

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahan Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum



OLEH

ANDRY GUNAWAN LUBIS

NPM : 07 840 0091
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2012

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

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

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ITIKAD
BAIK DALAM JUAL BELI TANAH (Studi
Kasus Putusan Pengadilan Negeri Binjai No.
05/Pdt.G/2006/PN.BJ)**

PENULIS :

**N A M A : ANDRY GUNAWAN LUBIS
N I M : 07 840 0091
B I D A N G : HUKUM KEPERDATAAN**



DOSEN PEMBIMBING I

TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM

DOSEN PEMBIMBING II

MARSELLA, SH, M.Kn

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

(ZAINI MUNAWIR, SH, M.HUM)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

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

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ)

O L E H
ANDRY GUNAWAN LUBIS
NPM : 07 840 0091
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pembahasan skripsi ini adalah tentang penerapan itikad baik dalam suatu perjanjian jual beli tanah dengan melakukan penelitian pada Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ. Salah satu asas esensial terhadap perjanjian jual beli khususnya tanah dan benda yang ada di atasnya adalah keberadaan itikad baik para pihak untuk terjadinya perjanjian jual beli tersebut. Istilah itikad baik selalu kita jumpai baik di dalam perundang-undangan perdata antara lain Pasal 531, 1338 (3), 134x (2), 1963 masing-masing dari KUH Perdata maupun jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Permasalahan itikad baik menurut Pasal 531 KUH Perdata yang mengatur tentang bezit menyatakan sebagai berikut: “kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah ia akan cacat-cacat yang terkandung di dalamnya“.

Adapun permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah: Apakah pengaruh itikad baik dalam jual beli tanah dan bentuk penyelesaian jual beli tanah dilakukan secara tertulis dengan adanya saksi-saksi dari instansi terkait seperti kepala desa.

Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan pengaruh itikad baik dalam jual beli tanah adalah tercapainya kesepakatan dalam jual beli tanah tersebut karena itikad baik menggambarkan keadaan-keadaan yang sebenarnya tentang kondisi dan keberadaan suatu tanah sebagai objek yang akan diperjual belikan. Itikad baik juga diberikan perlindungan oleh undang-undang khususnya apabila di kemudian hari terjadi sengketa, maka kepada pihak yang memiliki itikad baik akan diberikan perlindungan oleh undang-undang. Bentuk penyelesaian jual beli tanah dilakukan secara tertulis dengan adanya saksi-saksi dari instansi terkait seperti kepala desa maka hal tersebut menjelaskan bahwa itikad baik juga harus dibuktikan dengan pembuktian secara tertulis dan juga saksi-saksi yang menyaksikan suatu perjanjian jual beli tanah dilakukan. Disarankan kepada para pihak khususnya pihak penjual menerangkan status sebuah tanah secara terbuka kepada pihak pembeli sehingga asas itikad baik dapat dinilai dari keterangan yang diberikan oleh penjual Hendaknya kepada para pihak menerangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh mereka tentang akibat hukum dari tidak diterapkannya itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

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

KATA PENGANTAR

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

Skripsi penulis ini berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ)”**.

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

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

- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH, MH selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum, sebagai Dosen Pembimbing I Penulis.
- Ibu Marsella, SH, M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

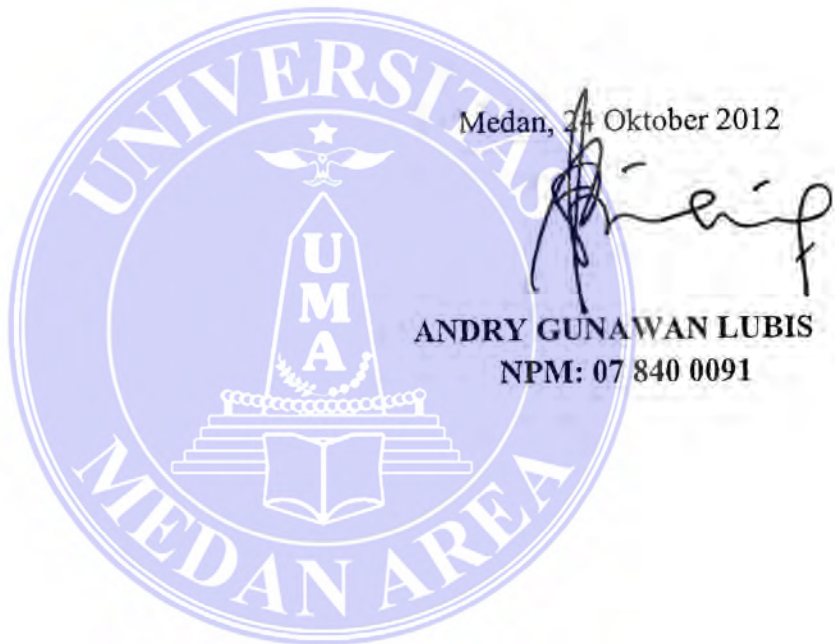
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

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

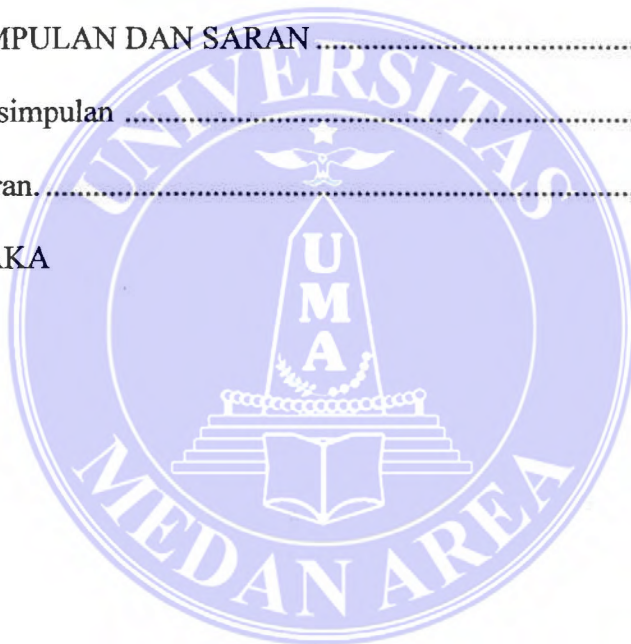
Demikian penulis hajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.



DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul.....	4
B. Alasan Pemilihan Judul.....	5
C. Permasalahan.....	7
D. Hipotesa.....	7
E. Tujuan Pembahasan.....	8
F. Metode Pengumpulan Data.....	9
G. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI...	10
A. Pengaturan Bentuk Perjanjian Jual Beli	10
B. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah.....	17
C. Hak-Hak Atas Tanah	21
BAB III. HAK DAN KEWAJIBAN PENJUAL DAN PEMBELI	40
A. Hak dan Kewajiban Para Pihak	40
B. Saat terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah.....	47
C. Peraturan Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	49

BAB IV. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ITIKAD BAIK DALAM	
JUAL BELI TANAH.....	55
A. Pengaruh Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah	55
B. Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah	59
C. Penyelesaian Posisi Putusan Pengadilan Negeri Binjai No.	
05/Pdt.G/2006/PN.BJ	62
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Salah satu sarana hukum terjadinya peralihan hak atas tanah adalah perjanjian jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar.¹

Terjadinya jual beli hak atas tanah serta benda yang ada di atasnya karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli apartemen yang biasanya disebut dengan perjanjian jual beli. Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdara yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.

¹ Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hal.14.

4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.²

Pelaksanaan jual beli tanah berikut benda yang ada di atasnya, harus memenuhi syarat:

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa objek jual belinya adalah tanah hak berikut bangunan.³

Dari syarat-syarat diatas dapat dilihat bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli. Dimana status kepemilikan hak atas tanahnya dapat berupa hak milik atau hak guna bangunan, sesuai dengan akta jual beli atas tanah sebagai salah satu bentuk akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hak milik merupakan hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosialnya. Terkuat dan terpenuhi bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat dan terpenuhi.⁴ Sedangkan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas

² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal.24.

³ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hal.22.

⁴ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal. 2.

tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal tiga puluh tahun.

Salah satu asas esensial terhadap perjanjian jual beli khususnya tanah dan benda yang ada di atasnya adalah keberadaan itikad baik para pihak untuk terjadinya perjanjian jual beli tersebut.

Istilah itikad baik selalu kita jumpai baik di dalam perundang-undangan perdata antara lain Pasal 531, 1338 (3), 134x (2), 1963 masing-masing dari KUH Perdata maupun jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Permasalahan itikad baik menurut Pasal 531 KUH Perdata yang mengatur tentang bezit menyatakan sebagai berikut: “kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah ia akan cacat-cacat yang terkandung di dalamnya”.

Itikad baik sangat penting dalam hal memberikan perlindungan hukum bagi pembeli khususnya terhadap suatu objek tanah yang dipindahkan dengan cara jual beli. Itikad baik akan memberikan perlindungan kepada pembeli apabila ternyata ada hal-hal yang disembunyikan oleh penjual tanah tersebut.

Dengan dasar tersebut maka penelitian ini berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ)”.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa penelitian ini berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ)”.

Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ)". Pada tahapan selanjutnya adalah memberikan pengertian dan penegasan atas judul yang diajukan.

1. Tinjauan Yuridis artinya menelaah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yang pada penelitian ini adalah KUH Perdata.
2. Terhadap adalah sisi atau bagian.
3. Itikad Baik berarti kejujuran, dan itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan⁵
4. Dalam menunjukkan pada suatu keadaan atau tempat.
5. Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbang 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 sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut⁶
6. Tanah adalah permukaan bumi tidak air, dan di atasnya dapat didirikan bangunan dan juga tempat bercocok tanam.⁷
7. Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ adalah lokasi dan kasus yang akan diteliti.

Berdasarkan pengertian judul di atas maka dapat dipahami suatu keadaan bahwa pembahasan skripsi ini adalah tentang penerapan itikad baik dalam suatu

⁵ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1976, hal. 68.

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 1.

⁷ John Safindeho, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993,

perjanjian jual beli tanah dengan melakukan penelitian pada Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ.

B. Alasan Pemilihan Judul.

Pada masyarakat yang masih bercorak Agraris ini maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang teramat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

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

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

Salah satu kegiatan agraria yang sangat sering terjadi di tengah-tengah masyarakat adalah pelaksanaan perjanjian pemindahan hak atas tanah tersebut yang

salah satunya adalah melalui perjanjian jual beli. Perjanjian sebagai suatu bentuk

kesepakatan memiliki dasar pengaturan di dalam Buku III KUH Perdata.

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

C. Permasalahan

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

Permasalahan yang diuraikan di dalam skripsi ini adalah :

1. Apakah pengaruh itikad baik dalam jual beli tanah?
2. Bentuk penyelesaian jual beli tanah dilakukan secara tertulis dengan adanya saksi-saksi dari instansi terkait seperti kepala desa.

D. Hipotesa

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara atas permasalahan yang diajukan.

“Sebelum permasalahan-permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka

permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hypotesa, karena hipotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian”.⁸

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

1. Pengaruh itikad baik dalam jual beli tanah adalah dijaminnya hak-hak pembeli dengan dasar ditemukannya itikad baik pembeli tersebut.
2. Syarat sahnya jual beli tanah adalah syarat sahnya perjanjian jual beli secara umum ditambah hal-hal yang memberikan kepastian hukum atas jual beli tersebut.

E. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan pembahasan ini adalah :

1. Melalui pembahasan ini penulis ingin melengkapi tugas sebagai mahasiswa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.
2. Di samping itu pula penulis membahas materi skripsi ini untuk menjelaskan secara yuridis formil tentang pelaksanaan itikad baik dalam jual beli tanah.
3. Penulis juga berharap agar skripsi ini dapat sedikit memberikan masukan kepada masyarakat perihal penerapan itikad baik perjanjian jual beli tanah.

⁸ Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum-USU Medan, 1990, hal. 3.

F. Metode Pengumpulan Data

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

1. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan)

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

2. *Field Research* (Penelitian Lapangan)

Dalam penyempurnaan penelitian penulis melakukan penelitian secara langsung, baik itu dilakukan dengan pengamatan secara langsung di Pengadilan Negeri Binjai dengan mengambil kasus Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ.

G. Sistematika Penulisan

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

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan ini akan dibahas hal-hal yang umum dalam sebuah tulisan ilmiah yaitu : Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan

Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan

Data serta Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

Dalam kaitan ini yang akan dibahas adalah tentang : Pengaturan Bentuk Perjanjian Jual Beli, Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah serta Hak-Hak Atas Tanah.

BAB III. HAK DAN KEWAJIBAN PENJUAL DAN PEMBELI

Dalam bab yang kedua ini akan diuraikan tentang : Hak dan Kewajiban Para Pihak, Saat terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah, serta Peraturan Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.

BAB IV. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH

Yang diuraikan dalam pembahasan ini adalah tentang : Pengaruh Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah, Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah serta Penyelesaian Posisi Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 05/Pdt.G/2006/PN.BJ.

BAB V. Kesimpulan dan Saran

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

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

A. Pengaturan Bentuk Perjanjian Jual Beli

Tidak ada pengaturan yang menjelaskan bentuk perjanjian jual beli. Bentuknya tetap disandarkan kepada para pihak yang mengadakan perjanjian, secara tertulis atau tidak tertulis. Sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut sah secara hukum.

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, di pembeli mengingini sesuatu barang si penjual.⁹

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1984, hal. 7.



Persetujuan atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Persetujuan itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Misalnya karena ditodong, dipaksa atau karena kekeliruan mengenai suatu sifat dari pada benda yang diperjanjikan dan dapat pula karena penipuan. Pendek kata ada hal-hal yang luar biasa yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah memberikan perizinannya atau kata sepakatnya secara tidak bebas dengan akibat perizinan mana menjadi pincang tidak sempurna.¹⁰

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada persetujuan dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa persetujuan yang telah diberikan itu adalah persetujuan yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat persetujuan atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

¹⁰ Ibid, hal. 17.

Mengenai kekeliruan atau kesilapan undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan tersebut. Untuk itu penulis harus melihat pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan itu, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian itu. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan itu terhadap unsur pokok dari barang – barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui atau seandainya orang itu tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjiannya itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya si penjual lukisan harus mengetahui bahwa si pembelinya mengira bahwa lukisan itu adalah buah tangan asli dari Basuki Abdullah dan ia memberikan pembeli itu dalam kesilapannya. Atau dalam hal penyanyi yang mengetahui bahwa sang Direktur Operasi itu secara silap telah mengadakan kontrak dengan penyanyi kesohor yang sama namanya”.¹¹

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan diatas adalah

¹¹ Ibid, hal. 24.

kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya.

Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup kalau seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah kecakapan para pihak. Untuk hal ini penulis kemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan :

1. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
2. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Perihal ketidak cakapan pada umumnya itu disebutkan bahwa orang-orang
UNIVERSITAS MEDAN AREA

yang tidak cakap sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

1. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
2. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan
3. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan *curatele* atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya. Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam hal perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian

ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi

apabila pihak yang tidak cakap itu mengatakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekuensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyafi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Pembatasan termaksud di atas itu kiranya sesuai apabila dipandang dari sudut tujuan hukum dalam masyarakat, yaitu mengejar ketertiban hukum dalam masyarakat, dimana seseorang yang membuat perjanjian itu pada dasarnya berarti juga mempertaruhkan harta kekayaannya. Maka adalah logis apabila orang-orang yang dapat berbuat itu adalah harus orang-orang yang sungguh-sungguh berhak berbuat

bebas terhadap harta kekayaannya itu. Dimana kenyataan yang demikian itu tidaklah

terdapat pada orang – orang yang tidak di bawah pengampuan atau orang-orang yang tidak sehat pikirannya, ataupun pada diri orang-orang yang masih di bawah umur.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu.

“Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan , maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum “. ¹²

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu :

“ Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 94.

mengakibatkan hal sesuatu kedaan belaka. Dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu¹³.

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang.

“ Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisanya kalau si pembeli membunuh orang “.

Sehubungan dengan perbedaan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian telah penulis kemukakan terlebih dahulu, yaitu syarat obyektif dan syarat subyektif, maka apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dikatakan batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka terhadap perjanjian yang demikian itu salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut perjanjian yang telah dibuat menjadi batal.

Dengan perkataan lain, bahwa bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka dapat dituntut pembatalannya, sedangkan bila syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

B. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Untuk mengetahui pengertian perjanjian jual beli ada baiknya dilihat Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan “ jual beli adalah suatu persetujuan yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Wijono Pradjanoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1984, hal. 36.

mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga “.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan “jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua“.¹⁴

Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan “ jual beli adalah pihak yang satu penjual (verkopen) mengikat diri kepada pihak lainnyam pembeli (loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang “.¹⁵

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

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

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

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hal. 17.

¹⁵ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, hal. 14.

¹⁶ Ibid, hal. 15.

¹⁷ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 181.

Apapun dapat menjadi obyek perjanjian jual beli asalkan benda tersebut bukan benda yang terlarang oleh undang-undang dan ketertiban umum. Salah satu obyek perjanjian jual beli adalah tanah. Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 1 Ayat (4) memberikan pengertian mengenai tanah yang menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Tanah dapat dihaki dengan suatu hak tertentu yang diberikan oleh negara. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan sebagai berikut. 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.

Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Seperti yang tertulis dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya Hak atas tanah dari

pemilikinya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Contohnya adalah

beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan pemindahan hak artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya : jual beli, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan dan lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan.

Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut

membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Oleh kerana perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

C. Hak-Hak Atas Tanah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar kehidupan manusia adalah bergantung kepada tanah. Tanah sebagai suatu benda yang bersifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan dimasa yang akan datang, sebab tanah merupakan tempat bermukim bagi umat manusia, di samping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah seperti petani, tanah juga dipergunakan sebagai tempat persemayaman terakhir bagi orang yang meninggal dunia.

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

Hukum Tanah di Indonesia saat ini adalah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini tidak hanya mengatur tanah saja akan tetapi

termasuk di dalamnya bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di

dalamnya.

Dengan demikian, maka Hukum agraria tersebut memberikan pengertian bumi, air dan ruang angkasa sebagai berikut : " Bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air, air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia, ruang angkasa, ialah ruang di atas bumi dan air ".¹⁸

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

Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Tanah adalah permukaan bumi, maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu undang-undang tentang ketentuan pokok pertambangan.¹⁹

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

¹⁸ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002, hal. 10.

¹⁹ *Ibid*, hal. 15.

mempunyai hak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya seperti mengadakan jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah dan lain sebagainya.

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

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

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

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, Perdata dan 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 desa di Jawa. Hak ini oleh Van Vollenhoven disebut *beschikkingsrecht*.²⁰

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

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

Yang menjadi objek hak ulayat ini adalah :

- a. Tanah (daratan).
- b. Air (perairan seperti misalnya kali, danau, pantai beserta perairannya).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).
- d. Binatang yang hidup liar.²¹

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

- a. Hak menebang kayu.

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

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta, 2000, hal. 26.

²¹ Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 2003, hal. 239.

dipergunakannya untuk kayu api atau perumahan.

b. Hak memungut hasil hutan.

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

c. Hak mengembalikan ternak.

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

d. Hak memburu.

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

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

Hak-Hak Perorangan atas tanah :

a. Hak membuka tanah.

Untuk memperoleh hak ini pada umumnya diperlukan izin karena tanpa izin dari

yang berwajib perbuatan itu melanggar hukum dan pekerjaan yang telah dimulai

harus dihentikan. Pemberian izin biasanya hanya dengan lisan saja.

b. Hak memungut hasil.

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

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

c. Hak Wenang Pilih.

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

d. Hak belengket atau hak wenang beli.

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

belengket/hak wenang beli.

Hak ini diberikan kepada :

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

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

e. Hak milik.

Dengan meninggalkan cara mengusahakan tanah hanya untuk satu tahun panen saja (wissel bouw), sebagaimana pada hak memungut hasil, maka terjadilah pengusahaan tanah yang lebih kekal oleh seseorang warga atas tanah yang dapat disebut sebagai hak miliknya, jadi hak milik timbul apabila sebidang tanah diusahakan terus-menerus dan/atau ditanami dengan tanaman keras seluruhnya.

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

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

3) Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh persekutuan

hukum.

f. Hak atas tanah perumahan.

Hak ini adalah hak setiap orang yang telah berumah tangga (kawin) atas sebidang tanah untuk perumahan, biasanya ini telah ditentukan pada suatu tempat tertentu.

Dalam hal ini yang membutuhkannya harus meminta izin kepada Kepala Persekutuan. Sesudah itu harus membebaskan tanah dari segala beban, umpamanya membayar ganti kerugian untuk tanam-tanaman keras kepada pemiliknya.

g. Hak Atas Tanah Jabatan.

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

Transaksi tanah yang dilakukan berdasarkan hak atas tanah :

a. Gadai

Penyerahan tanah dengan perjanjian bahwa pemilik dapat memperoleh tanahnya kembali apabila uang yang dipinjam dalam jumlah yang serupa dikembalikan.

Yang menerima gadai dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut bagaikan seorang pemilik, terkecuali menjual lepas, dan apabila pada suatu waktu juga memerlukan uang, maka tanah ini dapat digadaikannya lagi.

b. Jual lepas
UNIVERSITAS MEDAN AREA

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

c. **Jual tahunan.**

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

Transaksi - transaksi yang dilakukan dan memiliki hubungan dengan tanah:

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

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

b. **Hak sewa.**

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

c. **Hak Jaminan.**

Hak jaminan ialah memberikan tanah sebagai jaminan atas uang yang dipinjam,

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

d. Hak menumpang

Hak ini diperoleh seseorang untuk mendiami rumah yang ada di atas tanah orang lain, yang mana hak ini diperolehnya atas kemurahan hati dari si pemilik tanah/rumah. Jadi dalam hal ini si penumpang tidak perlu membayar sewa, tetapi yang menumpang harus memberikan bantuan sepenuhnya kepada si pemilik tanah.

Hak perseorangan :

a. Hak Pakai

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

b. Grant Sultan.

Grant Sultan adalah suatu hak yang diberikan oleh Sultan kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja/kerabat sultan untuk mengusahakan tanah, hak ini akan

hapus bila yang memohon/meminta tidak menguasainya lagi.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

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

c. **Grant Controleur.**

Grant Controleur ini hanya diberikan kepada :

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

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

d. **Grand Deli Mij.**

Sehubungan yang disebut di atas mengenai Grant Controleur diterangkan juga satu jenis hak atas tanah yang hanya terdapat di lingkungan kota Medan yang disebut *Grand Deli Mij*.²²

Dari kata pemberian tidak dapat diketahui hak apa yang diberikan Deli Mij, semula disangka bahwa *Deli Mij* akan melimpahkan sebagian dari hak yang diperoleh: *Grand Controleur*. Tetapi kemudian disebut pergantian sewa-menyewa.²³

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

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

Perbedaan antara Grant Sultan dengan Grant Controleur adalah :

²² Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Ussu, Medan, 2005, hal. 16.

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

Grant sultan dan Grant Controleur ini membedakannya dengan Grant Deli Mij adalah :

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

2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

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

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

a. Hak Milik (Hak Eigendom).

Pasal 570 KUH perdata menentukan, bahwa hak milik adalah hak untuk

menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

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

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

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

b. Hak Servitut (pengabdian pekarangan).

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

c. Hak Onstal

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

d. Hak erpacht.

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

e. Hak Memungut Hasil.

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

f. Hak Pakai dan Hak mendiami.

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

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

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

- 1) Mengadakan jaminan memakai barang sebaik-baiknya,
- 2) Membuat catatan adanya barang-barang yang dipakai,
- 3) Memelihara barangnya seperti seorang kepala rumah tangga yang baik (als goed huisvader).
- 4) Mengembalikan barangnya itu pada waktu berakhirnya hak memakai.

g. Bunga Tanah.

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

h. Hak Hypotheek (Hipotik).

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

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

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

a. Hak milik.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

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] 19/8/24



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

Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata " terkuat " dan " terpenuh " itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

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

b. Hak Guna Usaha.

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

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

c. Hak Guna Bangunan.

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

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

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

Dengan demikian hak ini merupakan hak tata tanah, baik tanah pertanian maupun tanah bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband

tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai

ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya.

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

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

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

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

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

“Sebagai akibat dari azas horizontal maka suatu hak atas tanah tidak dengan sendiri meliputi benda-benda yang ada di atasnya, berarti jika hak atas tanah tersebut dibebani dengan hak ajamanan, maka benda – benda di atas tanah tidak dibebani”.²⁴

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, UNIVERSITAS MEDAN AREA

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

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

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

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

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

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

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

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

BAB III

HAK DAN KEWAJIBAN PENJUAL DAN PEMBELI

A. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak pada dasarnya melahirkan kewajiban, dimana kewajiban dalam suatu perjanjian akan melahirkan hak di satu pihak, dan hak di satu pihak maka kewajiban bagi pihak lainnya.

1. Kewajiban Penjual

Tentang kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari Pasal 1472 KUH Perdata. Penjual wajib menegaskan dengan jelas untuk apa ia mengikat diri dalam persetujuan jual beli. Lantas, lebih lanjut pasal tersebut memberikan suatu interpretasi segala sesuatu yang kurang jelas dalam persetujuan jual beli, atau yang mengandung pengertian kembar, harus diartikan sebagai maksud yang merugikan bagi pihak penjual.

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

yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare orde*).

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

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

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

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

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

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

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

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

Perdata). Berarti sejak terjadinya persetujuan jual beli, pembeli berhak atas segala hasil dan buah yang dihasilkan barang, sekalipun barang belum diserahkan kepada pembeli. Hal ini erat sekali hubungannya dengan ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata. Yakni sejak terjadinya persetujuan jual beli, resiko atas barang telah berpindah menjadi tanggungan pembeli, sekalipun barangnya belum diserahkan kepadanya, dan penjual sejak saat itu berhak menuntut pembayaran atas harga kemusnahan barang. Atas pembebanan resiko yang demikian, tentu pantas untuk mensejajarkannya dengan kemungkinan keuntungan yang akan diperoleh dari benda sejak persetujuan jual beli diadakan, adalah pantas menjadi hak pembeli sekalipun barangnya belum diserahkan. Karena itu semua hasil atau buah yang timbul sebelum saat penyerahan harus dipelihara dan diurus oleh penjual sebagaimana layaknya seorang bapak yang berbudi baik.

2. Kewajiban Pembeli

Adapun kewajiban pembeli adalah :

- Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUH Perdata)

Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUH Perdata sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Oleh karena itu sangat beralasan

sekali menganggap pembeli yang menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan “ perbuatan melawan hukum “ (onrechtmatig).

- Tempat pembayaran.

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

Atas dasar aturan yang diuraikan, maka dapat dilihat :

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

Sesuatu hal yang barangkali yang dikejar oleh ketentuan Pasal 1514 KUH Perdata, yang menentapkan pembayaran harus dilakukan di tempat penyerahan

barang, bertujuan agar pembayaran dan penyerahan barang yang dibeli, terjadi

bersamaan dalam moment yang sama, sehingga pembayaran dan penyerahan barang terjadi serentak pada tempat dan saat yang sama.

- **Hak Meunda pembayaran.**

Hak menanggihkan / menunda pembayaran terjadi sebagai akibat gangguan (stormis) yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.

Gangguan itu berupa gugatan/tuntutan berupa hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang. Bisa juga berupa gabungan hak reklame penjual semula oleh karena harganya belum dilunasi. Gangguan itu sedemikian rupa sehingga pembeli benar-benar terganggu menguasai dan memiliki barang tersebut. Hak menunda pembayaran sengaja diberikan kepada pembeli, demi untuk melindungi kepentingan pembeli atas kesewenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan barang yang dijualnya terbebas dari gangguan dan pembebanan. Oleh karena itu hak menanggihkan pembayaran akibat gangguan baru berakhir sampai ada kepastian lenyapnya gangguan. Kalay yang mengalami gangguan hanya sebagian saja, bagaimana penyelesaiannya. Peristiwa seperti ini tidak ada diatur di dalam Pasal 1516 KUH Perdata. Sehingga untuk mencari penyelesaiannya atas kasus-kasus seperti itu, paling tepat kita pergunakan analogi aturan yang dirumuskan pada Pasal 1500 KUH Perdata. Dengan demikian, jika yang terganggu hanya sebahagian saja pembeli dapat memilih :

- a. Menuntut pembatalan jual beli,
- b. Jual beli jalan terus, dan menanggihkan pembayaran hanya untuk sejumlah

harga bahagian yang terganggu saja.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Atas kebijaksanaan mempergunakan analogi Pasal 1500 KUH Perdata tersebut, dengan sendirinya telah dapat diatasi permasalahan penangguhan pembayaran atas gangguan yang terjadi atas sebagian barang. Yakni jual beli bisa dilanjutkan dengan jalan menunda pembayaran hanya sebesar harga bahagian barang yang terganggu. Selebihnya dapat dilunasi penjual. Bagaimana halnya, jika pembeli tidak melunasi pembayaran atau menangguhkan pembayaran tanpa alasan ? Gangguan maupun cacat tidak ada, namun pembeli tidak mau melakukan pembayaran. Menurut Pasal 1517 KUH Perdata, penjual dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Sebenarnya Pasal 1517 ini sudah agak berlebihan. Sudah cukup jelas dipergunakan alasan wanprestasi atas dasar moral kreditur. Sebab keingkaran melakukan pembayaran telah menempatkan pembeli dalam keadaan lalai (mora). Sedangkan keadaan lalai itu sendiri adalah dasar hukum untuk menempatkan seseorang dalam keadaan wanprestasi.

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

rechtelijke toessennkomst (Pasal 1518 KUH Perdata).

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

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/19/8/24

B. Saat terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah

Mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.

Dengan memperhatikan rumusan dalam Pasal 1457 KUHPerdata tersebut, dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, dalam hal ini penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Selanjutnya Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang itu mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Pasal 1459 KUH Perdata kembali menegaskan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan.

Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi obyek jual beli belumlah beralih kepada pembelinya, sekalipun harganya sudah dibayar, dan apabila jual beli

dimaksud berkaitan dengan tanah, tanahnya itu sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli. Hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* menurut *Overschrijvingsordonantie* (S. 1834 No. 27).²⁵

Sehubungan dengan jual beli tanah menurut Hukum Perdata Barat tersebut di atas, John Salindeho mengemukakan kesimpulannya sebagai berikut: Mempunyai sifat “*obligatoir*” (mengikat, artinya penjual berjanji dan wajib mengoperkan barang yang dijual kepada pembeli dengan tidak dipersoalkan apakah harga barang itu dibayar kontan atau tidak). Suatu perjanjian jual beli belum mempunyai “*zakerlijke werking*” (kekuatan/daya kerja kebendaan). Ini berdasarkan pada Pasal 1457-1458 KUHPerdata.

Setelah itu, masih memerlukan suatu perbuatan hukum lagi untuk memindahkan hak (transport).

Jadi masih memerlukan lagi “*juridische levering*” (penyerahan yuridis) sesuai Pasal 1475 KUHPerdata, di samping “*feitelijke levering*” (penyerahan nyata). Dengan demikian diketahui bahwa jual beli dan penyerahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli merupakan dua perbuatan yang harus dilaksanakan. Penyerahan secara yuridis sangat penting bagi pihak ketiga dalam hal terjadinya jual beli atas benda tidak bergerak. Dengan adanya penyerahan secara

²⁵ J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1987, hal. 55

yuridis masyarakat dapat mengetahui telah terjadinya peralihan hak milik atas benda tidak bergerak yang menjadi obyek jual beli secara sah, masyarakat mengetahui pemilik baru dari tanah yang telah dijual. Pada saat itu dapat diketahui dari dibuatnya bukti tertulis sebagai alat pembuktian atas terjadinya pengalihan hak atas tanah berupa akta jual beli.

C. Peraturan Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Walaupun itikad baik menjadi asas yang paling penting dalam hukum kontrak dan diterima dalam berbagai sistem hukum, tetapi hingga kini doktrin itikad baik masih merupakan sesuatu yang kontroversial. Perdebatan utama yang timbul adalah berkaitan dengan definisi itikad baik. Hal itu dapat dipahami, karena pengaturan itikad baik dalam kontrak sangat minim.

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dinyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pelaksanaan itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya.²⁶

Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan.

²⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, hal. 154.

Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat-akibat yang terjadi.²⁷ Hoge Raad dengan tegas menyatakan bahwa memperhatikan itikad baik pada pelaksanaan perjanjian tidak lain adalah menafsirkan perjanjian menurut ukuran kerasionalan dan kepatutan. Penafsiran yang demikian itu erat kaitannya dengan ketentuan Pasal 1375 KUH Perdata yang menyebutkan :”Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”²⁸

Itikad baik tidak hanya mengacu pada kepada itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Itikad baik ini akhirnya mencerminkan standar keadilan atau kepatutan masyarakat.²⁹

Menurut Robert S. Summer dalam Ridwan Khairandy, bentuk itikad baik dalam negosiasi dan penyusunan kontrak mencakup: negosiasi tanpa maksud yang serius untuk mengadakan kontrak, penyalahgunaan *the previllage* untuk menggagalkan negosiasi, tidak menjelaskan fakta material, dan mengambil keuntungan dari lemahnya posisi tawar pihak lain dalam kontrak.³⁰

Itikad baik pada tahap pra kontak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang

²⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 67.

²⁸ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, hal. 9.

²⁹ *Ibid*, hal. 138.

³⁰ *Ibid*, hal. 250-251.

berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Sehubungan dengan hal itu putusan Hoge Raad menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*). Misalnya negosiasi dalam jual beli rumah, orang yang akan membeli rumah tersebut wajib meneliti apakah ada rencana resmi mengenai rumah itu, diantaranya rencana pencabutan hak milik. Jika dia tidak melakukan kewajiban tersebut, ternyata hak milik atas rumah tersebut dicabut, maka dia tidak dapat menuntut pembatalan kontrak karena adanya kesesatan. Dipihak lain, penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang dia ketahui dan penting bagi pembeli. Kalau dia telah menyatakan dengan tegas, bahwa tidak ada rencana resmi yang demikian itu, pembeli dapat mempercayai pernyataan itu dan pembeli tidak perlu meneliti lagi.³¹

Di Belanda, doktrin itikad baik dalam proses negosiasi dan penyusunan kontrak telah diakui keberadaannya melalui putusan Hoge Raad Belanda dalam perkara *Baris v. Riezenkamp*, HR 15 November 1957, NJ 1958, 67. Putusan ini menyatakan bahwa para pihak yang berunding harus dilandasi itikad baik. Sebagai konsekuensinya, pihak yang satu harus memperhatikan kepentingan hukum pihak yang lainnya dalam kontrak. Hoge Raad kemudian berhasil merumuskan atau menarik asas kecermatan dalam pembuatan kontrak (*contractuele zargvuldigheid, duty of care*), yakni adanya kecermatan bagi pembeli untuk meneliti dan memeriksa (*onderzoekplicht*) fakta-fakta material yang berkaitan dengan subyek kontrak.

Beberapa tahun kemudian Hoge Raad juga menerima kewajiban yang sama bagi penjual untuk memberitahukan (*mededelingsplicht*) fakta material bagi pembeli dalam proses negosiasi kontrak. Sebagai akibat dari pandangan tersebut, maka setiap orang wajib memiliki *contractuele zorgvuldigheid* (kecermatan dalam pembuatan perjanjian) dan *contractuele rechtvaardigheid* (kemuliaan dalam perjanjian). Dengan demikian sejak saat diadakannya perjanjian harus sudah ada *maatschapelijke zorgvuldigheid* atau kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian dalam pergaulan kehidupan masyarakat.³²

Pengadilan Tinggi Bandung mencoba menafsirkan itikad baik yang dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pengadilan Tinggi Bandung menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Melaksanakan perjanjian dengan itikad baik berarti perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan (*naar redelijkheid en billijkheid*).³³

Dalam pembuatan suatu perjanjian terdapat satu asas yang mengkehendaki agar suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Asas itikad baik ini dapat dipakai dalam menilai sah tidaknya syarat eksonerasi yang terdapat dalam perjanjian baku.

Itikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi perjanjian. Bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan

³² *Ibid*, hal. 14.

perjanjian, tetapi juga ditentukan oleh itikad baik dan kepatutan, jadi itikad baik dan kepatutan ikut pula menentukan isi dari perjanjian itu.³⁴

Dalam hukum perjanjian/kontrak, asas itikad baik memiliki tiga fungsi :

1. Mengajarkan bahwa seluruh kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik.

Suatu kontrak terdiri dari serangkaian kata. Oleh karena itu, untuk menetapkan isi kontrak, perlu dilakukan penafsiran, sehingga dapat diketahui dengan jelas maksud para pihak dalam kontrak.

2. Fungsi menambah (*aanvullende werking van de goede trouw*).

Itikad baik dapat menambah isi suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan undang-undang mengenai perjanjian itu. Fungsi ini dapat diterapkan apabila ada hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak.

3. Fungsi membatasi dan meniadakan (*beperkende en derogerende werking van de goede trouw*).

Suatu perjanjian tertentu atau suatu syarat tertentu dalam kontrak atau ketentuan undang-undang mengenai kontrak itu dapat dikesampingkan, jika sejak dibuatnya kontrak itu keadaan telah berubah, sehingga pelaksanaan kontrak itu menimbulkan ketidakadilan. Dalam keadaan yang demikian itu, kewajiban kontraktual dapat dibatasi, bahkan ditiadakan seluruhnya atas dasar itikad baik.³⁵

Asas itikad baik juga terbagi atas dua bentuk, yaitu :

³⁴ Purwahid Patrik, *Op Cit*, hal. 68.

1. Itikad baik subyektif, yaitu dengan ukuran apakah yang bersangkutan menyadari bahwa tindakannya dengan itikad baik.³⁶
2. Itikad baik obyektif, yaitu itikad baik yang terletak pada pelaksanaan perjanjian yang diadakan, yaitu pada saat timbul hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan hukum. Maksudnya adalah bahwa itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian itu berkaitan dengan pandangan umum seperti masalah kepatutan, kepantasan serta kewajaran.³⁷



³⁶ J. Satrio, *Op.Cit*, hal. 379.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaruh itikad baik dalam jual beli tanah adalah tercapainya kesepakatan dalam jual beli tanah tersebut karena itikad baik menggambarkan keadaan-keadaan yang sebenarnya tentang kondisi dan keberadaan suatu tanah sebagai objek yang akan diperjual belikan. Itikad baik juga diberikan perlindungan oleh undang-undang khususnya apabila di kemudian hari terjadi sengketa, maka kepada pihak yang memiliki itikad baik akan diberikan perlindungan oleh undang-undang.
2. Bentuk penyelesaian jual beli tanah dilakukan secara tertulis dengan adanya saksi-saksi dari instansi terkait seperti kepala desa maka hal tersebut menjelaskan bahwa itikad baik juga harus dibuktikan dengan pembuktian secara tertulis dan juga saksi-saksi yang menyaksikan suatu perjanjian jual beli tanah dilakukan.

B. Saran.

1. Disarankan kepada para pihak khususnya pihak penjual menerangkan status sebuah tanah secara terbuka kepada pihak pembeli sehingga asas itikad baik dapat dinilai dari keterangan yang diberikan oleh penjual

2. Hendaknya kepada para pihak menerangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh mereka tentang akibat hukum dari tidak diterapkannya itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
- Abdul R. Saliman, et. al. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, 2004.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000.
- Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Usu, Medan, 2005.
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1993.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R, Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1976.

~~UNIVERSITAS MEDAN AREA~~ *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2005.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta 2004.
- Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 2003.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta, 2000.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.

B. Perundang-undangan:

Undang-undang Dasar 1945

Undang-undang Dasar 1945 Amandemen Ke-3 Tahun 2000

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.