

#### **1.4. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini, antara lain :

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli dibawah tangan?
2. Bagaimana kekuatan hukum dari suatu penyelesaian perkara tanah yang dilakukan secara damai tersebut?

#### **1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui akibat hukum dengan sepakatnya para pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa jual beli tanah di pengadilan.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum dari suatu penyelesaian sengketa jual beli tanah.

Manfaat penelitian di dalam pembahasan skripsi ditujukan ke beberapa berbagai pihak terutama :

1. Secara teoritis kajian ini diharapkan memberikan kontribusi penelitian perihal bagaimana akibat hukum dengan sepakatnya para pihak yang berperkara untuk menyelesaikan perkara jual beli tanah di pengadilan dan bagaimana kekuatan hukum dari suatu penyelesaian perkara jual beli tanah.
2. Secara praktis sebagai sumbangan pemikiran kepada pihak terkait baik itu pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung tentang bagaimana akibat hukum dengan sepakatnya para pihak yang berperkara untuk menyelesaikan perkara jual beli tanah.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1. Uraian Teori**

##### **2.1.1. Pengertian Tinjauan Yuridis**

Tinjauan yuridis berasal dari kata "tinjauan" dan "yuridis". Tinjauan berasal dari kata tinjau yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapat akhiran "an" menjadi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan dan

analisa secara sistematis. Sedangkan yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang. Jadi, tinjauan yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan pemeriksaan yang teliti, pengumpulan data atau penyelidikan yang dilakukan secara sistematis dan objektif terhadap sesuatu menurut atau berdasarkan hukum dan undang-undang.<sup>5</sup>

Adapun pengertian lain dari "tinjauan yuridis" jika dikaji menurut Hukum Pidana adalah dapat kita samakan dengan mengkaji Hukum Pidana Materil yang artinya kegiatan pemeriksaan yang teliti terhadap semua kekuatan dan peraturan yang menunjukkan tentang tindakan-tindakan mana yang dapat dihukum, delikapa yang terjadi. unsur-unsur tindak pidana terpenuhi. Serta siapa pelaku yang dapat di pertanggung jawabkan terhadap tindak pidana tersebut dan pidana yang dijatuhkan terhadap pelaku tindak pidana tersebut.

### 2.1.2. Pengertian Perjanjian Jual Beli

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

Wirjono Prodjodikoro mengatakan "jual beli adalah suatu persetujuan dimana satu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain berwajib membayar harga yang dimufakati mereka berdua".<sup>6</sup>

Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan 'jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkoperi*) mengikat diri kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan

---

<sup>5</sup>Bambang Siingono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta,

<sup>6</sup>Wirjono rodjodikoro. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu* Sumur, Bandung, 1991, hal. 17

memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir. sejumlah tertentu berwujud uang".<sup>7</sup>

Sedangkan R.M. Suryodiningrat mengemukakan "jual beli ialah perjanjian/persetujuan/kontrak di mana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas barang/benda kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual".<sup>8</sup>

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdota di atas, perjanjian jual beli sekaligus membebaskan 2 (dua) kewajiban :

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual<sup>9</sup>

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

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

Pasal 1458 KUHPerdota ini menunjukkan bahwa jual beli itu mempunyai sifat konsensual yaitu karena jual beli itu dilahirkan sebagai suatu perjanjian jual beli yang sah yang mengikat pihak-pihak dan mempunyai kekuatan serta daya hukum pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu jenis barang dan patokan harga, walaupun jual beli ini mengenai barang yang bergerak atau tidak bergerak.<sup>10</sup>

Di dalam sistem *obligatoir*, apabila barang telah dijual tetapi belum ada penyerahan kepada pembeli, tetapi barang yang dijual itu kemudian dijual kembali untuk yang kedua kalinya oleh si penjual dan diserahkan kepada pembeli kedua, maka barang tidak menjadi milik pembeli kedua, tegasnya apabila A selaku penjual, menjualkan barangnya kepada B, selaku pembeli yang pertama, sebelum

---

<sup>7</sup>R.M.Sulyodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996. hal. 14

<sup>8</sup>Ibid, hal. 15

<sup>9</sup>M. Yahya Harapa, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 181

<sup>10</sup>M. Yahya Harapa, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 181

barang diserahkan kepada B, A menjualkannya kembali kepada C, selaku pembeli yang kedua, di dalam sistem *obligatoir*, perbuatan A tidak dibenarkan, hal ini seperti yang dimuat di dalam Putusan Mahkamah Agung tertanggal 19 Juni 1973 Nomor 101 K/Sip/63 di dalam perkara ini PT. X diputuskan oleh Mahkamah Agung telah menyalahi janjinya untuk menjual sebuah pabrik kepada PT. Y, dalam perkara ini Mahkamah Agung tidak membenarkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, bahwa dengan penyetoran uang harga pabrik tersebut oleh tergugat dalam kasasi (PT. Y) disuatu Bank atas rekening penjual, dengan sendirinya pabrik sudah menjadi milik tergugat dalam kasasi dan juga penyerahan kepada PT Y tidak mungkin dilaksanakan karena pabrik tidak lagi berada di tangan PT. X karena telah dikuasai oleh Pengadilan Negeri.

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

Menurut Hukum Adat Indonesia yang dinamakan jual beli. bukanlah persetujuan belaka. yang berada diantara kedua belah pihak, tetapi adalah suatu penyerahan barang oleh si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan hak milik atas barang itu dengan syarat pembayaran hanya tertentu, berupa uang oleh pembeli kepada penjual.

Dengan demikian dalam Hukum Adat setiap hubungan jual beli tidak mengikat kepada asas atau sistem *obligatoir* atau sistem/asa yang lainnya. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa :

"Dalam hukum adat ada juga persetujuan antara kedua belah pihak yang berupa mufakat tentang maksud untuk memindahkan hak milik dan 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 hakikatnya belum ada mengikat apa-apa bagi kedua belah pihak".<sup>11</sup>

Tentang perjanjian jual beli, dianggap Sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keaciaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerdara). Jual beli tiada lain dari pada persesuaian kehendak (*wis overeenstemming*) antara 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 objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga. jual beli dianggap tidak ada.

Cara dan terbentuknya perjanjian jual beli, bisa terjadi *sevataopenbar/tei'buka*, seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar eksekutorial atau yang disebut *excutoriale verkoop*. Penjualan *eksekutorial* mesti dilakukan melalui lelang di muka umum oleh pejabat kantor lelang.

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

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

---

<sup>11</sup>Wirjono Prodjodikoro, *op. cit.* hal. 18

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

### **1. Kewajiban Penjual**

Tentang kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari Pasal 1472 KUHPerduta. 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 adalah yang harus selalu dilindungi. Akan tetapi, barangkali rasionya terletak pada hakikat 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 KUHPerduta tidak menyebut apa-apa yang menjadi kewajiban pihak penjual, kewajiban itu baru dapat dijumpai pada pasal berikutnya. Yakni Pasal 1473 KUHPerduta pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari 2 (dua) :

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- b. 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 kepemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) disamping

penyerahan nyata (*feitelijke levering*), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna. pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475 KUHPerduta). 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 KUHPerduta).

Mengenai ongkos penyerahan barang yang dijual, diatur dalam Pasal 1476 KUHPerduta:<sup>12</sup>

- a. Ongkos penyerahan barang ditanggung oleh penjual
- b. 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 KUHPerduta itu sendiri ada menegaskan ketentuan pembayaran ongkos penyerahan yang dimaksud Pasal 1476 KUHPerduta 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 diluar barang-barang tertentu. penyerahan dilakukan menurut ketentuan Pasal 1393<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>KUHPerduta

<sup>13</sup>KUHPerduta

ayat(2) KUHPedata : 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 KHUPedata). 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 KHUPedata. 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 di pelihara dan diurus oleh penjual sebagaimana layaknya seorang bapak yang berbudi baik.

## **2. Kewajiban Pembeli**

Adapun kewajiban pembeli adalah :

### **a. Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUHPedata)**

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 KUHPedata 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*)

b. 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 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 :

- 1) Pembayaran barang generik harus dilakukan di tempat tinggal pembeli. Hal ini sesuai dengan ketentuan, bahwa penyerahan atas barang generik dilakukan ditempat tinggal/kediaman pembeli
- 2) Pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat di mana barang tertentu tadi terletak atau di tempat penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1429 KUHPerdara, yang menentukan penyerahan atas barang-barang tertentu harus dilakukan di tempat di mana barang tertentu terletak ataupun di tempat kediaman penjual tersebut.

Sesuatu hal yang barangkali yang terdapat di ketentuan Pasal 1514 KUHPerdara, yang menetapkan pembayaran harus dilakukan di tempat penyerahan barang tersebut, bertujuan agar pembayaran dan penyerahan barang yang dibeli, terjadi bersamaan dalam momen yang sama, sehingga pembayaran dan penyerahan barang terjadi serentak pada tempat dan saat yang sama.

c. Hak menunda pembayaran

Hak menanggukkan/menunda pembayaran terjadi sebagai akibat gangguan (*stornis*) 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

memperindungi kepentingan pembeli atas kesewenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan barang yang dijualnya terbebas dari gangguan dan pembebanan. Oleh karena itu hak menanggukkan pembayaran akibat gangguan baru berakhir sampai ada kepastian lenyapnya gangguan.

Kalau yang mengalami gangguan hanya sebagian saja, bagaimana penyelesaiannya. Peristiwa seperti ini tidak ada diatur dalam Pasal 1516 KUHPerduta. Sehingga untuk mencari penyelesaiannya atas kasus-kasus seperti itu, paling tepat kita pergunakan analogi aturan yang dirumuskan pada Pasal 1500 KUHPerduta. Dengan demikian, jika yang terganggu hanya sebahagian saja pembeli dapat memilih :

1. Menuntut pembatalan jual beli
2. Jual beli jalan terus dan menanggukkan pembayaran hanya untuk sejumlah harga yang terganggu saja

Atas kebijaksanaan mempergunakan analogi Pasal 1500 KUHPerduta tersebut, dengan sendirinya telah dapat diatasi permasalahan penanggukan pembayaran atas gangguan yang terjadi atas sebagian barang. Yakni jual beli biasa dilanjutkan dengan jalan menunda pembayaran hanya sebesar harga bahagian barang yang terganggu. Selebihnya dapat dilunasi penjual. Bagaimana halnya jika pembeli tidak melunasi pembayaran atau menanggukkan pembayaran tanpa alasan? Gangguan maupun cacat tidak ada, namun pembeli tidak mau melakukan pembayaran. Menurut Pasal 1517 KUHPerduta, penjual dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta. Sebenarnya Pasal 1517 KUHPerduta ini sudah agak berlebihan. Sudah cukup jelas dipergunakan alasan wanprestasi atas dasar moral kreditur. Sebab keingkaran melakukan pembayaran telah menempatkan pembeli dalam keadaan lalai (moral). 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 objek jual belinya terdiri dari barang-barang yang bergerak (barang-barang biasa, perabotan rumah tangga dan sebagainya), jika dalam persetujuan telah ditetapkan

dalam 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 terlebih dahulu dari pihak penjual atau disebut *wanprestasi zander rechtelijke toessennkcmst* (Pasal 1518 KUHPerdara).

### **2.1.5. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli**

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

#### 1. Objek jual beli terdiri dari barang tertentu (*een zeker en bepaalde zaak*)

Jika objek jual beli terdiri dari barang tertentu, resiko atas barang berada pada pihak pembeli terhitung sejak saat terjadinya persetujuan pembelian. Sekalipun penyerahan barang belum terjadi, penjual menuntut pembayaran harga seandainya barang musnah (Pasal 1460 KUHPerdara). Dari ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara, jual beli mengenai barang tertentu, sekejap setelah penjualan berlangsung, resiko berpindah kepada pembeli. Seandainya barang yang hendak dilevering lenyap, pembeli tetap Wajib membayar harga. Hanya saja ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara di atas adalah hukum yang mengatur bukan hukum yang memaksa, karenanya ketentuan tersebut dapat dikesampingkan oleh persetujuan. Sebenarnya adalah lebih memenuhi logika. bahwa dalam perjanjian timbale balik seperti pada jual beli apabila salah satu prestasi gugur dengan sendirinya, prestasi yang lainpun harus gugur. Dengan demikian lebih masuk akal, jika barang yang dijual musnah sebelum diserahkan pada pembeli, gugurlah kewajiban pembeli untuk membayar harga. lebih rasional untuk menentukan resiko dalam jual beli barang tertentu pun, tetap berada pada pihak penjual selama barang belum diserahkan pada pembeli. Paling tidak resiko kemusnahan barang tidak menyebabkan pembeli harus membayar harga. Ganjil sekali rasanya pembeli. dibebani membayar harga barang yang musnah. Bagaimana dapat diterima akal, jika tetap ada kewajiban membayar sesuatu yang telah musnah nilainya.

Apalagi jika ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara tersebut dihubungkan dengan Pasal 1237 KUHPerdara yang menentukan sejak terjadinya perjanjian. Barang yang hendak diserahkan menjadi keuntungan bag) pihak

kreditur. Jika debitur melakukan kealpaan, debitur harus menanggung kealpaan tersebut.terhitung sejak debitur melakukan kealpaan tersebut.Akan tetapi oleh karena Pasal 1460 KUHPerdara merupakan *lex specialis* ketentuan jfasal 1237 KUHPerdara sebagai *ley generalis* dengan sendirinya tersingkir.

Namun demikian diyakini, Pasal 1460 KUHPerdara itu sendiri belum dapat member! jawaban atas semua keadaan.Terutama atas persoalan. jika barang yang menjadi objek jual beli tadi benar-benar tidak dapat diserahkan,bukan karena barangnya musnah. iVlisalnya barangnya tidak dapat diserahkan atas alasan*impossibilitas objektif* umpamanya karena adanya larangan pemerintah menjual barang tersebut atau karena barang itu dicabut (*onteigening*) oleh pemerintah.Apakah dalam peristiwa-peristiwa yang seperti ini pembeli masih tetap diwajibkan membayar harga? Kalau dalam hal-hal seperti ini pembeli tetap wajib membayar harga, benar-benarlah Pasal 1460 KUHPerdara merupakan ketentuan undang-undang yang paling merugikan bagi pembeli barang tertentu. 2. Objek jual beli terdiri dari barang yang dijual dengan timbangan bilangan atau ukuran. resiko atas barang. tetap berada di pihak penjual, sampai pada saat barang itu ditimbang, diukur atau dihitung (Pasal 1461 KUHPerdara).

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

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

#### **2.1.6. Pengertian Tanah**

Menarik pengertian hak atas tanah maka kita akan berkisar dari ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, hanya saja secara rinci pada ketentuan perundang-undangan tersebut tidak disebutkan pengertian tentang tanah.<sup>14</sup>

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 pada pasal 1-nya hanya menyebutkan tentang bumi, air dan ruang angkasa adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang juga diketahui sebagai suatu konsep pemahaman akan pengertian wawasan nusantara.

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

Oleh salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A. P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti "permukaan bumi".<sup>15</sup>

Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut. Hal ini diuraikan karena tanah sebagai objek diberikan sertifikat di atasnya tidak saja terbatas atas pengertian tanah yang sebenarnya tetapi juga mencakup air yang dapat dilihat dari kolam-kolam yang dimiliki seseorang ruang di atasnya dan apa yang menjadi isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut.

Pengertian yang diberikan A. P. Parlindungan, di atas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Muhammad Ali. yaitu : "tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. daratan. air dan tempat kelahiran serta lain sebagainya".<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>15</sup>A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1998, hal. 68

<sup>16</sup>Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Armani. Jakarta. Tanpa Tahun, hal. 490

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

### **2.1.7.Hak-Hak Atas Tanah**

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

Tanah dalam kehidupann 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 di masa 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 Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan DasarPokok-pokok Agraria. Undang-undang ini tidak hanya mengatur tanah saja akantetapi 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 bumidi bawahnya serta yang berada di bawah air. Airtermasuk baik perairan pedalaman maupun laut Wilayah Indonesia, ruang ar.gkasa ialah ruang di atas bumi dan air".<sup>17</sup>

Dari uraian tersebut nampak bahwa Hukum Agraria meliputi hukum tanah atau hukum tanah termasuk sebagian dari hukum agraria. Berdasarkan hak menguasai dari negara, seperti yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan yang

---

<sup>17</sup>K. Wantjik Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia. Jakarta, 1982, hal. 10

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.

<sup>18</sup>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 mempunyai hak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya seperti mengadakan jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah dan lain sebagainya.

Menurut Undang-Undang Nomor 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 Nomor 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.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Ibid, hal. 15

<sup>19</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria

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 pemilik sertifikat hak atas tanah tersebut, akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.<sup>20</sup>

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".<sup>21</sup>Hak ini oleh Van Vollenhoven disebut *beschikkingsrecht*.

Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku ke luar maksudnya warga luar 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 diatas.

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).

---

<sup>20</sup>Purnadi Purba Caraka, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Bandung, Kumala, 2001, Hal. 2 10

<sup>21</sup>Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta. 1980. hal.26

c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon, buah-buahan, pohon-pohonkayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).

d. Binatang yang hidup liar<sup>22</sup>

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

a. Hak Menebang Kayu

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

b. Hak Memungut Hasil Hutan

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

c. Hak Memburu

d. Dengan tidak memerlukan izin dan juga tidak harus membayar ganti kerugian, setiap warga dapat berburu dalam lingkungan tanah ulayat dari suatu persekutuan hukum<sup>23</sup>.

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 dalarrri hal ini untuk lebihjelas mengenai hak atas tanah yang dapat diperoleh seorang Warga dari persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayat adalah dimulai dengan :Hak-hak perorangan alas tanah :<sup>24</sup>

a. Hak Membuka Tanah

---

<sup>22</sup>Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973, <sup>12</sup>*Ibid*, hal. 250

<sup>23</sup>*Ibid*.hal. 255

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 lontas 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 seorang 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 dapat menuntut supaya tanah tersebut diusahakan 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 1 (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 <sup>24</sup>

- 1) Tidak diusahakan terus, sehingga harus 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.

e. 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 tersebut kepada pemiliknya.

f. Hak Atas Tanah Jabatan

---

<sup>24</sup>*Ibid.* hal. 262

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<sup>25</sup>

a. Gadai

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

b. Jual Lepas

Menjual tanah kepada orang lain, di mana si pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada si pemilik tanah/penjual, sedangkan si pegiilik 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 kembalikepada 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 sendiri tanah yaitu 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 bagian dari orang yang mengerjakan tanah tersebut.

b. Hak Sewa

---

<sup>25</sup>*Ibid*, hal. 268

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 iadi 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

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

Hak perseorangan :<sup>26</sup>

a. Hak Pakai

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

b. *Grant Sultan*

---

<sup>26</sup> Ibid, hal. 270

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

c. *Grant Controleur*

*Grant Controleur* ini hanya diberikan kepada :

- 1) Orang yang tunduk kepada KUHPerduta
- 2) Orang Indonesia rakyat *gouvernement*.

Sebenarnya *grant gouvernement* hampir sama dengan *Grant Sultan* hanya yang memberikan dan pendaftarannya di Kantor *Controleur*.

d. *Grand Deli Mij*

- e. Sehubungan yang disebut di atas mengenai *Grant Controleur* dkerangkan juga satu jenis hak atas tanah yang hanya terdapat di lingkungan kota Medan yang disebut *Grand Deli Mij*.<sup>27</sup>

Dari kata pemberian tidak dapat diketahui hak apa yang diberikan *Deli Mij* semula disangka bahwa *Deli Mij* akan melimpahkan dari hak yang diperoleh *Grand Controleur*, Tetapi kemudian disebut pergantian sewa-menyewa.<sup>28</sup>

Kalau kita perhatikan dari 3 (tiga) jenis *Grant* di atas, bahwa *Grant Sultan* itu adalah :<sup>29</sup>

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

Perbedaan antara *Grant Sultan* dengan *Grant Controleur* adalah :

- a. *Grant Controleur* ini diberikan kepada orang yang tunduk kepada KUHPerduta dan kepada Rakyat Indonesia (orang pemerintah) Serta pendaftaran di Kantor Gubernur
- b. Sedangkan hak yang diberikan dalam *Grant Sultan* adalah sama dengan hak yang diberikan dalam *Grant Controleur* dan hanya sebagian saja yang mengeluarkannya adalah sultan sebagai pemegang kekuasaan

---

<sup>27</sup>Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Aflat*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan. 1985, hal. 16

<sup>28</sup>Ibid, hal. 67

<sup>29</sup>Ibid, hal. 70

*Grant Sultan Conirolew* ini membedakannya dengan *Grant Deli Mij*.  
adalah: I

- a) *Grand Deli Mij* hanya terdapat di lingkungan Kota Medan
- b) Dan tidak jelas apa yang diberikan *Deli Mij*

## 2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUHPerdata 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 KUHPerdata tidak berlaku lagi setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.

Namun demikian untuk melihat perbandingan pengaturan hak-hak atas tanah itu, maka penulis merasa perlu menguraikan selayang pandang hak-hak atas tanah menurut KUHPerdata, terutama mengenai hak milik.<sup>30</sup>

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

Pasal 570 KUHPerdata 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 KUHPerdata ini menggambarkan hak *eigendom* sebagai suatu hak milik yang mempunyai 2 (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, di mana hak ini masih mungkin

---

<sup>30</sup> Ibid, hal. 85

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 467 KUHPerdato)

c. Hak Opstal

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

d. *HakErpacht*

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 tanah itu sendiri (Pasal 720 KUHPerdato)

e. Hak Memungut Hasil

Hak memungut hasil ini adalah hak kebendaan dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari sesuatu kebendaan milik oranglain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya (Pasal 756 KUHPerdato)<sup>31</sup>

f. Hak Pakai dan Hak Mendiami

Hak pakai dapat kita lihat dalam Pasal 818 KUHPerdato, dikatakan bahwa hakpakai adalah suatu hak kebendaan dengan memelihara sifat

---

<sup>31</sup>Pasal 756 KUHPerdato

dan bentuknya. Serta selaras dengan maksudnya dan mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.<sup>32</sup>

Melihat uraian di atas nyata bahwa hanyalah si pemakai sendiri beserta keluarga 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 KUHPerdara adalah sebagai 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 KUHPerdara)

h. Hak Hipotik (*Hypotheek*)

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 KUHPerdara)

## **2. Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor Tahun 1960**

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat diberikan rakyat oleh negara ialah:<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup>Pasal 818 KUHPerdara

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.

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

Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu tanah harus berfungsi sosial. artinya bila kepentingan umum menghendaki maka kepentingan pribadi harus dikorbankan.

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 modern dewasa ini.

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

c. Hak Guna Bangunan

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

---

<sup>33</sup> Ibid, hal. 101

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

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari lanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yangmemberikan 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 asli tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).<sup>34</sup>

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 *credielverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan<sup>35</sup>

e. Hak Pengelolaan

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

Yang dimaksud dengan hak lainnya 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 yang menyelenggarakan

---

<sup>34</sup> Ibid, hal. 120

<sup>35</sup> Ibid, hal. 115

usahaindustrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaantanah 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 asas horizontal atau vertikal yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Hukum adat mengenal pemisahan horizontal sejalan dengan hukum adat .maka Undang-Undang Pokok Agraria juga mengenal pemisahan horizontal tersebut.

"Sebagai akibat dari asas 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 jaminan, maka benda-benda di atas tanah tidak dibebani".<sup>36</sup>

Di dalam ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria tentang cara memperoleh hak milik tidak terdapat aturan tentang *accessie vertical*. Kesan yang diperoleh dari keadaan ini ialah bahwa Undang-Undang Pokok Agraria sama sekali tidak menganut asas *accessie vertical*.

Surat Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 8 Pebruari 1964 Undang 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 1996 Nomor DPH/364/43/66 yang ditujukan kepada Inspeksi Agraria Sumatera Utara di Medan menyebutkan bahwa sepanjang mengenai tanah yang belum mendapat scrtifikat tanah dapat dilakukan jual beli rumah tanpa tanah.

Dari kedua Surat ini dapat disimpulkan bahwa Pemerintah di dalam praktek tetap melihat masih diperlukan *accessie vertical* untuk hak atas tanahyang

---

<sup>3637</sup>Mariam Darus Badruzaman, Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Alumni, Bandung, 1983,hal. 6

bersertifikat. sedangkan untuk hak atas tanah yang tidak bersertifikat dapat dilakukan pemisahan horizontal itu.

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

Di dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 secara jelas diterangkan bahwa yang menjadi objek pendaftaran tanah tersebut adalah:<sup>37</sup>

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak guna pakai.
2. Tanah hak pengelolaan.
3. Tanah Wakaf.
4. Hak milik atas satuan rumah susun.
5. Hak tanggungan.
6. Tanah Negara.

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

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

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

---

<sup>37</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997Tentang Pendaftaran Tanah

tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi cialam pendafiaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

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

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

## **2.2. Kerangka Pemikiran**

Telah diuraikan di atas bahwa atas tanah yang belum bersertifikat jika perjanjian jual beli dilakukan di bawah tangan atau tidak mempunyai kekuatan hukum pemilikan atas tanah dan atas tanah yang telah bersertifikat jika perjanjian jual beli dilakukan di bawah tangan atau prosedur perjanjian jual beli tidak sesuai dengan ketentuan peralihan yang berlaku tidak mempunyai kekuatan hukum pemilik atas tanah tersebut.

Sejalan dengan hal tersebut terhadap hak atas tanah yang belum bersertifikat jual beli di bawah tangan ataupun tidak di bawah tangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat disertifikatkan, dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan dengan melampirkan KTP (Kartu identitas si pemohon) dan alas hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu untuk mendapatkan sertifikat.

Berdasarkan permohonan ini petugas Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu melakukan pengukuran dan pemeriksaan data yuridis. Pemeriksaan data yuridis yaitu pemeriksaan atas alas hak yang dilampirkan. Alas hak yang dilampirkan merupakan bukti dari perjanjian jual beli di bawah tangan.

Dari hasil pemeriksaan atas hak ini jika tidak ada keberatan dari pihak-pihak lain atas tanah tersebut dapat diproses selanjutnya dengan menerbitkan Surat Keputusan (SK) pemberian haknya dan selanjutnya berdasarkan (SK) pemberian hak didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah tersebut atas nama si pembeli.

Untuk tanah yang bersertifikat jika perjanjian jual beli ini dilakukan di bawah tangan atau dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan peralihan hak maka dalam mengajukan permohonan melampirkan identitas pemohon (KTP) dan bukti kepemilikan alas tanah. Bukti kepemilikan yang dilampirkan ini merupakan alas hak perjanjian jual beli di bawah tangan atau tidak sesuai dengan peraturan peralihan hak.

Permohonan ini tidak untuk mendapatkan sertifikat yang baru, tidak diterbitkan surat keputusan hak atas tanah akan tetapi hanya merupakan balik nama dari surat keputusan hak atas tanah akan tetapi hanya merupakan balik nama dari sertifikat atas nama penjual diganti menjadi atas nama pembeli karena atas tanah tersebut telah bersertifikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 permohonan balik nama ini tidak akan diproses karena perjanjian jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan atau dilaksanakan tidak sesuai ketentuan peralihan hak.

Untuk dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan terhadap tanah yang belum bersertifikat dapat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bukti pemilikan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum pemilikan atas tanah yang dapat diproses untuk mendapatkan sertifikat dan terhadap tanah yang telah bersertifikat perjanjian jual beli di bawah tangan atau tidak sesuai peraturan peralihan tidak merupakan bukti pemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diproses balik namanya kepada pembeli.

### 2.3. Hipotesa

Hipotesa di sini adalah merupakan jawaban dari masalah yang sedang dihadapi berdasarkan data yang telah ada yaitu kemungkinan jalan yang harus ditempuh sebagai langkah pemecahan masalah dan ini bersifat sementara yang perlu dibuktikan kebenarannya dengan data-data yang diperoleh dalam pembahasan selanjutnya.

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari suatu penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Hipotesa tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dapat dibenarkan oleh penulisnya, walaupun selalu diharapkan terjadi demikian. Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipotesakan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian-penelitian. bahkan mungkin saja yang ternyata kebalikannya. Oleh sebab itu hipotesa tersebut bisa dikukuhkan dan bisa digugurkan.<sup>38</sup>

Sehubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka penulis mengemukakan hipotesa sebagai berikut:

1. Akibat yang pasti terhadap suatu perkara tanah yang diselesaikan dengan cara sepakatnya para pihak yang berperkara untuk menyelesaikan perkara damai maka perkara tersebut dihentikan untuk dibawa ke mejahijau. Dan kepada para pihak yang bersengketa lebih dapat berpuas diri karena penyelesaian perkara dilakukan dengan suatu sepakat antara para pihak yang berperkara.
2. Kekuatan hukum dalam hal penyelesaian perkara tanah secara damai ini mengikat kepada kedua belah pihak yang bersengketa untuk mematuhi dan melaksanakannya, karena perdamaian yang dibuat tersebut berdasarkan kesepakatan pihak yang bersengketa. Kekuatan hukum dari perdamaian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana layaknya suatu putusan pengadilan.

---

<sup>38</sup>Soerjono Soekarno & Sri mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hal. 13-14