

BAB I

PENDAHULUAN

Hak milik atas tanah dapat beralih kepada orang lain, yang mana peralihan itu diantaranya diakibatkan adanya jual beli yang dilakukan oleh para pihak, yaitu pemilik tanah sebagai penjual dengan pihak pembeli. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan dalam kehendak yang saling berbeda, di mana penjual menginginkan uang sebagai hasil penjualan dari tanah tersebut, sementara di pihak lain pembeli menginginkan tanah sebagai objek yang telah ditentukan dalam jual beli tersebut.

Dalam hal pelaksanaan jual beli, penting untuk diperhatikan syarat-syarat yang berhubungan dengan jual beli, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata :

Untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.¹

Syarat kedua adalah merupakan syarat subjektif, karena berhubungan dengan para pihak yang membuat perjanjian itu.

Apabila kita perhatikan setiap perjanjian manapun tidak akan mungkin ada tanpa adanya persetujuan atau kesepakatan dari masing-masing pihak. Selain

¹ Subekti, R. Tjirosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hal. 305.

daripada itu menurut ketentuan undang-undang, bahwa orang yang dapat melakukan perbuatan hukum adalah hanya untuk orang yang telah dewasa. Maka jika hal ini tidak dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian, dengan sendirinya perjanjian semacam itu dapat diminta untuk dibatalkan (batal relatif). Sedangkan syarat ketiga dan keempat yang lazim disebut sebagai syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dinyatakan batal demi hukum. Pembatalan demi hukum ini dapat dilakukan, karena tidak mungkin suatu perjanjian itu dibuat oleh para pihak, sementara yang diperjanjikan sama sekali tidak ada, atau objek yang diperjanjikan itu memang ada tetapi undang-undang sendiri telah melarangnya untuk tidak dapat diperjanjikan sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Pelanggaran tentang syarat-syarat umum untuk membuat suatu perjanjian jual beli, tentu dapat merugikan salah satu pihak yang membuat perjanjian tersebut, sehingga ada kemungkinan bahwa pihak yang merasa dirugikan akan menuntut haknya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

A. Penegasan dan Pengertian Judul

Secara tegas di sini penulis kemukakan bahwa judul skripsi ini adalah : **“SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH YANG TIMBUL DARI JUAL BELI” (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan).**

Sebelum penulis menguraikan lebih jauh tentang uraian pembahasan yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini, penulis akan menyetengahkan terlebih dahulu pengertian dan penegasan atas judul tersebut adalah sebagai berikut :