dasar 1945 dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

¹⁹ . A. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1988, hal. 68.

Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah menunjukkan hak-hak atas tanah kepada seseorang atau suatu badan hukum

Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Tanah adalah permukaan bumi, maka hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja sedangkan benda-benda lain didalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain yaitu Undang-undang ketentuan pokok pertambangan.²⁰

Setelah hak atas tanah diberikan kepada seseorang maupun badan hukum, maka terjadilah suatu hubungan hukum antara pemilik tanah atau terhadap yang berhak atas tanah.

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

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



²⁰. Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, tanpa Tahun, Hal. 490.

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

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

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

1 Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

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

Hak pertuanan ini, yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti di Jawa. Hak ini oleh Van Vollenhoven disebut *beschikkingrecht*

Hak ulayat ini berlaku keluar dan ke dalam. Berlaku keluar maksudnya warga luar masih ada kemungkinan untuk dapat mengenyam/menggarap tanah ulayat termasuk dengan izin persekutuan serta setelah membayar uang pemasukan (*mesih*) dalam bahasa Jawa.

Memang pada prinsipnya warga luar tidak boleh mengenyam/menggarap tanah ulayat itu, kecuali dengan cara yang baru disebut diatas.

Baerdasarkan uraian diatas, sebenarnya Pemerintah telah mengeluarkan suatu pedoman ketentuan berkenaan dengan hak ulayat ini, yaitu Peraturan Menteri Negara/kepala Badan pertanahan Nasional No.5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Ketentuan ini dikeluarkan mengingat banyak sekali timbul berbagai perselisihan di tengah masyarakat, dimana disuatu pihak masyarakat mengklaim bawa areal tanah tersebut adalah hak ulayat, sementara itu dengan realia yang ada disatu sisi, maka Pemerintah mengeluarkan pedoman tentang hak-hak ulayat ini sebagai aturan diatas.

Hak ulayat dalam ketentuan ini adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan materiah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat dan wilayah yang bersangkutan.

Didalam ketentuan ini juga diatur pula makna dari masyarakat hukum adat itu seperti apa, sebab pengaturannya dalam realita kehidupan masyarakat adat dewasa ini sangat tipis sekali dengan masyarakat pedesaan bahagian perkotaan mengingat situasi dan perkembangan zaman yang sedemikian pesat, serta secara yuridis formal pengaturan ini

sangat penting guna tidak menimbulkan keserampangan penuntutan/kesekelompok masyarakat yang mengaku sebagai masyarakat hukum adat.

Oleh karena patut menjadi perhatian dalam penulisan ini, tentang apa yang dimaksud dengan masyarakat, sebab secara hukum masyarakat adat pun sebenarnya dapat melakukan jual beli yang dapat saja menimbulkan persoalan hukum yang tidak sedikit bahkan rumit, jika luasan tanah yang menjadi objek sengketa sedemikian luasnya.

Masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang akan terikat oleh tatanan hukum adat nya sebagai warga bersama persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun ataupun atas dasar keturunan.

Jadi jelas masyarakat hukum adat itu adalah suatu kelompok masyarakat yang indikatornya adalah terikat pada ketentuan hukum adatnya, punya kesamaan tempat tinggal dan atas dasar keturunan.

Untuk dapat menentukan bahwa hak ulayat itu ada, ada beberapa parameter yang digunakan oleh ketentuan ini, yakni, pertama, Terdapat sekelompok masyarakat yang terikat pada tatanan hukum adatnya. Kedua, ekstensi hukum adat tersebut diakui dan diterapkan sebagai ketentuan hidup yang mengikat kelompok masyarakat tersebut. Ketiga, Tanah tempat mereka berdiam adalah merupakan persekutuan hukum mereka dan tempat mereka dan tempat mereka mengambil kebutuhan/keperluan sehari-hari, sebagaimana pada uraian di muka, misalnya, menyadap, berburu dan lain sebagainya. Keempat, adanya tatanan

hukum adat dalam hal pengurusan, penguasaan dan penggunaannya, serta yang paling penting adalah ketaatan masyarakat itu sendiri terhadap ketentuan hukum adatnya.

2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Penulis akan menguraikan pengaturan hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata:

a. Hak Milik (Hak Eigendom)

Menurut ketentuan pasal 570 KUH Perdata menentukan hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-undang atau Peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.

Kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar ketentuan Undang-undang dan pembayaran ganti rugi. Ada dua unsur yang terkandung didalam pasal 570 KUH Perdata ini yaitu :

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

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

b. Hak Servitut (Pengabdian Pekarangan)

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

c. Hak Opstal *1 numpang karang.*

Hak opstal ialah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung bangunan-bangunan ataupun tanaman-tanaman diatas pekarangan orang lain atau pasal 711 KUH Perdata. Hak opstal ini lazim juga disebut hak numpang karang, hak ini dapat dialihkakan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.

d. Hak Erpacht *1 guna usaha*

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

e. Hak Memungut Hasil

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

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Jual beli yang dilakukan berdasarkan perjanjian dibawah tangan, sebelum maupun sesudah nya berlakunya UUPA No 5 Tahun 1960 kepemilikan hak atas tanah tetep diakui keabsahannya.
2. Pendaftaran hak atas tanah semata-mata menjain perlindungan kepastian hukum serta terciptanya tertib administrasi pertanahan, namun pada kenyataan masih belum berjalan sesuai dengan maksud dibuatnya pengaturan ini walaupun ada program sertifikasi dari pemerintah.
3. Masyarakat masih belum merasakan bahwa institusi pertanahan sebagai publi service belum bekerja secara maksimal dalam melakukan sosialisasi betapa pentingnya pendaftaran hak atas tanah.
4. Perjanjian yang lahir dari persetujuan artinya suatu tindakan atau perbuatan seseorang atau lebih yang mnikatkan diri kepada seseorang atau lebih pasal 1313 KUH Perdata.
5. Tentang kewajiban sipejual, pengaturannya diatur dalam KUH Perdata pasal 1472.Mengenai ongkos penyerahan barang yang jual, diatur dalam pasal 1476 KUH Perdata.

B. SARAN

1. Bagi masyarakat luas yang akan melakukan jual beli tanah agar supaya dapat mendatangi kantor pertanahan terdekat sekedar mencari informasi bagaimana sebenarnya jual beli tanah, untuk mengetahui syarat –syarat yang diperlukan. Karena pada dasarnya jual beli tanah dengan melakukan pendaftaran tanah adalah sangat penting dalam mencapai kepastian hukum.

2. Bagi pihak pemerintah terutama instansi yang berwenang dalam melakukan pendaftaran tanah dapat kiranya mengadakan sosialisasi kepada masyarakat luas dalam bentuk penerangan-penerangan tentang bagaimana sebenarnya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah serta bagaimana sebenarnya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah serta bagaimana sebenarnya syarat-syarat yang diperlukan serta kegunaan, khususnya dalam perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah baik itu dengan jual beli maupun cara lainnya.
3. Apabila kita melakukan perjanjian hendaklah kita melihat isi dari perjanjian tersebut, dan mempelajari isi dari perjanjian yang akan disepakati oleh kedua belah pihak supaya tidak terjadi kerugian antara satu pihak dengan pihak lain yang membuat suatu perjanjian.
4. Apabila kita melakukan suatu perjanjian jual beli hendaklah sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat sah suatu perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

1. Abdul Muis, *Pedoman Penulisan skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, diterbitkan oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
2. A.P.Parlindungan, *Komentor Atas Undang-undang Pokok agrarian*, Alumni, Bandung, 1988.
3. _____, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar maju, 1999, Bandung.
4. Arie Sukanti Hutagalong.SH,MLI, *Program Distribusi Tanah Di Indonesia*, Rajawali Jakarta, 1985.
5. _____, *Tanya Jawab Masalah Pertahanan*, Penerbit Sinar harapan, 1982.
6. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jembatan, Jakarta, 1981.
7. Effendi Perangin-Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985.
8. Hutunggal Siregar, *Hukum Tanah menurut Hukum Adat*, KH-USU, Medan, 1985.
9. J.C.T.Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo, *Kamus Hukum*, Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 1983.
10. Joh., Salindeho, *Masalah Tanah Pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993.