

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
SEHUBUNGANDENGAN  
KELUARNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960  
DI KABUPATEN DEMAK**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi tugas dan melengkapi  
syarat guna menyelesaikan Pendidikan Jenjang  
Program Strata I (Sarjana) Ilmu Hukum



Oleh:

**ENDAH SULASTRI**

NIM : 03.91.3351

NIRM : 91.6.101.01000.50070

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

1995

PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
SEHUBUNGAN DENGAN  
KELUARNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960  
DI KABUPATEN DEMAK



Oleh :

Nama : ENDAH SULASTRI  
Nim : 0391.3351  
Nirm : 91.6.101.01000.50070

Disetujui dan disahkan oleh :

**UNISSULA**  
جامعته سلطان أبجوع الإسلامية

Ketua Jurusan  
Hukum Keperdataan

( KAMI HARTONO, SH )

Dosen Pembimbing,

( DJAUHARI SH.M, HUM )

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



( DJAUHARI SH.M, HUM )

MOTTO:

- Kebenaran itu adalah dari Tuhanmu, sebab itu janganlah engkau termasuk orang-orang yang bimbang.
- Cintailah orang lain, sebagaimana engkau mencintai dirimu sendiri.



Kupersembahkan kepada :

- Ayah, ibu yang tercinta yang dengan susah payak membiayai study saya.
- Kakak-kakak dan Adikku
- Seseorang yang paling kusayangi.
- Serta Almamater.

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohiim

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wata'ala yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang sangat sederhana yang masih jauh dari sempurna.

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak sekali mengalami kesulitan-kesulitan, berkat dorongan serta bantuan semua pihak, akhirnya terwujudlah skripsi ini dengan judul "PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SEHUBUNGAN DENGAN KELUARNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 DI KABUPATEN DEMAK"

Karya tulis dalam bentuk skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi tugas dan merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi guna mencapai gelar kesarjanaan dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Karena dalam menyusun skripsi ini penulis tidak terlepas dari bantuan dan dorongan semua pihak, maka penulis haturkan banyak terima kasih kepada Yth. Bapak Djauhari SH. M, Hum yang mana beliau pernah memberikan bimbingan dengan penuh kesabaran. Harapan dan doa semoga keikhlasan beliau mendapat ridho dan pahala dari Allah SWT.

Amin

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof H. Abdullah Kelib, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Djauhari SH. M, Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan pembimbing yang telah membantu dan membimbing penyusun, sehingga pembuatan skripsi dapat terlaksana..
3. Bapak Kami Hartono, SH, selaku Ketua Jurusan
4. Bapak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Daerah Tingkat II Demak yang telah memberi ijin kepada penulis untuk mengadakan research/ survey.
5. Bapak Camat Demak Kota, yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk mengadakan research/ survey wilayah tersebut.
6. Segenap responden yang dengan senang hati memberikan informasi yang sangat penulis perlukan dalam pembuatan skripsi ini.
7. Segenap Civitas Akademi Fakultas Hukum Unissula yang telah memberikan wawasan pengetahuan sehingga dapat selesainya skripsi ini.
8. Ayah dan ibu tercinta yang memberikan semangat dan dorongan baik materiil maupun spiritual kepada penyusun untuk menyusun skripsi ini.
9. Dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Oleh karena keterbatasan pengetahuan yang penulis miliki maka segala kritik yang bersifat membangun serta saran-saran dari pembaca dalam rangka penyempurnaan skripsi ini, dengan senang hati penulis terima.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT semua ini kami serangkan dan semua budi baik Bapak, Ibu, dan Saudara mendapatkan balasan darinya. Amin.

Semarang,

Juni 1995

Penulis

(ENDAH SULASTRI)



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	1
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Alasan Pemilihan Judul .....	3
C. Pembatasan Masalah .....	3
D. Perumusan Masalah .....	4
E. Sistematik Penulisan Skripsi .....	4
<b>BAB II KERANGKA TEORITIK</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli .....	7
1. Pengertian Jual Beli .....	7
1.1. Menurut BW .....	7
1.2. Menurut Hukum Adat .....	11
2. Sifat Perjanjian Jual Beli .....	13
3. Subyek dan Obyek dalam Jual Beli..	14
4. Terjadi dan Batalnya Perjanjian Jual Beli .....	23
B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah ....	28
1. Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut BW .....	39

2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	41
3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA .....	52
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Metode Pendekatan .....	55
B. Spesifikasi Penelitian .....	56
C. Metode Sampling .....	57
D. Metode Pengumpulan Data .....	58
E. Metode Analisis Data .....	59
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN</b>	
<b>PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH</b>	
<b>DI KABUPATEN DEMAK</b>	
A. Sekilas Pandang Daerah Kabupaten Demak	60
B. Prosedur Penjualan Tanah di Kabupaten Demak Setelah Keluarnya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 .....	65
C. Permasalahan dan Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Demak .....	73
D. Penyelesaian Masalah .....	74
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran-saran .....	77
<b>LAMPIRAN - LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR KEPUSTAKAAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa dalam kenyataannya tanah adalah merupakan benda yang tergolong paling penting dalam kehidupan manusia yang bermasyarakat disamping kebendaan yang lain, karena sudah semestinya bahwa setiap orang itu membutuhkan tanah, baik tanah itu dipakai untuk pertanian sebagai mata pencaharian orang tani, maupun tanah itu dipergunakan untuk didirikan rumah atau bangunan sebagai tempat kediamannya.

Jika kita melihat perkembangan penduduk diIndonesia dewasa ini maka masalah tanah makin tampak kepentingannya daripada fungsi tanah tersebut, karena banyak orang yang memperhatikan masalah tanah yang dipergunakan untuk tempat kediaman dan disamping itu pada masa-masa sekarang ini banyak terjadi jual beli tanah dan pengeringan tanah yaitu:

dari tanah sawah yang dijadikan tanah kering yang dipergunakan untuk didirikan bangunan rumah sebagai tempat kediaman, oleh karena itu masalah tanah merupakan hal yang sangat penting diperhatikan oleh setiap orang.

Oleh karena setiap orang menginginkan tanah sebagai tempat kediaman dan bagaimana caranya orang untuk memperoleh tanah itu maka dari itu perlu sekali diadakan peraturan tentang tanah dan dalam peraturan itu termasuk juga peraturan tentang perjanjian jual beli tanah

termasuk juga cara-cara memperoleh hak-hak atas tanah.

Dengan adanya peraturan-peraturan itu, maka bukanlah untuk menyulitkan cara-cara untuk memperoleh hak-hak atas tanah, melainkan sebaliknya yaitu untuk menghindari kesulitan cara memperoleh hak atas tanah bagi rakyat umum artinya mempermudah atau memperlancar jalannya untuk memperoleh atas tanah dan di samping itu dengan adanya perselisihan-perselisihan atau persengketaan mengenai tanah.

Di dalam jual beli tanah, peraturan mengenai tanah adalah sangat penting karena untuk menjaga jangan sampai terjadi persengketaan atau perselisihan antara penjual dan pembeli atau dengan pihak lain, misalnya tanah yang belum diwariskan atau dibagikan pada ahli warisnya tanah itu sudah dijual pada orang lain. oleh sebab itu untuk menjamin akan adanya ketertiban hukum dalam masyarakat khususnya mengenai pertanahan maka pemerintah membuat suatu Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan keadaan masyarakat Indonesia.

#### A. Latar Belakang

Bahwa tanah merupakan masalah yang esensial yang tidak dapat dipisahkan dengan manusia, maka perlu adanya perundang-undangan yang mengatur secara tegas dan komplit sehingga tidak menimbulkan keraguan lagi bagi penjual dan ataupun pembeli tanah pada khususnya dan masyarakat pada umumnya dalam soal jual beli tanah sehubungan pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria di

Kabupaten Demak.

## B. Alasan Pemilihan Judul

Alasan-alasan yang menyebabkan penyusun memilih judul skripsi tentang "Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Sehubungan Dengan Keluarnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1960 dan PP No. 10 Tahun 1961 di Kabupaten Demak" dapatlah kiranya penyusun uraikan dengan cara-cara sederhana sebagai berikut:

- Karena terdorong oleh keinginan penulis untuk mengetahui dan mempelajari dari dekat sampai sejauh mana masalah jual beli tanah dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan PP No 10 Tahun 1961 di Kabupaten Demak sudah dilaksanakan oleh masyarakat sesuai dengan peraturannya atau tidak.
- Ingin mencoba dan menerapkan kemampuan yang ada pada kami yang masih demikian sederhana dalam hal masalah jual beli tanah, dengan harapan bahwa ilmu yang masih sedikit ini dapat bertambah dan dapat disajikan bagi masyarakat sehingga berguna bagi kemajuan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum pertanahan.

## C. Pembatasan Masalah

Agar<sup>4</sup> supaya uraian-uraian dalam skripsi ini tidak menyimpang dari tujuan pokoknya dan juga demi mencegah kemungkinan kekacauan tentang persoalannya, serta untuk menentukan pedoman kerja, penulis hanya membahas

persoalan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sehubungan<sup>4</sup> dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan PP No 10 Tahun 1961 di Kabupaten Demak.

#### D. Perumusan Masalah

Untuk menguraikan tentang perumusan masalah yang bertitik tolak dari alasan pemilihan judul tersebut di atas dan agar supaya dalam penyusunan skripsi ini dapat terarah pada sasarnya, maka dalam memberikan perumusan masalah akan dilakukan dalam bentuk pertanyaan yang mestinya akan dijadikan pedoman bagi penelitian dalam rangka untuk memperoleh data yang dipergunakan atau diperlukan bagi penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana perjanjian jual beli tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No 10 Tahun 1961.
3. Masalah apa yang timbul dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.

#### E. Sistematika Penulisan Skripsi

Agar untuk mudah dimengerti dalam penulisan skripsi ini, maka penulis akan memberikan gambaran secara garis besarnya saja sistematika penulisannya. Seperti dapat kita lihat pada daftar isi merupakan keseluruhan isi dari penulisan ini pada dasarnya

adalah dititikberatkan pada pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria.

Di sini tanah yang menjadi obyeknya, walaupun demikian tidaklah terlalu berlebihan apabila kami uraikan sekali lagi secara garis besarnya saja yang akan kami uraikan nanti dalam bab demi bab.

Bab I. Merupakan bab pendahuluan, dimana penulis menyajikan latar belakang, alasan pemilihan judul, pembatasan masalah, perumusan masalah, dan sistematika penulisan.

Bab II. Bab ini penting karena di dalam bab ini penulis akan menyajikan mengenai kerangka teoritik terdiri dari: Tinjauan Umum tentang perjanjian jual beli dilihat dari Pengertian jual beli menurut BW dan menurut hukum adat, Sifat perjanjian jual beli, Subyek dan obyek dalam jual beli, terjadi dan batalnya perjanjian jual beli.

Tinjauan tentang jual beli tanah dilihat dari perjanjian jual beli tanah menurut BW, jual beli tanah menurut hukum adat, jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Bab III. Dalam bab ini diuraikan mengenai metodologi penelitian yang dipakai, yang berguna sebagai jalan untuk memperoleh data yang diperlukan serta tujuan yang ingin dicapai dalam peneli-

tian, spesifikasi penelitian, metode sampling, metode pengumpulan data, metode analisa data.

Bab IV. Bab ini penting merupakan pokok masalah yang akan dibahas, adapun yang dibahas adalah perjanjian jual beli tanah di Kabupaten ademak mengenai sekilas pandang wilayah Kabupaten Demak, jual beli tanah sebelum keluarnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Jual beli tanah setelah keluarnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan PP No 10 Tahun 1961, serta masalah-masalah yang timbul.

Bab V. Bab ini merupakan bab penutup atau bab kesimpulan dan saran-saran serta diakhiri oleh lampiran-lampiran dan keputakaan.

## BAB II

### KERANGKA TEORITIK

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

Di dalam kehidupan manusia yang bermasyarakat, maka hubungan manusia dengan manusia dengan benda, itu merupakan perbuatan yang penting dalam kehidupan manusia yang bermasyarakat. Maka dari itu hubungan-hubungan perlu pengetahuan atau perlu adanya peraturan, karena antara masing-masing pihak itu mempunyai hak dan kewajiban seperti halnya dalam perjanjian jual beli.

Maka perlu uraian pengertian jual beli secara umum

##### 1. Pengertian Jual Beli

###### 1.1. Menurut BW

Menurut Mr. Soebekti <sup>1)</sup> perjanjian jual beli ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedang pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.

Menurut Mr. Polak <sup>2)</sup> persetujuan dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkannya guna dimiliki sebuah benda, sedang pihak lain

- 
- 1.) Soebekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, pen, Pembimbing Masa, Cet ke 8, Jakarta, hal. 123.
  - 2.) Mr. Polak, Hukum Perdata Tertuljadi Indonesia, Terjemahan Suhfan, Cet ke 2, JB Walters, Jakarta Groningan, hal 69.

mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah ditentukan dari benda itu. Jadi pengertian jual beli antara kedua belah pihak terdapat kata sepakat tentang benda dan harganya, dan kata-kata mengikat diri maka di sini tidak ada unsur-unsur paksaan, penipuan maka dari itulah terjadi kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan guna dimiliki sebuah benda, sedangkan di lain pihak atau pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah ditentukan.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dengan demikian perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian timbal balik yang berarti bahwa masing-masing pihak (pihak penjual dan pihak pembeli) mempunyai hak dan kewajiban yaitu pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijualnya dan berhak menerima atau meminta uang pembayaran harga barang yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak dan sebaliknya pihak yang lain atau pihak pembeli berkewajiban menyerahkan uang untuk membayar harga pembelian suatu barang dan

berhak menerima barang yang sudah dibelinya.

Sedang yang dimaksud dengan harga di sini harus berupa sejumlah uang atau salah satu alat pembayaran yang syah misalnya pembayaran dengan ceque (ceque yaitu merupakan alat pembayaran yang syah tapi tidak merupakan alat pembayaran mutlak artinya sipenjual dapat menolaknya pembayaran dengan ceque). Jadi dalam jual beli barang, harga harus dibayar dengan sejumlah uang atau alat pembayaran yang lain yang di syahkan oleh negara. Jika barang yang dibeli itu dibayar dengan benda lain (bukan berupa sejumlah uang atau alat pembayaran yang syah) maka apa yang terjadi dalam transaksi itu bukan lagi merupakan transaksi tukar menukar barang dengan barang. Dalam arti perekonomian seorang penjual melepaskan hak miliknya atas sesuatu barang oleh karena dianggap kurang perlu untuk kebutuhan perekonomiannya. Jadi tujuan perekonomian dari jual beli ialah memindahkan hak milik atas sesuatu barang dari seorang tertentu kepada orang lain.

Sedang yang dimaksud penyerahan suatu barang yang dijual dari si penjual kepada si pembeli di sini diartikan penyerahan barang beserta hak atas barang tersebut belum diserahkan oleh si penjual kepada si pembeli maka hak milik atas barang tersebut tetap berada di tangan sipenjual.

Kemudian mengenai cara penyerahan atas barang ada dua macam yaitu :

1. Penyerahan langsung yaitu penyerahan dari tangan ke tangan artinya penyerahan dari tangan penjual ke tangan pembeli barang yang telah ditentukan dalam perjanjian, dan penyerahan langsung ini hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang bergerak saja misalnya : penyerahan sepeda, perhiasan, meja kursi dan lain sebagainya.
2. Yuridische Levering yaitu penyerahan tidak langsung artinya suatu penyerahan yang menyebabkan beralihnya hak daripada benda itu misalnya penyerahan dengan akte balik nama, dan penyerahan ini biasanya dilakukan terhadap barang-barang yang tidak dapat dipindahkan misalnya: sawah, ladang, kebun dan lain sebagainya.

Saat lahirnya perjanjian jual beli

Kapan terjadinya suatu perjanjian jual beli ?

Berdasarkan pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun

harganya belum dibayar.

Jadi menurut pasal ini bahwa lahirnya suatu perikatan jual beli yaitu pada waktu kata sepakat antara pihak penjual dan pembeli disetujui oleh kedua belah pihak mengenai jenisnya barang dan banyaknya barang dan harga dari barang yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian jual beli itu, meskipun barang yang menjadi obyek perikatan belum diserahkan oleh penjual kepada pembeli dan harga barang tersebut belum dibayarkan oleh sipembeli kepada sipenjual.

Jadi dengan demikian suatu persetujuan yang syah dan belum dilaksanakan mengenai penyerahan barang maka persetujuan dianggap telah syah dan pelaksanaannya dari perjanjian jual beli itu merupakan kewajiban dari kedua belah pihak penjual dan pihak pembeli.

#### 1.2. Menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat, saat lahirnya suatu persetujuan jual beli yaitu bukan saat tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak melainkan pada waktu pembayaran barang oleh si pembeli kepada si penjual dan dibarengi dengan penyerahan barang yang telah ditentukan dalam perjanjian atau penyerahan hak milik atas sesuatu benda oleh si penjual kepada si pembeli.

Menurut Imamm Soedijat SH<sup>3)</sup>

---

3.) Imam Soedijat.SH, Asas-Asas Hukum Adat, Cet ke 2, Yayasan Penerbitan GAJAH MADA, Yogyakarta, hal. 169.

Jual beli menurut hukum adat ialah telah terjadi pada saat penyerahan benda (sebagai prestasi) yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran tunai (seluruhnya, kadang-kadang sebagian, selaku kontra prestasi) perbuatan penyerahan itu dinyatakan dengan istilah Adol, sade, (dalam bahasa Jawa).

Mengenai panjer dalam hukum adat yaitu berfungsi pembicaraan yang mengandung janji saja antara kedua belah pihak (pihak penjual dan pihak pembeli), dan panjer ini tidak mengakibatkan suatu kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan dengan adanya panjer itu, maka pihak-pihak yang bersangkutan akan merasa terikat atas perjanjian yang dibuatnya, tetapi adanya panjer ini pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) tidak berkewajiban untuk melaksanakan suatu perjanjian yang dibuatnya oleh kedua belah pihak dan apabila sudah ada perjanjian atau kata sepakat dari kedua belah pihak dan sudah diserahkan atau dibatalkannya maka konsekwensinya ada dua kemungkinan yaitu :

1. Bila yang ingkar si pemberi panjer (pihak pembeli) maka uang panjer tersebut menetap pada si penerima panjer (pihak si penjual).
2. Jika yang ingkar itu ada pada pihak penerima panjer (pihak penjual) maka ia harus mengembali-

kan panjer yang telah diterimanya, ada kalanya pengembalian panjer ini sebanyak dua kali lipat dari nilai panjer yang telah diterimanya.

Jadi dengan demikian kata sepakat dalam perjanjian jual beli menurut hukum adat, dapat dibatalkan oleh masing-masing pihak meskipun sudah ada panjer atau uang muka.

Biaya perjanjian jual beli

Tiap-tiap perjanjian jual beli yang memerlukan biaya, misalnya pembelian segel untuk membuat surat perjanjian dan lain-lain.

## 2. Sifat Perjanjian Jual Beli

Mengenai sifat perjanjian jual beli ada perbedaan antara hukum barat dan hukum adat.

### 1. Perjanjian jual beli menurut Hukum Barat/ BW

Dalam perjanjian jual beli menurut BW, mengenai adanya asas konsensualitas yang berarti bahwa perjanjian jual beli itu dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai suatu hal yang pokok.

Sedangkan di dalam jual beli menurut Hukum Adat bukanlah persetujuan belaka yang dicapai kedua belah pihak melainkan suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan maksud memindahkan hak milik atas barang itu, dengan syarat pembayaran harga tertentu yang berupa uang oleh si pembeli kepada si

penjual yang bersifat riil.

2. Perjanjian jual beli menurut BW, bersifat obligatoir overenkoms dan Zakelijk overenkomst.

Dengan adanya dua pemakaian istilah yang tersebut di atas maka bisa membingungkan karena Zakelijk Overenkomst pada hakekatnya bukanlah suatu perjanjian yang berdiri sendiri melainkan pelaksanaan perjanjian belaka.

Sedang dalam Hukum adat tidak ada pembagian yang demikian karena selama penyerahan barang itu belum terjadi perjanjian jual beli pada hakekatnya belum ada pengikatan apa-apa dari kedua belah pihak.

3. Subyek dan Obyek dalam perjanjian jual beli.

Di dalam suatu perjanjian jual beli ini ada 2 (dua) unsur yang dapat menimbulkan adanya perjanjian jual beli yaitu subyek perjanjian jual beli dan obyek perjanjian jual beli.

Subyek perjanjian jual beli

Yang dimaksud subyek perjanjian dalam jual beli ialah pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli yaitu ada dua antara lain penjual dan pembeli.

Subyek perjanjian dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli ini dapat dilakukan oleh:

1. Person atau orang yang secara individu melakukan perjanjian jual beli.

2. Badan Hukum yaitu sekelompok orang yang terdiri dari beberapa orang yang secara bersama-sama melakukan perjanjian jual beli. Misalnya : Yayasan, Perseroan Terbatas, dan lain sebagainya.

Selanjutnya di dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa orang yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat suatu persetujuan-persetujuan adalah :

1. Orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang telah dilarang persetujuan-persetujuan tertentu.

Di dalam Hukum perdata Pasal 1330 tersebut di atas menjelaskan siapa-siapa yang tidak cakap melakukan untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah :

- ad. 1. Orang yang belum dewasa

Sebagai ukuran, bahwa seseorang dinyatakan sudah dewasa atau masih dibawah umur/ dianggap belum dewasa, menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu kawin, di sini jelas bahwa bagi mereka yang belum mencapai umur dua puluh

satu tahun dan mereka itu belum kawin, mereka itu adalah dinyatakan oleh Undang-undang adalah belum dewasa dan bila sebelum umur duapuluh satu tahun ia telah melakukan perkawinan maka ia dianggap telah dewasa, karena batas umur yang boleh melakukan perkawinan menurut Undang-undang adalah bagi seorang laki-laki adalah paling rendah berumur 18 tahun (delapan belas tahun) dan bagi seorang perempuan paling rendah berumur 15 tahun (lima belas tahun). Ketentuan ini dalam pasal 29 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dan selanjutnya pada pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diterangkan bahwa apabila perkawinan bubar sebelum umur mereka mencapai dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa tetapi mereka tetap dianggap sudah dewasa, sudah mampu atau cakap melakukan perbuatan hukum meskipun umurnya belum mencapai duapuluh satu tahun, tapi mereka telah dianggap sudah dewasa karena mereka sudah melakukan perkawinan.

Untuk orang-orang yang belum dewasa bila melakukan perbuatan hukum misalnya jual beli maka ia harus didampingi oleh orang tuanya atau walinya.

ad. 2. Mereka yang ditaruh dibawah kemampuan

Mengenai orang yang dibawah pengampuan orang lain mereka dianggap tidak cakap melakukan

perbuatan hukum, karena mereka kurang sehat akalnya dan orang itu berada dibawah pengawasan orang lain, maka bila mereka itu melakukan perbuatan hukum misalnya jual beli maka mereka itu harus didampingi oleh walinya atau dengan kata lain yang bertindak dalam melakukan jual beli itu harus curaternya, sebabnya bila seseorang kurang sehat akalnya apabila melakukan perbuatan hukum misalnya jual beli, maka ia tidak dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya yang dilakukan, dengan demikian orang yang kurang sehat akalnya, bila melakukan perbuatan hukum jual beli maka jual beli yang dilakukan oleh mereka itu tidak syah.

Maka untuk itu upaya jual beli menjadi syah, maka jual beli itu harus dilakukan oleh curaternya.

Menurut pendapat Wirjono Prodjodikoro SH<sup>4)</sup>

Pergaulan hidup masyarakat, dalam mana juga termasuk orang-orang yang belum dewasa dan orang-orang yang tidak sehat akalnya membutuhkan pengikatan orang-orang itu, agar ada tata tertib dalam masyarakat, maka sudah seharusnya ada perwakilan mereka dalam pergaulan hidup itu.

Ad. 3. Orang perempuan, dalam hal yang ditentu-

---

4.) Wirjono Prodjodikoro. SH, Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu, Cet ke 6, Sumur, Bandung, 1974, hal. 19.

kan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Dalam hal ini memang menurut hukum Perdata seperti yang tercantum dalam pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa seorang istri, biar ia kawin di luar persatuan harta kekayaan atau telah berpisah dalam hal itu sekalipun, namun ia tidak boleh menghibahkan barang sesuatu atau memindah tangankan, atau memperolehnya, baik dengan cuma-cuma maupun atas bea, melainkan dengan bantuan dalam akte atau ijin tertulis dari suaminya.

Jadi dengan demikian menurut pasal tersebut di atas bahwa seorang istri tidak boleh melakukan perbuatan hukum, misalnya memindah tangankan hak atas tanah, melainkan harus dengan ijin tertulis dari suaminya, tanpa bantuan dari suaminya, perbuatan seperti tersebut di atas dinyatakan tidak syah menurut Undang-Undang, tetapi setelah dikeluarkannya surat edaran Mahkamah Agung no. 3 tahun 1963 yang isinya antara lain menyatakan bahwa mencabut lagi berlakunya pasal 108 dan pasal 110 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata.

Adapun isi pasal tersebut di atas antara lain:

Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Tentang tidak cakupnya seorang istri dalam melakukan perbuatan hukum kecuali dengan surat kuasa atau didampingi oleh suaminya.

Pasal 110 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Tentang seorang istri tidak diperbolehkannya menghadap di muka hakim tanpa bantuan suaminya.

Dengan dikeluarkannya surat Edaran Mahkamah Agung no. 3 tahun 1963 ini, maka hapuslah atau menjadi tidak berlakunya Pasal 108 dan Pasal 110 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jadi dengan demikian maka hak seseorang istri ini mengalami perkembangan, sebelum dikeluarkannya surat edaran Mahkamah Agung no. 3 tahun 1963 ini maka hak dan kedudukan seorang istri menjadi bertambah dan sekarang istri menjadi cakap dalam melakukan perbuatan hukum misalnya jual beli tanah.

Disamping itu orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum ialah misalnya orang yang jatuh pailit dan apabila orang yang dinyatakan jatuh pailit bila melakukan perbuatan hukum maka yang bertindak harus curaternya yaitu

dewan harga peninggalan.

Dan masih ada lagi orang yang tidak boleh mengadakan perjanjian jual beli, selain orang yang dinyatakan tidak cakap seperti yang tercantum dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu yang dicantumkan dalam pasal 1469, dan pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Obyek perjanjian jual beli

Tadi telah dikatakan yang disebut dengan subyek jual beli adalah person atau orang badan hukum yang mengadakan perjanjian jual beli yaitu antara lain pihak penjual dan pembeli dan sekarang mengenai obyek dalam jual beli.

Adapun yang dimaksud dengan obyek jual beli<sup>4)</sup> yang dinamakan obyek jual beli ialah hal yang diperlukan oleh subyek jual beli, itu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian.<sup>5)</sup>

Yang dapat dijadikan obyek jual beli ialah seperti yang tercantum dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan-persetujuan.

Dalam pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa barang-barang yang baru

---

5.) Wirjono, *Ibid*, hal. 21.

akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan, tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persoalan itu (pemiliknyanya).

Jadi dalam pasal tersebut di atas sudah dapat dijadikan obyek perikatan dan apa yang tidak dapat dijadikan obyek perikatan yaitu barang-barang yang dapat diperdagangkan, jadi dengan demikian bahwa isi pasal ini dapat ditafsirkan bahwa benda-benda yang dipergunakan untuk kepentingan umum, harus dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan.

Jadi barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum terutama yang dimiliki oleh negara ini tidak dapat dijadikan obyek persetujuan jual beli yaitu tanah kuburan, jalan raya, hutan milik negara dan lain sebagainya. Dalam pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa barang yang dijadikan obyek persetujuan jual beli yaitu benda itu harus tertentu, paling sedikit harus ditentukan jenisnya dan jumlah benda itu tidak perlu ditentukan misalnya dalam gudang.

Pembagian benda menurut hukum perdata ada

2 (dua) macam benda yaitu:

1. Benda yang bergerak
2. Benda yang tak bergerak

Kalau benda yang bergerak itu benda yang dengan mudah untuk dipindahtangankan misalnya saja, kursi, buku dan lain sebagainya.

Dan yang bergerak ini dalam persetujuan jual beli, ini cara pemindahan haknya lebih mudah dari pada benda yang tak bergerak, dimana benda yang bergerak ini cara pemindahannya adalah secara langsung yaitu dari tangan ke tangan.

Tetapi benda yang tak bergerak ialah benda yang tidak dapat dipindahkan misalnya tanah sewa, rumah, gedung dan lain sebagainya. Dan dalam persetujuan jual beli benda tak bergerak ini dalam pelaksanaan pemindahan haknya harus melalui prosedur yang ditentukan oleh Undang-Undang dan disamping itu harus dibuat suatu akte balik nama dan harus diketahui oleh pemerintah setempat, misalnya dalam jual beli tanah ini diketahui oleh Kepala Desa akte jual beli tanah ini dibuat oleh PPAT atau camat setempat dimana tanah itu berada dan setelah itu baru dilaporkan pada kantor agraris untuk dibuat sertifikat hak milik atas tanah yang baru, jadi dengan demikian prosedur jual beli benda tak bergerak itu lebih sulit bila dibandingkan dengan jual beli benda

yang bergerak dimana penyerahan haknya secara langsung.

Dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa jual beli milik orang lain dimana tanpa persetujuan barang tersebut, tapi apabila si pemilik barang sudah memberikan kuasa pada seseorang untuk menjualkan barang miliknya maka perjanjian jual beli adalah sah.

Dalam Pasal 1472 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan jika pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali telah musnah, maka perjanjian jual beli ini adalah batal. Jika yang musnah itu hanya sebagian saja maka si pembeli adalah leluasa, untuk memindahkan perjanjian jual beli atau menuntut bagian benda yang masih ada, serta menyuruh menetapkan harganya menurut penilaian yang seimbang.

#### 4. Terjadi dan Batalnya Perjanjian Jual Beli

Menurut azas Konsensualitas, suatu perjanjian dilahirkan pada saat tercapainya persetujuan atau pada saat ada kata sepakat antara penjual dan pembeli, mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian.

Disamping itu untuk suatu perjanjian ada kalanya diperlukan syarat atau formalitas tertentu.

Misalnya harus dibuat dengan suatu akte autentik atau dibawah tangan.

Sedangkan menurut Pasal 1458 BW kalau sudah tercapai adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai benda yang dijual belikan serta harga yang sudah ditetapkan, maka jual beli itu dianggap telah terjadi.

Sedangkan menurut hukum adat, jual beli tanah bersifat tunai dimana pembayaran harga pembelian dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang sama dan pada saat itu juga menurut hukum maka jual beli telah terjadi dan dianggap sudah selesai.

Kalau pada hukum perdata (BW) beralihnya hak milik kepada pembeli apabila telah dilakukan penyerahan secara yuridis dengan membuat akte balik nama oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah atau disebut Kadaster.

Dalam keadaan sekarang ini setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 kita harus berpegang pada sifat yang tunai daripada jual beli dan sifat mana sudah dianggap ada jual beli tanah menurut ketentuan hukum Agraria yang sekarang ini berlaku dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang disebutkan disitu, Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat,

maka jawabannya tidak lain daripada bahwa pada saat dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

Kemudian setelah terjadinya jual beli itu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) maka masih perlu dimintakan pada Instansi Agraria apa yang disebut Izin Pemindahan Hak (Lihat Lampiran).

Dan kemudian perizinan itu jika ditolak maka jual belinya menjadi batal dengan sendirinya dan meskipun tanahnya masih tetap dikuasai pemilik melainkan sebagai pihak yang mendapatkan kuasa dari penjual selaku pemilik tanah yang bersangkutan.

Dalam hal penolakan izin pemindahan hak atas tanah oleh Agraria, alasannya adalah tanah tersebut belum dibukukan atau didaftarkan oleh penjualnya atau permohonan izin pemindahan hak atas tanah tidak sesuai dengan keterangan-keterangan yang sebenarnya oleh permohonan.

Semula berdasarkan para Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 14 Tahun 1961 tentang :

"Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah", pemindahan hak atas tanah (semua macam) memerlukan izin, tetapi kemudian karena sebagai pertimbangan berdasarkan PMDN No. SK/59/DDA/1970 maka yang hanya dimintakan izin

hanya :

Pemindahan hak milik atas tanah pertanian, hak atas guna bangunan yang sudah mempunyai 5 bidang tanah atau lebih, hak guna usaha, hak pakai.

Sedang Instansi yang berwenang untuk memberi izin pemindahan hak atas tanah diatur dalam PMDN No. 6 Tahun 1972 yaitu :

- Bupati/ Walikota bagi hak milik.
- Gubernur bagi pemindahan hak guna usaha.
- Bupati bagi hak guna bangunan dan hak pakai kalau kedua-duanya diatas tanah negara.

Demikian juga kalau pemindahan hak itu diperoleh, baru kemudian dilakukan pencatatan "Peralihan Hak" oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah atau Kadaster.

Mengenai izin pemindahan hak inihanya pada tanah-tanah yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 14 Tahun 1961 diatas, sedang tanah hak milik biasa tidak memerlukan izin pemindahan hak cukup atas tanah tersebut maka jual beli atas tanah sudah dianggap syah.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 BW yaitu :

1. Adanya kata sepakat diantara mereka yang mengikatkan diri. Yang dimaksud dengan kata

sepakat adalah kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok masalah dari perjanjian yang mereka lakukan.

Sehingga apa yang dikehendaki oleh pihak lain atau pembeli artinya tidak boleh ada paksaan/ penipuan.

2. Harus mempunyai kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Didalam Pasal 1330 BW disebutkan : Orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan.
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

3. Harus ada obyek tertentu.

Misalnya jenis, jumlah dan bentuk-bentuk dari yang diperjanjikan.

4. Suatu sebab yang halal

Artinya tidak dilarang oleh peraturan-peraturan yang ada atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Jadi keempat syarat ini harus ada dalam perjanjian dan apabila salah satu syarat tidak dipenuhi maka

perjanjian tidak syah (batal).

Menurut Prof. Soebekti SH dalam bukunya Hukum Perjanjian syarat yang pertama seperti tersebut di atas dinamakan syarat "Subyektif" sedangkan dua syarat yang disebut terakhir dinamakan syarat "Obyektif".

Dalam hal suatu syarat subyektif dan kalau syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian (perikatan) dengan demikian tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka Hakim.

Seperti halnya syarat obyektif, maka jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta kepada Hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.

## B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

Sebelum membahas masalah jual beli tanah terlebih dahulu kami akan menguraikan secara sepintas gambaran mengenai hal-hal yang ada sangkut pautnya dengan tanah pada umumnya dengan maksud agar lebih jelas uraian kami nanti.

**Peranan Tanah didalam Negara Republik Indonesia**

Didalam wilayah Negara Republik Indonesia yang sebagian besar terdiri dari tanah-tanah agraris,

dimana penduduknya sebagian besar bermata pencaharian yang pokok adalah bertani, oleh karena itu maka sudah barang tentu tanah merupakan masalah yang diutamakan.

Maka sudah barang tentu hukum tanah merupakan hukum yang mempunyai kedudukan yang penting diantara hukum lain yang ada, maka dengan adanya hukum tanah tersebut akan diperoleh cara pengaturan tanah yang lebih baik.

Sehingga dalam kepercayaan asli sampai kini masih ada upacara-upacara yang bersifat religius karena tanah masih terlihat diutamakan.

Misalnya : Apa yang disebut "Wiwit" yaitu upacara pada waktu memetik padi (panen) dan ini sering kali dilakukan yang berdasarkan kepercayaan bahwa tanah dapat memberikan hidup dan kehidupan, ini sering dilaksanakan oleh orang-orang Jawa.

Bagi negara kita yang kini sudah merdeka tanah mempunyai arti dan peranan yang tersendiri, karena tanah merupakan pusaka bangsa, tanah adalah sumber kekuatan dan jaminan hidup bagi bangsa kita yang sejak zaman dulu sampai sekarang.

Oleh sebab itu tanah merupakan pusaka bangsa maka sudah seharusnya tanah harus kita pelihara dan kita pertahankan dan karena tanah merupakan kebutuhan yang pokok serta perlu diutamakan.

## Sejarah Hukum Tanah

Pada waktu sebelum tahun 1960 yakni sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yaitu tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan di negara kita masih berlaku dualisme, yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan yaitu hukum barat dan hukum adat.

Inilah yang kita sebut dualisme dalam hukum karena kaidah-kaidahnya ada yang bersumberkan dari hukum barat dan ada juga yang kaidah-kaidahnya yang bersumberkan dari hukum adat. Sehingga dalam hal ini ada dua macam tanah yaitu tanah Barat yang biasanya disebut juga "Tanah Eropa" dan tanah adat yang biasanya disebut juga "Tanah Indonesia".

Hukum tanah pada zaman kolonial itu didasarkan kepada apa yang dinamakan "Agrarische Wet" yaitu Undang-Undang yang dibuat di negara Belanda pada tahun 1870, dengan peraturan pelaksanaannya yang disebut "Agrarische Besluit". Tanah-tanah yang berdasarkan hukum Eropa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang banyak dimiliki oleh orang-orang Belanda atau yang dipersamakan dengan Belanda, diberikan jaminan hukum.

Sedangkan tanah-tanah yang berdasarkan hukum adat yang banyak dipunyai oleh rakyat Indonesia asli tidak dijamin kepastian hukumnya.

Sedangkan tanah-tanah Eropah, misalnya : tanah

opstal, tanah Eigendom, tanah Erfpacht dan lainnya serta boleh diaktakan semua terdaftar dalam suatu kantor yang khusus diadakan, yang terkenal dengan nama Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster) dengan suatu peraturan yang terkenal dengan nama "Ordonansi Balik Nama" atau Oversching Ordonantie". Statblat 1834 No. 27 dan sebaliknya tanah-tanah Indonesia seperti misalnya: tanah milik, tanah hak ulayat, tanah bengkok, tanah gogol dan lain-lain sama sekali tidak terdaftar statusnya, maka dengan demikian tidak terjamin kepastian hukumnya.

Manusia dan Tanah.

Didalam kehidupan manusia tanah merupakan pemberi hasil selama hidupnya, karena tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia.

Sehingga setiap orang memerlukan tanah bahkan bukan hanya diperlukan dalam kehidupannya tetapi untuk matipun manusia masih memerlukan tanah.

Dengan adanya angka kelahiran yang begitu pesat perkembangan ini juga sudah mempengaruhi manusia untuk mencari tanah yang diperlukan untuk kehidupannya.

Dengan adanya jumlah manusia yang memerlukan kebutuhan tentang tanah untuk tempat tinggalnya atau untuk perumahan.

Juga mengenai kemajuan zaman dan perkembangan teknologi ini menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya: untuk mendirikan pabrik-pabrik,

gedung-gedung untuk perkantoran, untuk perkebunan, untuk membuat jalan-jalan yang menghubungkan daerah satu dengan daerah yang lain dan untuk tempat-tempat hiburan dan lain-lain.

Oleh sebab itu maka lama kelamaan bisa dirasakan bahwa tanah menjadi lebih sempit sedangkan kebutuhan yang diperlukan selalu bertambah banyak, sehingga tidak mengherankan kalau harga tanah atau nilai tanah itu menjadi tinggi.

Karena tidak seimbang antara persediaan tanah yang ada dengan kebutuhan tanah yang akan diperlukan itu maka telah menimbulkan berbagai pemikiran dan persoalan-persoalan yang banyak seginya.

Benda yang paling penting adalah tanah, seperjanjian manusia tidak dapat hidup tanpa tanah. Barang makanan di Indonesia yaitu beras ditanam dalam tanah. Tanah juga dipakai untuk menguburkan manusia bila sudah meninggal dunia. Maka untuk menghormati arwah nenek moyang orang mencurahkan perhatiannya kepada makam-makam yang berupa seonggokan tanah.<sup>6)</sup>

Sehubungan dengan itu, maka pengaturan tentang penguasaan tanah dan penggunaannya dapat ditentukan menurut ketentuan hukum yang berlaku yaitu yang disebut Hukum Tanah dan seharusnya terdiri dari ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan perkembangan zaman sehingga dapat mengatasi persoalan-persoalan tanah yang banyak corak ragamnya.

---

6. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Hukum Atas Benda, Cet ke 3, Pen Pembimbing Masa, Jakarta, hal 16.

Bagaimana pengaturannya tentang tanah didalam Hukum Adat dan Hukum BW ?

Didalam Hukum Adat, mengenai hak-hak atas tanah itu diperlukan secara agak istimewa yaitu berlainan dengan hak-hak atas benda lain yang bukan tanah. Hal ini disebabkan karena sangat eratnya hubungan antara manusia dengan tanah.

Karena Hukum Adat tidak mengenal pembagian tentang benda yang bergerak dan benda tidak bergerak seperti didalam Hukum Barat maka Hukum Adat hanya mengenal perbedaan antara tanah dan barang lain yang bukan tanah.

Hukum Perdata juga menitikberatkan makna dari pelbagai peraturannya pada masalah tanah, hanya saja tidak dengan kata yang terus terang.

"Pasal 506 BW menentukan apa yang dinamakan Onroerende Aaken (barang yang tidak bergerak) menyebutkan pertama-tama bidang tanah apa yang didirikan di atasnya".<sup>7)</sup>

"Sedang ternyata juga bahwa perbedaan yang oleh BW diadakan antara barang-barang yang tidak bergerak adalah suatu perbedaan yang sangat di seluruh BW, aneka hukum agraria ini disebabkan pula oleh perbedaan kebutuhan".<sup>8)</sup>

"Bahwa adanya dualisme dibidang hukum agraria adahulu, hukum semata-mata terdorong oleh perkembangan Diskriminatif tetapi juga sebagai akibat daripadanya adanya kebutuhan hukum".<sup>9)</sup>

---

7.) Ibid, hal. 16.

8.) Glow Giok Sing, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, pen. Keng. Lo, Jakarta, 1960, hal. 30.

9.) Ibid, hal. 35.

Peraturan dasar pokok-pokok agraria.

Pada tanggal 24 September 1960 diundangkan dan mulai berlaku Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimuat dalam Lembaran Negara No. 104 tahun 1960 yang sekarang ini kita sebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan berlakunya Hukum Agraria sebagai unifikasi dalam lapangan hukum tanah tanggal 24 September 1960 adalah merupakan saat peristiwa yang sangat penting didalam kehidupan di Indonesia.

Undang-Undang ini meletakkan dasar-dasar pokok daripada Hukum Agraria yang baru dan mengakhiri ketentuan atau dasar-dasar yang lama.

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal perbedaan-perbedaan diantara tanah-tanah Indonesia dan tanah-tanah Eropah, dengan demikian hilanglah dualisme dalam Hukum Agraria dan menurut hukum adat hanya dikenal satu macam hak milik.

Didalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah; dan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yaitu bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Jadi kata "turun-temurun", terkuat dan terpenuhi kiranya memang sangat dirasakan oleh siapa-siapa orang Indonesia yang mempunyai hak milik

itu dapat terus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya, sedangkan istilah "terkuat dan terpenuh" ini bermaksud untuk membedakan dengan guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan sebagainya. Didalam hal ini untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang diantara yang paling kuat dan paling penuh adalah hak milik.

Sesungguhnya secara tak langsung yang tercantum didalam pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu sama hak atas tanah adalah berfungsi sosial. Dalam pemakaiannya semua ini harus memperhatikan kepentingan masyarakat atau kepentingan umum. Meskipun tanah itu tidak dipergunakan oleh pemiliknya ia harus memperkenankan orang lain untuk mengusahakannya yang terutama untuk usaha-usaha pertanian.

Dengan sifat individualistis dari pada ciri-ciri hak yang ada pada dunia barat ditinggalkan tanah itu maka setidak-tidaknya harus memberi manfaat pada pemiliknya dan kalau perlu pemerintah harus ikut campur tangan dan mengambil tindakan terhadap pemilik-pemilik tanah yang kebiasaannya melakukan sebagai tuan tanah yang dikemudian hari ditelantarkan tanpa menghiraukan masyarakat disekitarnya yang menderita karena tidak punya tanah, maka dengan demikian pula dalam pemakaian haknya itu menimbulkan kerugian kepada orang lain atau lebih-lebih menyalah gunakan haknya tanpa suatu kepentingan yang masuk akal.

Karena tanah itu harus mempunyai fungsi sosial maka tanah itu harus dipergunakan dan dipelihara yang sebaik-baiknya oleh setiap orang yang mempergunakannya dan juga bagi orang yang bersangkutan didalam hal tanah ini. Dengan demikian tanah itu harus dipelihara dengan baik sehingga ada apa-apa yang menyebabkan kerusakan dapat ditanggulangi dan kelestariannya dapat ditingkatkan.

Oleh karena itu sebagai suatu undang-undang yang mengatur garis besar, maka Undang-Undang Pokok Agraria kemudian dengan adanya lagi perbaikan-perbaikan agar supaya pelaksanaannya dapat berjalan sempurna.

Peraturan lama yang dicabut.

Didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disamping memberikan ketentuan-ketentuan yang baru, sekaligus mencabut beberapa peraturan perundang-undangan yang lama antara lain:

1. Agrarische Wet (Statblat 187-0 -55)
2. Domeinverklaring (Statblat 1870 - 118)
3. Algeme Domeinverklaring (Statblat 1875 - 119 a)
4. Domeinverklaring untuk Sumatra (Statblat 1874-974)
5. Domeinverklaring untuk Karesidenan Menado (Statblat 11877 - 55)
6. Domeinverklaring untuk Residentesender en Oostadeling van Borneo (Statblat 188 - 58)
7. Buku II KUH Perdata mengenai bumi, air serta ke-

kayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali ketentuan mengenai hipotik.

Kedudukan Hukum Adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria  
Didalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan yang lainnya. Segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agraria.

Dengan adanya dualisme Pluralisme didalam bidang hukum agraria seperti dikenal dalam perundangan agraria lama yang kini telah ditinggalkan maka Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berdasarkan kesatuan hukum yakni berlakunya hukum adat yang disempurnakan dengan panggilan zaman dalam alam bernegara.

Jadi untuk mencegah jangan sampai ada kekosongan hukum maka selama belum ada peraturan yang mendalam tentang isi dari pada suatu hal yang baru maka yang menggantikan adalah "Hukum Adat" hal mana tercantum didalam pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Bagaimana Hukum Adat yang dimaksud oleh Undang-Undang Pokok Agraria .

Dalam penjelasan pasal-pasal di atas sudah jelas bahwa dasar hukum agraria atau dalam hukum tanah nasional adalah hukum adat.

Hukum adat yang dimaksud adalah hukum adat yang dibatasi dengan sesuatu persyaratan yang disebutkan dibelakangnya yaitu tidak boleh bertentangan :

1. Kepentingan Nasional yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
2. Sosialisme Indonesia.
3. Ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria .
4. Unsur-unsur agama.

Menurut sarjana antara lain yaitu Bapak Boedi Harsono SH, yang didalam bukunya " Hukum Agraria Indonesia" menafsirkan hukum adat yang dimaksud oleh Undang-Undang Pokok Agraria ialah "Hukum Adat yang sudah dibersihkan dari cacat-cacatnya atau disaneer".

Jadi dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan hukum adat penting juga dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada masa sekarang ini.

Tetapi didalam hal ini tidak boleh dilupakan bahwa ketentuan-ketentuan hukum barat ada juga yang diambil oleh Undang-Undang Pokok Agraria yaitu yang mengenai sifat kebendaan.

Yang seterusnya kami akan menguraikan masalah jual beli tanah yang ditinjau dari tiga peraturan yaitu : BW, Hukum Adat, dan Undang-Undang Pokok

Agraria .

1. Perjanjian jual beli tanah menurut BW.

Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan (terdapat dalam pasal 1457).

Didalam pasal yang tersebut diatas kalau kita tinjau lebih lanjut maka didalam perjanjian jual beli tanah menurut BW dalam dilalui tiga tahap yaitu :

1. Adanya perjanjian yang berdasarkan atas kesepakatan kehendak antara kedua belah pihak.
2. Si pembeli tanah baru menjadi Eigenaar (pemilik) setelah dilakukan Yuridische levering.
3. Dilakukan pembayaran harga pembelian oleh si pembeli dan penyerahan tanah oleh pihak penjual.

Didalam hukum BW mengenai perjanjian atau persetujuan mengenai suatu barang dapat dibedakan menurut sifat perjanjian tersebut menjadi 2 yaitu yang bersifat "obligatoir" dan yang bersifat "Zakelijk".

Dengan adanya perjanjian yang bersifat Obligatoir saja hak milik itu belum berpindah dan baru akan berpindah setelah diadakan perjanjian Yuridische Levering maka pada saat itu juga hak milik berpindah yaitu dari tangan penjual ke tangan pembeli.

Levering atau penyerahan.

Pasal 616 sampai 620 BW mengatakan bahwa yang mengatur mengenai levering tentang benda yang tidak bergerak jadi termasuk juga tanah harus dengan akta otentik dan harus didaftarkan pada register umum.

Syarat-syarat dari pada levering.

- Yaitu :
1. Harus ada perjanjian Zakelijk.
  2. Harus ada titel (atas hak)
  3. Harus dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda itu.
  4. Harus ada penyerahan yang nyata.

Didalam perjanjian jual beli benda yang tidak bergerak apakah syahnya pembalikan nama tergantung pada sahnya tidaknya perjanjian obligatoir ?.

Mengenai persoalan ini ada 2 pendapat yaitu :

1. Menurut ajaran abstrak.

Menurut ajaran ini, penyerahan tidak tergantung pada alas/ titelnya.

Pembalikan nama tidak tergantung dari sah tidaknya perjanjian obligatoir.

Jadi hanya penyerahan mengenai benda tak bergerak harus dilakukan dengan membuat suatu tulisan yang dinamakan surat penyerahan, yang harus dibuat secara resmi (otentik) yaitu dimuka notaris.

Pengikut aliran ini antara lain. MAYERS

2. Menurut ajaran causal

Menurut ajaran ini, penyerahan tergantung pada

sahnya perjanjian itu sebagai atas/ hak/ titel.

Jadi kalau perjanjian obligatoirnya syah dan demikian pula sebaliknya, maka dengan demikian antara pemindahan hak dan perjanjian obligatoir ada hubungan causal.

Pengikut aliran ini antara lain SCHOLTEN

Berlakunya pasal-pasal BW tersebut yaitu : Statblat 1834 No. 27 bahwa penyerahan tanah dan benda yang tidak bergerak lainnya harus dengan balik nama ialah dengan cara balik nama yaitu dengan pendaftaran yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu kalau zaman dahulu pejabatnya adalah komisariss raad van yustitie atau Residentie Rechter (Ketua Pengadilan Negeri).

Yang kemudian dengan statblat 1947 No. 53 pejabat yang ditunjuk adalah Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster).

## 2. Perjanjian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Dalam pengertian Hukum Adat "jual beli" tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pembeli membayar harga (meskipun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual.

Jual beli menurut hukum adat tidak lain adalah : suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli maka biasanya dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat "tunai" atau kontan

dan nyata (konkrit), karena pembayaran dilakukan pada saat itu, dengan disertai penyerahan barang yang dibeli.

Maka setiap orang yang memiliki tanah mempunyai wewenang penuh terhadap tanahnya itu, jadi terserah kepada pemiliknya, apakah tanahnya itu mau dipergunakan untuk membangun rumah atau untuk pertanian yang penting asal tidak mengganggu kepentingan umum, karena di sini menurut peraturan Undang-Undang Pokok Agraria maka tanah itu mempunyai fungsi sosial.

Jadi dalam hal ini kepentingan umum lebih diutamakan dari pada kepentingan pribadi.

Wewenang atas tanah tersebut oleh pemiliknya dapat berujud memindahkan hak atas tanahnya, dengan cara jual beli dengan tukar menukar atau dengan jalan warisan dan lain-lain.

Menurut hukum adat kita mengenal perjanjian jual beli tanah itu dalam 3 macam :

1. Jual beli lepas.
2. Jual gadai.
3. Jual tahunan.

#### Jual Lepas

Jual lepas adalah salah satu bentuk jual beli yang akhirnya terjadi pemindahan hak.

Hak ini lebih didahulukan untuk ditawarkan kepada pemilik tanah disebelahnya kalau-kalau ia membutuhkan dan kalau pemilik tanah disebelahnya tidak membutuh-

kan, maka salah satu anggota masyarakat desa/ persekutuan itu juga tidak membutuhkannya barulah orang lain atau orang luar desa. Jadi ini semua yang dinamakan terikat adanya hak blangker.

Definisi jual beli ialah : penyerahan sebidang tanah untuk selama-lamanya dengan pemberian uang kontan atau dibayar dulu sebagian dan uang mana disebut uang pembelian.

Dalam hal ini ada perbedaan pendapat antara para sarjana :

1. Pendapat Prof. Ter Haar:  
Menurut Prof. Ter Haar masih menganggap bahwa perlu ikut sertanya Kepala Desa dalam jual beli mengenai tanah hak milik Indonesia, sekalipun tidak sebagai syarat mutlak tetapi hanya sebagai pembikin perjanjian itu terang dan tidak gelap akan tetapi apabila Kepala Desa jika diminta bantuannya ia menolak maka perjanjian itu adalah batal, tidak sah.<sup>10)</sup>
2. Menurut Prof. Soepomo:  
Menurut Prof. Soepomo, bahwa ikut sertanya Kepala Desa dalam jual beli tanah tidaklah menjadi syarat bagi sah atau tidaknya perjanjian itu, melainkan untuk memperoleh lebih banyak jaminan hukum bagi pembeli.<sup>11)</sup>
3. Pendapat Prof. Halleman:  
Menurut Prof. Halleman : "Het Adat recht van de afdeling Tulung Agung" hal. 96 bahwa penjual tanah yang dilakukan di depan Kepala Desa dan saksi-saksi orang ditunjuk artinya yang dilakukan dengan tidak ikut sertanya Kepala Desa adalah tidak sah dan harus dianggap batal, oleh karena mengurangi

---

10.) Ibid, Hal. 89.

11.) Soepomo, Prof. Hukum Perdata Adat JABAT, pen. Jembatan, Jakarta, 1967. hal 150.,

Jaminan dan bertentangan dengan dasar-dasar pokok-pokok hukum adat.<sup>12)</sup>

4. Putusan M.A 25 September 1957.

Memutuskan bahwa soal perantaraan dari pemerintah Desa dalam hal jual beli tanah adalah dapat dikemukakan sebagai syarat mutlak, bila suasana dalam Desa yang bersangkutan begitu primitif sehingga amat sedikit sekali perasaan individual pada para anggotanya sebagai akibat dari pada ikatan bersama yang berdasarkan atas persamaan tempat tumpah darah, apabila keadaan desa bersangkutan tidaklah begitu primitif maka perantaraan desa bukan syarat mutlak untuk sahnya jual beli tanah.<sup>13)</sup>

Jadi didalam jual beli lepas adakalanya si pembeli yang bertekad baik harus dilindungi, perlindungan demikian itu sudah menjadi ketentuan didalam hukum adat. Menurut pendirian hukum yang diambil dari Hukum Romawi maka seorang tidak dapat memindahkan sesuatu hak lebih dari yang ada padanya.

Misalnya : si A salah seorang ahli waris dari sebidang tanah harta warisan yang belum dibagi-bagi antara segolongan dari ahli waris, menjual tanah itu kepada B, sedang dalam penjualan ini tidak turut serta ahli-ahli waris yang lain dengan demikian penjualan tanah itu oleh si A kepada si B paling-paling hanya sah mengenai sebagian dari tanah itu yang menjadi hak milik dari A, sebab tanah warisan itu belum dibagi-bagi kepada ahli waris, karena itu dalam hal tersebut

---

12.) Halleman, Het Adat Recht Van De Afdeling Tulung Agung, hal. 1965.

13.) Soebekti/ T. Tamara, Kumpulan Putusan MA Mengenai Hukum Adat, Gunung Agung, Jakarta, 1961, hal. 137.

di atas hukumnya ialah bahwa penjualan tersebut harus dibatalkan.

Akan tetapi ada keadaan yang si B tidak mengetahui bahwa tanah tersebut adalah harta warisan dan penjualan tersebut disaksikan oleh Kepala Desa maka dalam hal ini penjualan tersebut dapat disahkan karena si B sebagai pembeli adalah beriktikad baik.

#### **Panjer :**

Di dalam perjanjian jual beli apabila sudah diberikan panjer maka dalam perjanjian ini belum bisa dikatakan terlaksana, karena harus diadakan pula permukafakatan yang sungguh-sungguh mengenai jual beli itu pada saatnya barulah jual beli itu terlaksana apabila di dalam pembicaraan tersebut tidak mengakibatkan betul-betul terjadinya jual beli itu maka panjer itu tetap berada pada yang menerimanya apabila tidak berlangsung jual beli itu adalah karena ingkarnya si pemberi panjer, sebaliknya apabila keinginan itu ada pada si penerima panjer itu maka ia harus mengembalikan panjer itu ada kalanya dengan membayar sekali lagi harga panjer itu kepada si pemberi panjer, jadi dua kali lipat.

#### **Relaksanaan jual beli dalam jual pas/lepas**

Setelah adanya kata sepakat dari kedua belah pihak maka mereka harus lapor ke kelurahan/ desa untuk menyampaikan apa yang mereka maksudkan yaitu mengenai

Jual beli lepas atas sebidang tanah, maka oleh Kepala Desa lalu membuat denah atau mengenai gambar situasi tanah, baru kemudian diadakan rapat desa dan kalau desa tidak keberatan, maka gambar tanah (batas-batas tanah) dibawah ke kecamatan untuk dimintakan pengesahan dan selanjutnya disampaikan kepada pejabat yang berwenang untuk ini.

Didalam jual beli yang menjadi saksi adalah Kepala Desa, Pamong Desa, famili-famili serta pemilik tanah sedangkan di sini tidak ditentukan dengan pasti tentang adanya uang saksi, jadi disini hanyalah bersifat tolong-menolong.

Adakalanya penjualan tanah milik Indonesia meskipun diantara golongan Indonesia asli dilarang dan perjanjian demikian adalah dilarang dan batal yakni berdasarkan larangan di bidang hukum adat di daerah-darah dimana hak pertuanan terhadap tanah masih sangat kuat.

#### Jual gadai atau jual sende.

Definisinya tentang jual gadai tanah adalah penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang secara kontan sehingga yang menyerahkan itu masih mempunyai hak untuk mengembalikan tanah itu kepadanya dengan pembayaran kembali sejumlah uang tersebut. Mengenai pelaksanaan gadai disini adalah sebagai berikut:

Mula-mula pemilik tanah yang akan membutuhkan

uang itu datang kepada orang yang mempunyai uang yang dia mau meminjamkan uang itu.

Sebelum uang itu dipinjamkan maka lebih dahulu mereka mengadakan tawar menawar mengenai besarnya uang gadai dan harus sudah ada kata sepakat di antara mereka berdua, lalu hal ini harus juga dimintakan persetujuan kepada pamong desa setempat untuk menyaksikan bahwa mereka mengadakan jual gadai, baru kemudian setelah semua tujuan yang telah dicapai dalam pembicaraan itu maka pemilik tanah lalu menyerahkan tanahnya kepada orang yang menggadai tanah itu.

Dan orang yang memiliki tanah itu lalu menerima uang gadai sebesar yang sudah mereka bicarakan dan kalau pada waktu yang telah ditentukan sipemilik tanah mengembalikan jumlah uang pinjamannya itu, maka baru kembalilah tanah miliknya itu tadi atau orang yang menggadai tanah itu tadi seperti semula.

#### Unsur mutlak gadai

Didalam hal ini sipemegang gadai mempunyai kekuasaan yang mutlak atau sepenuhnya mengenai tanah yang digadaikan itu seolah-olah miliknya, jadi jika sudah ditebus kekuasaan itu berpindah lagi kepada pemilik tanah.

Dan kadang-kadang didalam perjanjian jual gadai terdapat ketentuan-ketentuan bahwa apabila uang gadai itu tidak ditebus dalam waktu yang tertentu, umpama : lima tahun maka tanah yang digadaikan itu jatuh ke

tangan si pemegang gadai artinya tanah itu menjadi miliknya si pemegang gadai.

Pengadilan dapat memutuskan :

1. Sipembeli gadai harus mengembalikan uang gadai kalau perlu dalam waktu yang ditentukan oleh pengadilan.
2. Sipembeli gadai harus menyerahkan tanah yang digadaikan itu kepada si pemegang gadai sebagai penebus uang gadai itu.
3. Apabila ada beda antara harga tanah dengan jumlah uang gadai maka si pemberi gadai hanya sebagian dari pada tanah itu harus diserahkan kepada sipemegang gadai selaku penebus uang gadai.

Prof. Soepomo berpendapat :

Waktu tebusan mempunyai arti bahwa sesudah waktu tenggang habis, maka uang gadai dapat ditagih dan tanah itu dengan sendirinya tidak mungkin menjadi milik pemegang gadai, untuk hal ini diperlukan tindakan hukum baru.

#### Tentang masa tidak boleh menebus

Mengenai jual gadai sering ditentukan bahwa tanah tidak boleh ditebus sebelum lewat waktu yang sudah ditentukan tetapi dalam hal ini tidak ada ketentuan. Menurut Hukum Adat sipenerima gadai harus sekurang-kurangnya satu kali mendapat hasil dan ditebus dalam keadaan tidak ditanami.

#### Pembayaran kembali uang gadai

Uang gadai harus dibayar kembali kepada sipemberi, gadai semula dan tidak kepada pihak ke 3.

Tentang musnahnya tanah.

Menurut pendapat Prof. S.A. Hakim SH.

Apabila tanah yang digadaikan musnah karena alam, maka sipemegang gadai tidak dapat menuntut uang gadai, dan oleh karena itu uang gadai hilang.

Penilaian uang gadai sekarang.

Karena nilai uang Rupiah mengalami perubahan bukan saja Rupiah yang dahulu dan yang sekarang, maka mengenai uang gadai, Mahkamah Agung (MA) Indonesia telah menetapkan dalam keputusannya bahwa resiko dari perubahan nilai uang Rupiah itu ditanggung oleh kedua belah pihak dan masing-masing untuk separohnya dan penilaian uang gadai itu dihubungkan dengan harga emas yang ada.

Contoh : Putusan MA 11 Mei 1995.

Adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak masing-masing memikul resiko separuh dari resiko kemungkinan perbedaan harga emas pada waktu penggadaian dan waktu menebus tanah itu.

Surat perjanjian jual beli gadai.

Menurut Hukum Barat (BW) mempunyai sifat aksesoir artinya gadai itu tergantung pada suatu hukum perbedaan untuk hasil sesuatu benda membayar pada dirinya sendiri jumlah suatu piutang.

Sedang menurut Hukum Adat jual gadai adalah suatu perjanjian tersendiri yaitu yang bersangkutan dengan tanah. Jual gadai menurut peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 56 Tahun 1960.

Disini yang pertama-tama kami jelaskan ialah bahwa pasal 7 dari Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang hanya mengenai tanah pertanian. Dalam hal ini tidak menyangkut masalah mengenai tanah perumahan karena mengenai tanah perumahan ini masih tetap berlaku hukum adat tentang jual beli.

Jadi mengenai penggadaian tanah pertanian dan untuk menghilangkan sifat perasaan dari jual gadai maka peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 pasal 17 memutuskan bahwa :

"Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlaku peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran yang tebusan".

Sehingga apabila sipemegang gadai bermaksud untuk menebus tanah itu sebelum temo 7 tahun, maka berdasarkan pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tersebut yang mengatakan :

Mengenai hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini, belum berlangsung 7 tahun maka pemilik tanah berhak untuk menimbang kembali setiap waktu

setelah tanaman yang ada selesai panen dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus :

$$\frac{(7 + \frac{1}{2} - \text{waktu berlangsungnya hak gadai} \times \text{uang gadai})}{7}$$

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai sudah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan.

#### Jual tahunan.

Mengenai jual lepas, jual gadai sudah kami singgung diatas dan sekarang kita akan membahas juga yang dimaksud dengan jual tahunan.

Jual tahunan ialah penyerahan sebidang tanah kepada orang lain itu dengan perjanjian bahwa setelah tanah itu beberapa waktu ditangan orang lain maka tanah itu akan kembali.

Umpama : 4 atau 5 tahun, maka setelah jangka waktu yang telah ditentukan ini habis dengan sendirinya tanah itu akan kembali.

Menurut istilah Jawa : adol tahunan atau adol ayodan, yang menjadi obyek jual beli tahunan adalah tanah pertanian.

#### Sifat perjanjian tahunan.

Didalam hal ini mengenai jual tahunan ini dapat disamakan dengan persewaan dengan membayar sewa lebih dahulu, jadi dianggap sebagai sewa akan tetapi uang sewanya telah dibayar lebih dahulu, apabila waktunya 4 atau 5 tahun sudah lewat maka dengan sendirinya tanah.

tahunan itu kembali kepada sipembeli sewa.

Jadi jual tahunan ini merupakan penyerahan hak milik atau tanah untuk sementara waktu, uang sewa tanah yang telah diterima oleh pemilik itu adalah uang harga pembelian, bukan uang voorschot uang sewa.

Mengenai cara-cara jual tahunan sama dengan cara jual gadai ditentukan jangka waktunya.

### 3. Jual belitanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Apakah yang dimaksud jual beli tanah dalam Hukum yang berlaku setelah Undang-Undang Pokok Agraria? Didalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistim dan asas-asas hukum adat maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yaitu menurut pengertian hukum adat.

Dalam jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria atau hukum tanah.

Mengapa dalam hal ini masih dipersoalkan mengenai pengertian "jual beli tanah sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria ?

Sebab sebelum adanya Undang-Undang Pokok

Agraria ada pengertian jual beli itu 2 macam yaitu satu menurut Hukum Barat dan yang satu lagi menurut Hukum Adat.

Sesungguhnya didalam Undang-Undang Pokok Agraria dengan tegas menghendaki hapusnya Dualisme dan telah mengadakan Unifikasi (kesatuan hukum) dengan berdasarkan hukum adat yang sudah berlaku sebelumnya.

Jadi dengan adanya asas-asas hukum adat bagi hukum tanah kita sekarang berinduk pada Undang-Undang Pokok Agraria .

Dalam hal ini sudah dapat bahwa ide unifikasi hukum merupakan suatu asas untuk kesederhaan hukum agraria. Dalam unifikasi, ini bukan hanya dalam sistimnya tetapi juga dalam peristilahan".<sup>14)</sup>

Sehingga dapat dijelaskan bahwa didalam sistim tersebut untuk sekarang ini dan untuk dikemudian hari kita hanya kenal satu sistim hak-hak atas tanah. Istilah yang khusus dipergunakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria , seperti hak ulayat, hak numpang, hak usaha dan sebagainya.

---

14.) Parlindungan SH., Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA, Alumni, Bandung, 1979, hal. 35.

### BAB III

#### METODOLOGI PENELITIAN

Perlu dikemukakan di sini bahwa dalam rangka pengumpulan data, metode-metode apakah yang penulis gunakan di dalam mengadakan penelitian atau dalam pengumpulan data. Tetapi sebelum penulis kemukakan metode-metode yang dipergunakan dalam pengumpulan data dalam rangka penyusunan skripsi ini, maka akan penulis kemukakan mengenai tipe penelitian serta proses penelitian.

Walaupun sering terdapat kekaburan dalam batas-batasnya, kiranya penelitian pada umumnya dapat digolongkan dalam tiga tipe yaitu : penelitian penjajakan (Explorasi), penelitian penjelasan (Explanatory atau confirmatory research) dan penelitian deskriptif.

Melalui penelitian eksplorasi tersebut masalah penelitian dapat dirumuskan dengan lebih jelas dan lebih terperinci, dan hypotesis dapat dikembangkan.

Menyoroti hubungan antara variabel-variabel penelitian dan menguji hypotesis yang telah dirumuskan sebelumnya oleh karena itu dinamakan juga penelitian pengujian hypotesis atau testing research.

Meskipun uraian mengandung deskriptif tetapi sebagai penelitian relasional fokusnya terletak pada penjelasan hubungan-hubungan antara variabel.

Penelitian merupakan suatu proses yang panjang dan ia berawal pada minat untuk mengetahui fenomena tertentu dan selanjutnya berkembang menjadi suatu gagasan.

Teori konseptualisasi, pemilihan metode yang sesuai dan seterusnya. Hasil akhir pada gilirannya akan melahirkan gagasan dan teori baru dan merupakan suatu proses yang tiada hentinya. Jadi hal ini sangatlah penting bagi peneliti adalah minat untuk mengetahui masalah sosial atau fenomena sosial tertentu.

Minat tersebut dapat timbul dan berkembang karena rangsangan bacaan, diskusi seminar atau campuran dari semua itu. Titik tolak yang sesungguhnya bukanlah metodologi penelitian tetapi kesepakatan dan minat yang ditopang oleh akal yang sehat. Setelah disederhanakan langkah-langkah yang lazim ditempuh dalam pelaksanaan survey adalah sebagai berikut :

1. Merumuskan masalah penelitian dan penentuan tujuan survey.
2. Menentukan konsep dan hypotesis serta menggali kepustakaan.
3. Mengambil sampel.
4. Pekerjaan lapangan.
5. Analisis dan laporan.

Kemudian mengenai metode-metode yang penulis pergunakan pengumpulan data didalam rangka penyusunan skripsi ini adalah antara lain:

#### A. Metode Pendekatan

Dalam rangka untuk mendekati pokok permasalahan dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan pendekatan melalui Yuridis sosiologis yaitu disamping mengenai ketentuan hukum yang ada bahwa penelitian ini bertujuan untuk mengetahui indikator-indikator sifat yang sewajarnya dari suatu gejala sosial tertentu.

Sedangkan persyaratan yang dituntut metode ini adalah bahwa penelitian harus representatif, karena yang diteliti adalah mengenai apakah dalam prakteknya perjanjian jual beli tanah ini sesuai dengan keluarnya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 di Kabupaten Demak.

Maka dengan menggunakan pendekatan deskriptif ini penulis diharapkan akan dapat menggunakan permasalahannya dengan mengambil beberapa alternatif yang kemudian akan disusun dalam bentuk skripsi.

#### B. Spesifikasi penelitian

Sebagaimana telah kami kemukakan diatas, bahwa untuk mendekati pokok permasalahan penelitian menggunakan spesifikasi yakni deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang sesuai dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 sehingga hanya akan menjelaskan, melukiskan dan melaporkan keadaan, suatu obyek atau suatu peristiwa. Termasuk di dalam penelitian ini terhadap data di bidang hukum yang dapat dibagi menjadi :

##### 1. Data Sekunder

Data sekunder ini peneliti dapat dari :

Bahan-bahan hukum yang berupa peraturan-peraturan perundangan dan hasil penelitian yang sudah dianalisis, maka sebagai tindak lanjut adalah data keperpustakaan-perpustakaan yang menyangkut pokok permasalahan.

## 2. Data Primer.

Data primer ini peneliti dapat dari :

Penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan dengan mendatangi suatu tempat/ obyek penelitian yang ada hubungannya dengan penelitian yang sudah direncanakan sebelumnya.

## C. Metode Sampling

Populasi dari penelitian ini adalah para pelaksana yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sehubungan dengan keluarnya Undang-Undang No. 5 tahun 1960. Mengingat terbatasnya waktu, dana dan tenaga yang tersedia sehingga dirasa cukup berat untuk mengadakan penelitian secara keseluruhan terhadap semua populasi, maka diadakan penelitian sampling. Sedangkan metode sampling yang digunakan adalah metode non random sampling, karena mengingat populasi yang akan diteliti adalah bersifat heterogen, yaitu berupa praktek yang ada kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sehubungan dengan keluarnya Undang-Undang No. 5 tahun 1960.

#### D. Metode Pengumpulan Data

Dalam mendapatkan data yang dipergunakan adalah dengan menggunakan metode-metode pengumpulan data sebagai berikut :

##### 1. Library Research (Penelitian Perpustakaan)

Yaitu teknik pengumpulan data melalui studi perpustakaan dengan menggunakan fasilitas-fasilitas perpustakaan pribadi, perpustakaan pemerintah daerah dan perpustakaan Universitas yang ada relevansinya.

##### 2. Field Research (Penelitian Lapangan)

Yaitu teknik pengumpulan data melalui informasi dari masyarakat, serta dari pemerintah daerah khususnya kantor yang menangani perjanjian jual beli tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dati II Demak.

Cara pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

- a. Dengan observasi langsung, yaitu dengan melakukan pengamatan secara langsung terhadap masalah-masalah yang dibahas.
- b. Dengan wawancara, yaitu dengan melakukan tanya jawab dengan orang-orang yang berkepentingan untuk diwawancarai dan minta pendapat/ jawaban yang ada hubungannya dengan masalah pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sehubungan dengan keluarnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

### E. Metode Analisis Data

Data sekunder yang didapat dari perpustakaan catatan-catatan peraturan perundang-undangan dan lain sebagainya yang dilengkapi dengan data primer yang didapat dari lapangan, kemudian dikumpulkan, disusun kembali dan kemudian disajikan secara terurai dan sistematis.<sup>15)</sup>

Dari data yang kami analisis ini yang kemudian disusun dalam bentuk skripsi.



---

15.) Rony Hanitijo Soemitro, SH, Metodologi Penelitian Hukum dan Jarimetri, penerbit Ghalia Indonesia, 1990.

BAB IV  
HASIL PENELITIAN  
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN DEMAK

A. Sekilas Pandang Daerah Kabupaten Demak

Daerah Kabupaten Demak dapat diuraikan secara umum :

1. Letak Astronomis

Kabupaten Daerah Tingkat II Demak, yang terletak diantara:

- Bujur Timur (BT) :  $110^{\circ}27'58''$  -  $110^{\circ}48'47''$
- Lintang Selatan :  $06^{\circ}43'26''$  -  $07^{\circ}09'43''$

Wilayah Kabupaten Demak secara administratif mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Wilayah Kabupaten Jepara dan Laut Jawa
- Sebelah Timur : Wilayah Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan
- Sebelah Selatan : Wilayah Kabupaten Semarang dan Kabupaten Grobogan
- Sebelah Barat : Wilayah Kotamadya Semarang dan Laut Jawa

Iklm kota Demak termasuk daerah iklim tropis, luas Kabupaten Daerah Tingkat II Demak  $\pm$  89.743,00 Ha atau 897,43 KM<sup>2</sup>.

2. Kondisi Fisik

Penyajian informasi geologi dan sumberdaya di

wilayah Kabupaten Demak bersumber dari Peta Geologi Propinsi Jawa Tengah skala 1 : 250.000.

Berdasarkan searah perkembangan tektoniknya, kondisi geologi di wilayah Kabupaten Demak erat kaitannya dengan sejarah pengendapan batuanannya. Secara stratigrafi, suatu batuan yang tertua yang dijumpai merupakan formasi kendeng yang terdiri dari batu pasir berselingan dengan serpih, batu lanau, batu lempung, napal dan sedikit konglomerat.

Batuan di daerah Demak tersusun dari material yang berasal dari pegunungan atau gunung di sekitarnya sehingga dataran Demak yang mendekati Gunung Muria akan mengandung lapisan pasir lebih banyak daripada yang berada di dekat Gunung Kendeng maupun Rembang.

Bentang alam wilayah Kabupaten Demak dapat dibedakan menjadi 3 klasifikasi, yaitu :

a. Daerah Datar Sampai Landai

Dataran datar sampai landai (0-2%), meliputi seluruh wilayah Kabupaten Demak, kecuali sebagian dari Kecamatan Karangawen dan Mranggen. Luas daerah yang berlereng 0 - 2% meliputi areal seluas 86,974 Ha. (96,61% dari Luas wilayah Kabupaten Demak).

b. Daerah Lereng Landai Sampai Agak Miring

Dataran lereng landai sampai agak miring (2-5%) meliputi sebagian dari Kecamatan Karangawen

dan Mranggen seluas  $\pm 1.938$  Ha (2,16% dari luas wilayah Kabupaten Demak).

c. Daerah Agak Miring Sampai Agak Curam

Daerah ini dengan lereng 15 - 50%, meliputi areal seluas  $\pm 696$  Ha (0,78 % dari luas wilayah Kabupaten Demak), lokasinya berada di Kecamatan Karangawen dan Mranggen.

d. Daerah Lereng Curam

Daerah lereng curam dengan lereng lebih besar dari 40% seluas  $\pm 136$  Ha (0,15% dari luas wilayah Kabupaten Demak), meliputi sebagian kecil Kecamatan Karangawen dan Mranggen.

3. Letak Sosiogeografis

Letak kota Demak secara sosiogeografis adalah berada pada ujung sebelah timur pantai Jawa Tengah bagian Utara. Di sebelah timur berbatasan dengan batas administratif Kabupaten Kudus, di sebelah selatan berbatasan dengan batas administratif Kabupaten Semarang, di sebelah barat berbatasan dengan batas administratif Kotamadya Semarang dan sebelah utara oleh pantai Laut Jawa.

4. Kondisi Ekonomi

Letak kota Demak ditinjau dari sosial ekonomi berbatasan dengan sebelah barat Ibukota Jawa Tengah Semarang dan sebelah timur Kabupaten Kudus. Dengan tingkat kepadatan lalu lintas yang besar, karena jalur menuju Surabaya, ke timur dan Jakarta

untuk barat, sedangkan utara adalah Laut Jawa.

Sebagai kota yang mempunyai sejarah besar di tanah air, Demak sangatlah ramai didatangi oleh wisatawan dalam negeri dan luar negeri. Sehingga sangat dikenal oleh banyak orang di tanah air, dan itu berpengaruh dalam segi ekonomi penduduk.

Kedudukannya sebagai Kota Kabupaten Daerah Tingkat II, maka Demak punya hubungan yang erat dengan kota-kota besar di Jawa Tengah. Ekonomi Kabupaten Demak dibagi beberapa sumber yaitu beberapa sumber dari hasil laut nelayan, pertanian, dan perdagangan yaitu industri, dan juga tenaga kerja bagi kebutuhan industrinya.

#### 5. Penduduk

Jumlah penduduk wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak tahun 1993 sebanyak 846,845 jiwa yang tersebar di 247 desa/ kelurahan. Jumlah penduduk yang terbanyak terdapat di kelurahan Bintoro sebesar 19.285 jiwa, sedangkan yang paling sedikit adalah desa Boyolali dengan jumlah penduduk sebesar 921 jiwa.

Jumlah penduduk wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Demak dapat diklasifikasikan menjadi 4 (empat) kelas :

- a. Jumlah penduduk kurang dari 2.500 jiwa: 86 desa
- b. Jumlah penduduk 2.500-5.000 jiwa : 130 desa
- c. Jumlah penduduk 5.000 - 7500 jiwa : 24 desa

d. Jumlah penduduk lebih dari 7.500 jiwa : 7 desa

## 6. Permasalahan-permasalahan di Kabupaten Demak

Pertumbuhan yang pesat dari sesuatu kota telah menimbulkan berbagai masalah secara cepat pula antara lain : masalah-masalah banjir, kemacetan lalu lintas dan intrusi air asin.

### a. Banjir

Daerah rendah yang dahulu merupakan tempat penampungan, pada akhirnya telah tumbuh menjadi daerah perdagangan dan tempat tinggal dan juga kurangnya luas penampungan serta panjang saluran pengaliran air telah merupakan penyebab utama dari timbulnya banjir di daerah bagian bawah dan daerah-daerah tertentu lainnya.

Wilayah banjir di Kabupaten Demak seluas ± 24.128 Ha (26,89 % dari luas wilayah Kabupaten Demak) meliputi sebagian dari Kecamatan Bonang, Demak, Guntur, Karanganyar, Mijen, Sayung dan Wedung.

### b. Intrusi air asin

Wilayah intrusi air asin di Kabupaten Demak seluas ± 39.282 Ha (54,93 % dari seluruh wilayah Kabupaten Demak) yang meliputi Kecamatan Karang tengah, Sayung, Wedung, Mranggen, Guntur, Bonang, Demak, Wonosalam, Dempet, Gajah, Karanganyar dan Mijen.

Intrusi air asin di Kabupaten Demak berda-

sarkan kedalaman air asin dibedakan menjadi dua, yaitu

1. Air asin masih dijumpai pada kedalaman lebih dari 40 meter.
2. Air asin masih dijumpai pada kedalaman 6- 40m .

#### B. Prosedur Penjualan Tanah di Kabupaten Demak Setelah keluarnya UJPA Dan PP No. 10 Tahun 1961

Sebelum kami akan menguraikan secara singkat tentang keadaan di daerah Kabupaten Demak.

Di daerah Kabupaten Demak kebanyakan terdiri dari daerah agraris, walaupun penduduknya tidak semua hidup sebagai petani, serta banyak juga yang menjadi buruh tani.

Meekipun demikian tanah masih mempunyai kedudukan yang sangat penting karena di dalam kehidupan manusia di dunia ini, tidak akan terlepas dari masalah tanah, baik itu tanah miliknya sendiri maupun miliknya orang lain dan mengenai tanah ini dikemudian hari akan bisa diwariskan kepada anak cucunya.

Dari kebanyakan penduduk bagi siapa yang mempunyai tanah adalah merupakan suatu kebanggan, apalagi penduduk-penduduk yang bertempat tinggal di desa bila mempunyai uang tidak untuk membeli barang-barang yang mewah-mewah tapi bila ada orang yang menjual tanahnya maka cepat-cepat untuk membelinya, jadi disini masalah

tanah masih sangat diutamakan sekali.

Mengenai keterangan-keterangan yang kami peroleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Demak ada beberapa jenis antara lain : 16)

1. Tanah sawah/ pertanian

2. Tanah pekarangan

Didalam hal ini untuk meningkatkan taraf hidup para petani yang sebagian besar hidup dalam keadaan yang serba kekurangan maka oleh pemerintah di daerah dilakukan usaha pemberian kredit yang biasanya berupa pupuk.

Sekarang kami akan menguraikan prosedur penjualan tanah di Kabupaten Demak.

Di daerah Kabupaten Demak mengenai prosedur penjualan tanah yang sekarang berlaku ialah prosedur yang sudah disesuaikan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.

Dikarenakan prosedur penjualan tanah ini sangat penting sekali sebab menyangkut syarat-syarat yang diperlukan untuk syahnya jual beli tanah yaitu siapa pemiliknya, berhak menjual tanah tersebut atau tidak, milik perseorangan atau milik bersama atau masih berupa warisan yang belum dibagi-bagi atau sudah dibagi-bagi dan apakah si pembeli berhak untuk membelinya atau tidak, yang semuanya itu mempengaruhi untuk

---

16.) Hasil wawancara dari Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, tanggal 5 Juni 1995.

syahnya jual beli ini.

Untuk kemudian mengenai prosedur ini kami bagi dua yaitu :

1. Tanah yang sudah ada sertifikatnya

Seperti diketahui jual beli adalah peralihan hak milik dari penjual kepada pembelinya.

Sehubungan dengan ini pelaksanaannya sebagai berikut: Pertama-tama kedua belah pihak mengadakan kata sepakat tentang harganya, tanah, setelah itu kedua belah pihak melaporkan hak tersebut kepada Kepala Desa diadakan pemeriksaan apakah penjual berhak atas tanah tersebut atau tidak dan apakah tanah itu dalam sengketa atau tidak dan untuk jelasnya pemeriksaan itu disaksikan oleh :

1. Kepala Desa
2. Saksi-saksi yang benar-benar mengetahui tentang tanah tersebut.

Kemudian oleh Kepala Desa disertai oleh kedua belah pihak dengan membawa sertifikat tanah dibawa ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bila belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah itu. Adanya saksi-saksi ini perlu untuk menghindari hal-hal yang berupa tuntutan dari pihak ketiga dan seterusnya oleh camat akan mencocokkan sertifikat tersebut dengan buku tanah yang ada pada Sub Direktorat Agraria apabila cocok kemudian dibuat akta

jual beli.

Sesudah dibuat lalu dibacakan kedua belah pihak mendengar dan menyetujui dan kemudian ditan-datangani dengan tanda tangan saksi-saksi yaitu Kepala Desa dan Pamongnya.

Kedua belah pihak harus mengeluarkan honorarium untuk Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk saksi-saksi, yang besarnya honorarium tidak diberitahukan kepada peneliti.

Mengenai pemberian honorarium ini tergantung atas mufakat dari kedua belah piha, bisa dari penjual maupun dari pembeli itu sendiri.

Akta jual beli ini bermaterai Rp 1000 dibawa ke Camat atau oleh si pembeli dibawa saksi pendaftaran tanah.

Setelah itu maka di sana nantinya akan dicatat peralihan hak atas tanah, sertifikatnya dari pemilik lama dicoret dan dipindahkan kepada pemilik baru dan dengan membayar honor 1%.

Akta jual beli itu akan menjadi warkah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, kemudian oleh saksi pendaftaran tanah mengeluarkan pengumuman di Kantor Camat, Kepala Desa dan Kantor Pertanahan.

Dengan pengumuman ini dilakukan untuk memberi kesempatan kepada pihak lain yang mungkin mempunyai keberatan atas persetujuan jual beli tersebut.

Tentang lamanya pengumuman itu adalah 2 bulan dan sebelumnya oleh saksi pendaftaran tanah mengadakan pengukuran secara Kadasteral untuk mendapat gambaran yang positif tentang situasi tanah tersebut, apabila dalam jangka waktu 2 bulan tidak ada keberatan atas pengumuman jual beli itu lalu dikeluarkan sertifikat maka jual beli itu dianggap syah.

2. Untuk tanah yang belum ada sertifikatnya

Terlebih dahulu diperhatikan mengenai syarat-syaratnya antara lain sebagai berikut :

1. Keterangan pilihan yang menerangkan bahwa si-pemegang adalah orang yang wajib membayar pajak.
2. Bahwa tanah tersebut adalah betul-betul miliknya.
3. Surat pernyataan dari orang yang akan menjualnya bahwa tanah tersebut belum ada sertifikatnya.
4. Gambar tanah yang akan dijual beserta batas-batasnya.
5. Kwitansi jual beli atau benda pembayaran biaya pendaftaran tanah.

Kemudian syarat-syarat itu dilegalisir oleh Camat di Kantor Kecamatan dan membayar  $\frac{1}{2}\%$  dan 1 % untuk dua orang saksi yakni Kepala Desa dan pamongnya.

Setelah itu membayar biaya untuk mendaftarkan tanah dan minta surat keterangan tentang sertifikat yang belum ada dan membayar honorarium sebesar 1%,

sesudah itu diajukan surat permohonan izin pemindahan hak ke Kantor Pendaftaran Tanah untuk didaftarkan dan kemudian dibuat pengumuman tentang batas jual beli dalam waktu 2 bulan.

Jika dalam hal ini tidak ada keberatan-keberatan dari orang lain maka surat permohonan untuk mendapat pemindahan izin pemindahan hak diberikan pemohon 1 lembar dan satu lagi untuk kadaster, sedangkan untuk Kantor Pertanahan hanya memegang akte jual beli saja.

Dalam hal ini bagaimanakah memperoleh sertifikat tanah.<sup>17)</sup>

Pertama-tama minta surat keterangan kepada Kepala Desa yang akan memberikan surat bukti hak tanah bahwa orang yang memegang surat ini benar-benar miliknya dan surat keterangan ini diperkuat lagi adanya tanda tangan Camat. Kalau masih dirasa perlu dapat pula minta tambahan dari Kantor Pendaftaran Tanah yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Akte jual beli asli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diteruskan kepada saksi Pendaftaran Tanah dan saksi pengumuman hak untuk diproses permohonan hak dan pendaftaran, baru setelah ini Seksi Pendaftaran Tanah akan melakukan pengukuran

---

17.) Hasil wawancara dengan salah satu Staf Kantor Badan Pertanahan Nasional, Bagian Pensertifikatan Tanah

sesudah itu diajukan surat permohonan ijin pemindahan hak ke Kantor Pendaftaran Tanah untuk didaftarkan dan kemudian dibuat pengumuman tentang batas jual beli dalam waktu 2 bulan.

Jika dalam hal ini tidak ada keberatan-keberatan dari orang lain maka surat permohonan untuk mendapat pemindahan izin pemindahan hak diberikan pemohon 1 lembar dan satu lagi untuk kadaster, sedangkan untuk Kantor Pertanahan hanya memegang akte jual beli saja.

Dalam hal ini bagaimanakah memperoleh sertifikat tanah. 17)

Pertama-tama minta surat keterangan kepada Kepala Desa yang akan memberikan surat bukti hak tanah bahwa orang yang memegang surat ini benar-benar miliknya dan surat keterangan ini diperkuat lagi adanya tanda tangan Camat. Kalau masih dirasa perlu dapat pula minta tambahan dari Kantor Pendaftaran Tanah yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Akte jual beli asli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diteruskan kepada saksi Pendaftaran Tanah dan saksi pengumuman hak untuk diproses permohonan hak dan pendaftaran, baru setelah ini Seksi Pendaftaran Tanah akan melakukan pengukuran

---

17.) Hasil wawancara dengan salah satu Staf Kantor Badan Pertanahan Nasional, Bagian Pensertifikatan Tanah

tanah secara Kadasteral dan dibuat gambar situasinya.

Dari keterangan-keterangan yang kami peroleh dari Seksi Pendaftaran Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak bahwa yang menyebabkan seseorang menjual tanahnya kepada orang lain :

1. Transmigrasi

Sipenjual tanah ingin transmigrasi keluar Jawa untuk mendapatkan tanah yang lebih luas, supaya dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari.

2. Pindah pekerjaan

Sipenjual tanah, oleh karena jadi petani tidak mencukupi kebutuhan hidupnya dan disamping itu tidak cocok jadi petani dan ia ingin berdagang, maka dari itu untuk menjadi pedagang ia menjual tanahnya dijadikan modal berdagang.

3. Untuk mengatur ekonomi

Oleh karena ia (sipenjual) mempunyai kebutuhan yang sangat mendesak dan harus segera dicukupi maka satu-satunya harta benda yang harus dimiliki adalah hak tanah dan hak atas tanah itu lalu dijualnya untuk mencukupi kebutuhannya.

4. Karena pembagian warisan

Harta warisan yang berujud tanah sawah tidak dimungkinkan untuk dibagikan kepada semua ahli waris yang terdiri dari beberapa orang maka satu hak atas tanah yang tidak dapat dibagi itu lalu

dijualnya dan uangnya dibagikan kepada semua ahli warisnya.

Menurut keterangan yang kami peroleh bahwa tanah-tanah yang tidak boleh dijual secara lepas nyata :

- a. Tanah-tanah kelebihan batas maksimum karena tanah itu akan jatuh pada Negara dengan ganti rugi.
- b. Tanah-tanah apabila dijual akan mengakibatkan menjadi tanah absente.
- c. tanah-tanah untuk kepentingan umum yaitu:
  1. Tanah kuburan.
  2. Tanah untuk jalan
  3. Tanah untuk pasar
  4. Tanah lapangan.
- d. Tanah-tanah untuk desa yaitu :
  1. Tanah Lungguh
  2. Tanah pengarem-arem yaitu tanah sebagai tanah pensiun.
- e. Tanah milik negara
- f. tanah kas desa, tanah ini dapat diberikan pada perorangan dengan hak milik tapi dengan ganti rugi.
- g. Tanah untuk tempat peribadatan
- h. Tanah yang belum dapat dijual belikan.
  1. Tanah yang menjadi persengketaan
  2. Tanah yang masih disewakan

### 3. Tanah yang menjadi tanggung hutang.

## C. Permasalahan dan Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Kabupaten Demak

### a. Permasalahan

Didalam melaksanakan research di wilayah Kecamatan Demake tentang pelaksanaan jual beli tanah, masih terdapat berbagai permasalahan antara lain:

1. Mengenai biaya-biaya yang dibutuhkan dalam pelaksanaan jual beli tanah belum tersedia.
2. Sebagian masyarakat masih terjepit dengan keadaan ekonomi yang sebagian belum mapan.
3. Sebagian masyarakat pada dasarnya malas untuk mengurusnya.

### b. Hambatan-hambatan

Sedangkan faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan jual beli tanah ini adalah :

1. Pada dasarnya masyarakat masih kurang menyadari akan pentingnya jual beli tanah dan fungsi dari sertifikat tanah itu.
2. Masyarakat belum begitu antusias/ kurang memperhatikan makna mengenai status pemilikan hak dan mereka beranggapan mempunyai hak mutlak bila sudah menguasai tanah buku Letter C/D.
3. Masih beranggapan bahwa jual beli tanah akan memakan biaya yang banyak dan waktunya lama.

Mengenai masih adanya anggapan dari masyarakat

bahwa petuk C/ verponding Indonesia merupakan bukti pemilikansangat menghambat dalam proses pelaksanaan jual beli tanah. Maka perlu penerapan/ penyuluhan baik di tingkat desa maupun tingkat kecamatan sehingga masyarakat mengerti dan menyadari benar akan manfaat dan kegunaan serta dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Maka masyarakat tanpa menunggu akan kepentingan terhadap tanahnya yang mendesak, kita mengharapkan akan mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat, sehingga membantu kelancaran dan singkatnya waktu yang diperlukan dalam proses pelaksanaan jual beli tanah.

#### D. Penyelesaian Masalah

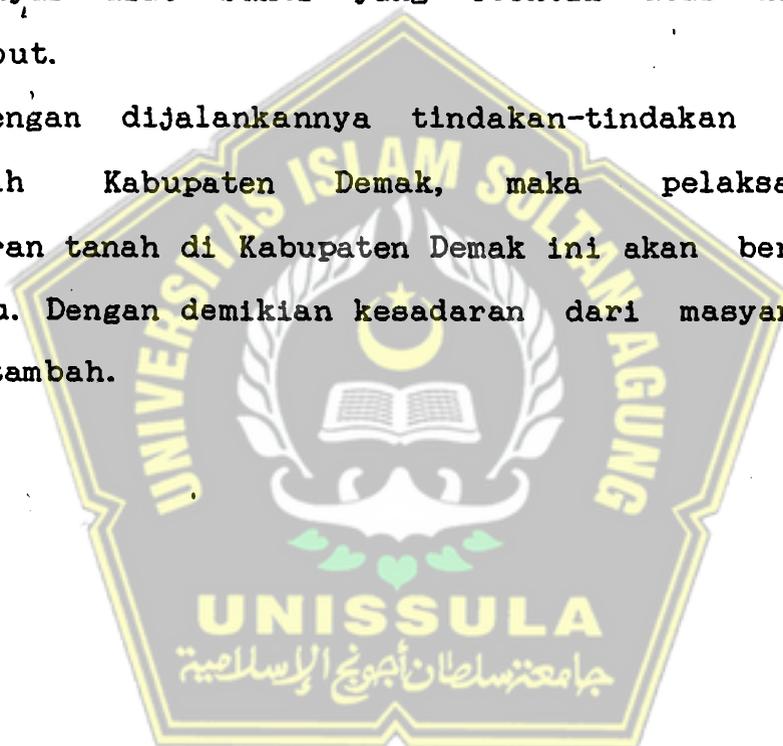
Dalam penyelesaian permasalahan dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan jual beli tanah, maka pemerintah Kabupaten Demak mengambil tindakan-tindakan antara lain :

1. Mengadakan Pendaftaran Tanah secara massal, karena ini meringankan beban bagi masyarakat ekonomi lemah.
2. Memberikan rangsangan kepada masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah untuk bersedia membuat sertifikat atas haknya tersebut.
3. Menumbuhkan rasa kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan.
4. Menumbuhkan partisipasi masyarakat khususnya pemilik tanah dalam menciptakan stabilitas politik

serta pembangunan dibidang ekonomi.

5. Menumbuhkan rasa kebersamaan dan turut membantu pemerintah dalam menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan.
6. Memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.
7. Membiasakan masyarakat pemilik tanah untuk mempunyai alat bukti yang otentik atas haknya tersebut.

Dengan dijalankannya tindakan-tindakan dari Pemerintah Kabupaten Demak, maka pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Demak ini akan bertambah maju. Dengan demikian kesadaran dari masyarakat akan bertambah.



## BAB V

### PENUTUP

Sebagai penutup dari skripsi ini penyusun kemukakan beberapa kesimpulan dan saran-saran.

#### A. Kesimpulan

1. Dalam perjanjian jual beli tanah merupakan cara peralihan hak milik atas tanah yang banyak terjadi dalam masyarakat, oleh karena tanah merupakan benda yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat dan tanah merupakan benda tetap yang tidak dapat dipindahkan tempatnya, maka dalam pelaksanaan penyerahan hak atas tanah perlu adanya suatu peraturan untuk menjaga jangan sampai ada persengketaan dalam jual beli tanah dan disamping itu dengan adanya peraturan yang menjadi dasar dari jual beli tanah beserta pelaksanaan penyerahan hak yaitu untuk menjamin kepastian hukum mengenai tanah.

Terutama sekali mengenai jual beli tanah secara lepas, karena jual semacam ini memerlukan adanya penyerahan hak untuk selama-lamanya, turun-temurun sampai waktu yang tak terbatas, lain dengan jual sewa, jual tahunan, dalam hak milik semacam ini sifatnya hanya sementara dan jangka waktunya terbatas ditentukan dalam perjanjian. Maka untuk menjamin kepastian hukum dalam hal peralihan hak milik atas tanah perlu adanya suatu peraturan

seperti untuk daerah Demak mengenai peralihan hak yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

2. Dalam jual beli tanah hak milik turun-temurun di tentukan bahwa jumlah tanah yang boleh dijual untuk daerah Kabupaten Demak, tanah yang boleh dijual belikan ialah untuk tanah kering seluas paling sedikit 150 meter persegi dan untuk tanah sawah atau tanah pertanian maka satu hak atas sawah yang terdiri dari dua petak itu kalau dijual harus dijual seluruhnya, tidak boleh menjual satu persatu dan kalau ini terjadi dalam masyarakat maka peralihan haknya harus bersamaan.
3. Mengenai jual beli tanah warisan yang belum diwariskan atau belum dialihkan haknya pada ahli waris tanah itu sebelum dijual belikan terlebih dahulu harus diwariskan pada semua ahli warisnya baru setelah tanah itu diwariskan baru dilaksanakan jual beli.

#### B. Saran-saran

1. Untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan pemilikan hak atas tanah maka semua tanah yang dimiliki dengan hak milik oleh perseorangan harus dibuktikan dengan adanya sertifikat, sebagai tanda bukti hak pemilikan atas tanah.

Dan dengan adanya sertifikat tersebut

menjadi jelas bahwa siapa yang menjadi pemilik tanah dan dalam hal jual beli tanah akan menjadi lebih jelas siapakah yang berhak untuk menjual tanah tersebut yaitu tanpa penyelidikan lagi yaitu seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat dan orang itulah yang menjadi pemilik tanah yang berhak menjual tanahnya.

Dalam hal ini sertifikat adalah penting dalam lalu lintas jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah. Dengan adanya peraturan atau Undang-Undang ini seperti Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 mengenai pendaftaran tanah maka menjadi lancarlah lalu lintas jual beli tanah atau adanya peraturan itu untuk mencegah adanya suatu persengketaan mengenai peralihan hak atas tanah.

2. Semua masyarakat Indonesia pada umumnya dan khususnya bagi masyarakat Kabupaten Demak hendaknya sangat berhati-hati bila membeli tanah, sebelumnya harus diteliti dahulu mengenai latar belakangnya tanah tersebut, apakah sudah bebas dari sengketa atau belum, ini semua untuk menjaga kemungkinan-kemungkinan yang tidak diinginkan dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, SH., Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaan Himpunan Peraturan Hukum Agraria Indonesia, Penerbit Djambatan, Jakarta 1973.
- Effendi Perangin, SH., Hukum Agraria I seri ke 3 Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah, Jakarta, 1979.
- Gow Giok Sing, Prof., Tafsiran Undang-Undang Agraria, Penerbit Keng Po, Jakarta, 1960.
- Hakim SA, SH, Prof., Jual Lepas, Jual Gadai dan Jual Tahunan, Cet ke 2, Penerbit Bulan Bintang, Jakarta, 1965.
- Ismet Sm Hr., Kepastian Hukum Sertifikat Tanah dan Balik Nama, Penerbit Biro Sinar, Bandung.,
- Kartono, SH., Persetujuan Jual Beli menurut KUH Perdata, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1974.
- Madjus, SH., Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku PPAT, Jakarta.
- Parlindungan AP. SH. Dr., Berbagai Aspek Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Penerbit Alumni, Bandung, 1978.
- P.P No. 10 Tahun 1961., Pendaftaran Tanah.
- Rony Hanitijo Soemitro, SH., Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Penerbit Ghalia Indonesia, 1990.
- Soebekti, SH. Prof., Pokok-Pokok dari Hukum Perdata, Penerbit PT Inter Masa, Jakarta, 1975.
- Soebekti/ J. Tamera., Kumpulan Putusan MA, mengenai Hukum Adat, Penerbit Gunung Agung, Jakarta, 1961.

Wantjik Saleh, SH., Hak Anda Atas Tanah, Penerbit Ghalia  
Indonesia, Jakarta, 1977.

Wirjono Prodjodikoro, Mr., Hukum Perdata Tentang Persetu-  
juan Tertentu, Cet Ke 2, Penerbit Voorkink, Ban-  
dung, 1952.



## Ketentuan-ketentuan P.P. 10 tahun 1961 yang perlu diperhatikan.

### Pasal 19.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut (Penjabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

### Pasal 22.

- (1). Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka penjabat dapat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika :
- permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
  - tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
  - TIDAK DISERTAI SURAT-TANDA BUKTI PEMBAYARAN BIAYA PENDAFTARAN.

### Pasal 43.

Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai penjabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

### Pasal 44.

- Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh penjabat.
- Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

# AKTA JUAL BELI

No. / /19

- Pada hari ini,

datang menghadap kepada saya,

Camat, Kepala Wilayah Kecamatan

oleh Menteri Dalam Negeri/Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961

Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal 19 No.

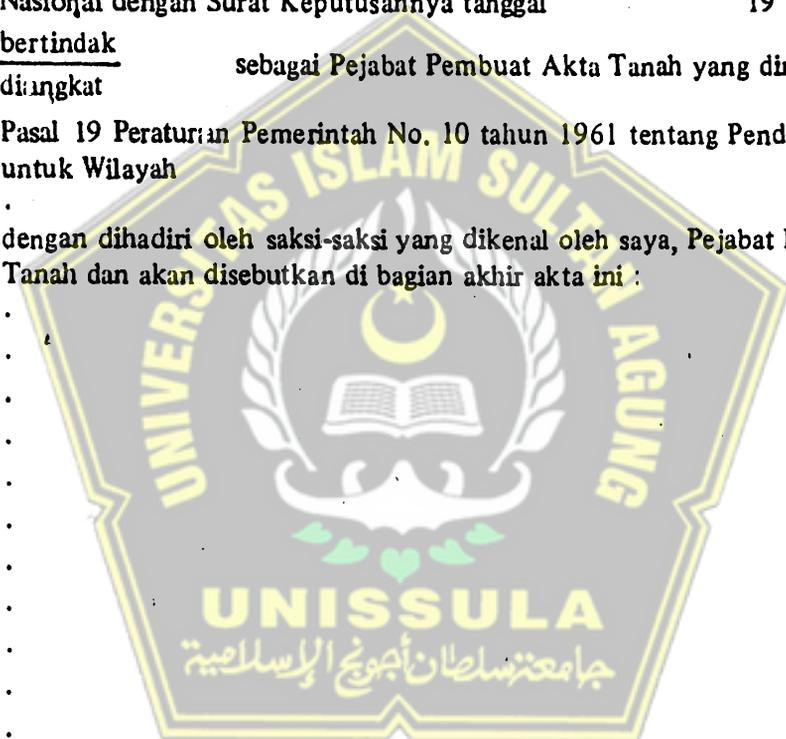
bertindak

sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam

diangkat

Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah  
untuk Wilayah

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta  
Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :



- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu :
  - sebagian dari :
  - sebidang tanah :  
No.
  - hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun No.
  - Diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal  
No.  
luas m<sup>2</sup> ( meter persegi)
  - persil No. Blok Kohir No.
  - terletak di:
    - Propinsi Daerah Tingkat I :
    - Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II :
    - Kecamatan :
    - Desa/Kelurahan :
    - Jalan :
  - Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang m<sup>2</sup> ( meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - .
    - .
    - .
    - .
  - Jual beli ini meliputi pula:
    - .
    - .
- selanjutnya dalam akta ini disebut "objek jual beli".
- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
  - a. - jual beli ini dilakukan dengan harga:
    - .
    - .
  - b. - pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

c. - jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- Pasal 1 -

- Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari --, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua.

- Pasal 2 -

- Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

- Pasal 3 -

- Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

- Pasal -

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka

UNISSULA

- Pasal -

جامعته سلطان باجوي الإسلامية

- 4 -

- Pasal -

- Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

- Pasal -

- Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh

- Demikianlah akta ini dibuat dihadapan

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka akta ini ditandatangani atau dibubuhi cap ibu jari oleh pihak pertama, pihak kedua, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak pertama,

Pihak kedua,

Saksi

Saksi

UNISSULA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI INI DIDAFTRAKAN PEMINDAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA, DILARANG UNTUK DIPINDAHKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI JIKA ADA PENOLAKAN DARI INSTANSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 3 AKTA INI.**



PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN IZIN PEMINDAHAN HAK  
MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA No. 14 Tahun 1961.

**A. KETERANGAN MENGENAI PEMOHON (PIHAK YANG MENERIMA HAK)**

1. Nama lengkap : \_\_\_\_\_  
 Umur : \_\_\_\_\_  
 2. Kebangsaan : \_\_\_\_\_  
 3. Tempat tinggal : \_\_\_\_\_  
 4. Pekerjaan : \_\_\_\_\_  
 5. Penghasilan setahun : \_\_\_\_\_

6. Susunan keluarga (yang menjadi tanggungannya)	N a m a	Hubungan keluarga	U m u r

**B. KETERANGAN MENGENAI YANG-MEMPUNYAI SEKARANG**

7. Nama lengkap : \_\_\_\_\_  
 8. Kebangsaan : \_\_\_\_\_  
 9. Tempat tinggal : \_\_\_\_\_  
 10. Apakah ada hubungan keluarga/istimewa dengan pemohon ? Kalau ada bagaimana hubungan itu ? \_\_\_\_\_  
 11. Apakah karena pemindahan hak ini tidak dilanggar ketentuan pasal 9 Undang-undang No. 56 Prp. tahun 1960 mengenai batas minimum pemilikan hak atas tanah pertanian ? \_\_\_\_\_

**C. KETERANGAN MENGENAI TANAHNYA.**

12. Haknya : \_\_\_\_\_  
 13. Luasnya : \_\_\_\_\_  
 14. Surat bukti haknya : \_\_\_\_\_ tgl. \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_  
 15. Letaknya : \_\_\_\_\_  
 16. Dipergunakan untuk apa : \_\_\_\_\_  
 17. Sebutkan bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang berharga yang terletak/terdapat di atasnya. \_\_\_\_\_

D. \_\_\_\_\_



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK**  
Jl. Bhayangkara Baru No. 1 Demak

SURAT KETERANGAN  
Nomor : 048 / 614 / 1995

Dengan ini menerangkan bahwa Mahasiswa/ Mahasiswa  
Fakultas : HUKUM.  
Semester : VIII ( Delapan ).  
Universitas : ISLAM SULTAN AGING ( UNISSILA ) - SEMARANG.  
Nama : ENDAH SILASTRI.  
Nrp/Nirm : 03913351 / 91.6.101.01000.50070.  
Alamat : Jl. Semarang - Demak Km. 14.  
Nggorawe RT 13 / 03 Sayung Kabupaten Demak.

Telah datang di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak untuk mengada-  
kan :

RESEARCH / SURVEY  
guna kepentingan :  
Skripsi Sarjana Lengkap, dengan judul : PELAKSANAAN PERIJINAN JUAL BELI  
TANAH SEHUBUNGAN DENGAN KEUJABNYA UU No. 5 / 1960 DI KABUPATEN DEMAK.

Demikian agar menjadikan maklum dan dapat dipergunakan  
sebagaimana mestinya.

Demak, Tgl 9 JUNI 1995

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN DEMAK  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



SOETANTO Bc. Hk

NIP : 010.023.494.



PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH  
 BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Jl. Pemuda 127 - 133 Telp. 515591 - 515592 Fax. 546802  
 SEMARANG 50132

Semarang, 24 Mei 1995

Nomor : R/2872/P/V/95  
 Lampiran : 1 (satu) lembar.  
 Perihal : Pemberitahuan tentang  
 Pelaksanaan Research/  
 Survey.

- Kepada Yth. :
1. Kakanwil BPN Prop Jateng
  2. Bupati KDH TK II Demak

Menarik Surat Rekomendasi Research / Survey BAPPEDA Tingkat I Jawa Tengah, tanggal : .....24...Mei...1995..... Nomor : R/.....2872/P/V/95..... dengan hormat kami memberitahukan dalam Wilayah Saudara akan dilaksanakan Research / Survey atas nama :

ENDAH SULASTRI

Dengan maksud tujuan sebagaimana tersebut dalam surat Rekomendasi Research / Survey BAPPEDA Tk I Jateng ( terlampir ).

Besar harapan kami, agar Saudara mengambil langkah - langkah persiapan seperlunya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

AN. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH  
 KETUA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH



TEMBUSAN Kepada Yth. :  
 Sdr. Pembantu Gubernur Untuk  
 Wilayah : Semarang

Arsip



PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH  
**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH**

Jl. Pemuda 127 - 133 Telp. 515591 - 515592 Fax. 546802  
**S E M A R A N G 50132**

**SURAT REKOMENDASI RESEARCH / SURVEY**

Nomor : R/ 2872/P/V/95

- I. D A S A R : Surat Gubernur Propinsi Jawa Tengah tanggal 15 Agustus 1972 Nomor : Bappenda/345/VIII/72.
- II. MENARIK : 1. Surat Kadit Sospol Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah tgl. 24 Mei 1995 no. 070/3 60/V/95  
 UNISSULA Semarang  
 2. Surat dari ..... tgl. 22 Mei 1995 nomor. 307/B.1/S A-H/V.95

III. Yang bertanda - tangan di bawah ini Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah ( BAPPEDA TINGKAT I ), bertindak atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah, menyatakan **TIDAK KEBERATAN** atas pelaksanaan research / survey dalam wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah yang dilaksanakan oleh :

1. N a m a : Endah Sulastri
2. Pekerjaan : Mahasiswa
3. Alamat : Onggorawe RT.13/03 Sayung Demak
4. Penanggungjawab : Djauhari SH. M. HUM
5. Maksud tujuan research/survey : Untuk skripsi berjudul: "PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SEHUBUNGAN DENGAN KELUARNYA UU NO. 5 TH 1960 DI KAB. DEMAK"
6. L o k a s i : Kab. Demak

dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan research / survey tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah.
- b. Sebelum melaksanakan research / survey langsung kepada responden, harus terlebih dahulu-melaporkan kepada Penguasa Daerah setempat.
- c. Setelah research / survey selesai, supaya menyerahkan hasilnya kepada BAPPEDA TINGKAT I Jawa Tengah.

IV. Surat Rekomendasi Research/Survey ini berlaku dari :

24 Mei s/d 23 Juni 1995

Dikeluarkan di : S E M A R A N G

Pada tanggal : 24 Mei 1995

A.n. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I  
 JAWA TENGAH



**TEMBUSAN :**

1. Bakorstanasda Jateng / DIY.
2. Kapolda Jateng.
3. Kadit Sospol Pemerintah Prop. Dati I Jateng.
4. Bupati/Walikota madya KDH Tk. II .....  
 ..... Demak .....
5. Arsip.



PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH

**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH**

Jl. Pemuda 127 - 133 Telp. 515591 - 515592 Fax. 546802

SEMARANG 50132

**SURAT REKOMENDASI RESEARCH / SURVEY**

Nomor : R/ 2872/P/VI/95

I. DASAR : Surat Gubernur Propinsi Jawa Tengah tanggal 15 Agustus 1972 Nomor : Bappemda/345/VIII/72.

II. MENARIK : 1. Surat Kadit Sospol Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah tgl. 24 Mei 1995 no. 070/3690/VI/95

2. Surat dari MUNISSULA Semarang tgl. 22 Mei 1995 nomor : 302/BA.1/SA-H/VI/95

III. Yang bertanda tangan di bawah ini Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (BAPPEDA TINGKAT I), bertindak atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah, menyatakan TIDAK KEBERATAN atas pelaksanaan research / survey dalam wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah yang dilaksanakan oleh :

- 1. Nama : Endah Sulastri
- 2. Pekerjaan : Mahasiswari
- 3. Alamat : Onggorawe RT.13/03 Sayung Demak
- 4. Penanggungjawab : Djauhari SH., M. HUR.
- 5. Maksud tujuan : Untuk skripsi berjudul: "PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SEHUBUNGAN DENGAN KELUARNYA UU NO. 5 TH 1960 DI KAB. DEMAK"
- 6. Lokasi : Kab. Demak

dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan research / survey tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah.
- b. Sebelum melaksanakan research / survey langsung kepada responden, harus terlebih dahulu melaporkan kepada Penguasa Daerah setempat.
- c. Setelah research / survey selesai, supaya menyerahkan hasilnya kepada BAPPEDA TINGKAT I Jawa Tengah.

IV. Surat Rekomendasi Research/Survey ini berlaku dari : 24 Mei s/d 23 Juni 1995

Dikeluarkan di : SEMARANG

Pada tanggal : 24 Mei 1995

A.n. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH

KETUA BAPPEDA TINGKAT I  
**BAPPEDA**  
 KABID/UTBANG  
 B/PT/Sie PPSJ  
 Bimanti Nur, SH  
 (NIP: 500 078 989)

**TEMBUSAN :**

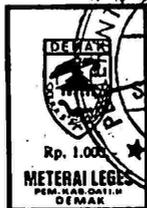
- 1. Bakorstanasda Jateng/ DIY.
- 2. Kapolda Jateng.
- 3. Kadit Sospol Pemerintah Prop. Dati I Jateng.
- 4. Bupati/Walikota/Amadya KDH Tk.II Demak
- 5. Arsip.

Telah lapor tanggal 5 Juni 1995.

Reg. No. 071/01

MENGETAHUI

AN. BUPARI KEPALA DAERAH TK. II DEMAK  
KEPALA KANTOR SOSIAL POLITIK  
UBANABAH BEN TIBUM



SOESILO DS  
Demak, Jember, Tuda Tk. I  
Nip. 010 082 978.

Rekomendasi dikirim kepada Yth. :

1. Ketua Bappeda Kab. Dati II Demak.
2. Kepala Kantor BPN Kab. Dati II Demak.
3. Camat Demak Kota Kab. Dati II Demak.
4. P e r t i n g a l

Catatan : Selesai melaksanakan Riset hasilnya  
harap dilaporkan ke Kantor Sosepol  
Kab. Dati II Demak.

UNISSULA

جامعته سلطان أبجوج الإسلامية

PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH  
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK  
Jl. Menteri Supeno No.2 Semarang Telpn ; 414205  
=====

Semarang, 24 Mei 1995.

Nomor : 070/690/v /1995.  
Sifat :  
Lampiran :  
Perihal : Ijin Penelitian.

KEPADA YTH :  
KETUA BAPPEDA PROPINSI  
DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH  
JL. PEMUDA NO.132  
DI

S E M A R A N G .

Membaca surat PD I Fak. Hukum UNISSULA Semarang nomor 307/B.1/SA-H/V/1995 tanggal 22 Mei 1995 maksud Sdr. ENDAH SULASTRI akan mengadakan penelitian dengan judul : " PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SEHUBUNGAN DENGAN KELUARNYA UNDANG - UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI KABUPATEN DEMAK ", untuk skripsi

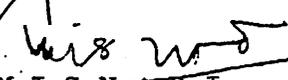
Lokasi : Kab. Demak  
Waktu : 24 Mei s/d 23 Juni 1995  
Penanggung jawab : Djauhari SH. M. HUM

Dengan ini kami menyatakan tidak keberatan untuk diberikan Ijin Research/Survey/ Penelitian kepada pihak yang - berkepentingan dengan mematuhi semua peraturan dan perundang - dangan yang berlaku.

Setelah yang bersangkutan menyelesaikan Thesis/Skripsi/Karya Tulis/Laporan penelitiannya dalam batas waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan, segera menyerahkan hasilnya kepada DIREKTORAT SOSIAL POLITIK PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH dan BAPPEDA PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH.

Dalam pelaksanaan tersebut divajibkan ikut membantu keamanan dan ketertiban umum masyarakat dan mentaati tata tertib serta ketentuan-ketentuan kehidupan yang berlaku di daerah setempat.

KAPALA DIREKTORAT SOSIAL POLITIK  
PROPINSI DAERAH TINGKAT I  
JAWA TENGAH

  
MISNADI.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TENGAH**

Jl. Ki Mangunzaroko No. 34 C Semarang (50136) Tlp. 310388- 310389- 316627 Kotak Pos : 227

050 7/ 77 /33/ 95

Semarang, 26 MEI 1995

an: (satu) berkas.

Ijin Research / Survey,  
An. Sdr. ENDAH SULASTRI

Kepada  
Yth. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / ~~Kotamadya~~ DEMAK  
di DEMAK

Berdasarkan Rekomendasi Research / Survey dari BAPPEIDA Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 22 - 5 - 1995 Nomor B/2872/P/V/95 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat diatas, bersama ini kami bermahukan dengan hormat bahwa :

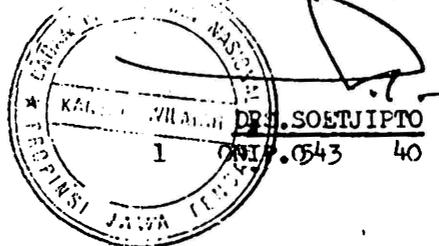
Nama : ENDAH SULASTRI  
Nomor Induk Mahasiswa : 03.91.3351  
Dari Universitas / ~~Akademi~~ : ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG

Kami berikan ijin untuk mengadakan Research / Survey pada Kantor Pertanahan Kabupaten / ~~Kotamadya~~ DEMAK dalam rangka mengadakan penelitian dengan judul PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SEHUBUNGAN DENGAN KELUARNYA UNDANG-UNDANG NOMER 5 TAHUN 1960 DI KAB. DEMAK.

Sehubungan dengan itu, kepadanya supaya diberikan petunjuk / penjelasan seperlunya. Pertanyaan dari yang bersangkutan dan jawaban serta petunjuk - petunjuk dari Saudara supaya dibuat secara tertulis.

Kemudian setelah selesai supaya membuat laporan yang diketahui oleh Saudara selaku kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / ~~Kotamadya~~ DEMAK dan tembusannya disampaikan kepada kami.

An. KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROPINSI JAWA TENGAH  
Kepala Bagian Tata Usaha



Disampaikan kepada Yth.  
ultas HUKUM. URUSSULA,  
RANG