

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI

HAK MILIK ATAS TANAH

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara
372/Pdt.G/2020/PN Smg)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Strata (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Lisa Wulandari

30301800213

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI
HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara
372/Pdt.G/2020/PN Smg)**



Dr. Arpangi, S.H.,M.H.

Telah disetujui pada tanggal, 22 Agustus 2022

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI
HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara
372/Pdt.G/2020/PN Smg)**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Lisa Wulandari
30301800213

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 22 Agustus 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., S.Pn, M.Hum.
NIDN: 210.391.026

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.
NIDN: 890.510.0020

Anggota

Dr. Arpangi, S.H., M.H.
NIDN: 210.392.033

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Bambang Tri Bawono S.H.,M.H.
NIDN: 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Lisa Wulandari

Nim : 30301800213

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/PN Smg)

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Apabila saya terbukti melakukan sebuah tindakan plagiasi, maka saya siap mendapatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 22 Agustus 2022



Wulandari

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Lisa Wulandari

NIM : 30301800213

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyerahkan karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/PN Smg)”

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 22 Agustus 2022

Yang menyatakan,



Lisa Wulandari

NIM : 30301800213

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(QS Al Baqarah 286)

“Pengetahuan yang baik adalah yang memberikan manfaat, bukan hanya diingat.”

(Imam Syafi’i)

Persembahan :

1. Kedua Orang Tua Tercinta Ayahanda
Ali Ahmadi dan Ibunda Mustatik
(Almh.)
2. Kakakku Setyo Prabowo dan
Tsaniatun Nikmah
3. Kakek Nenekku
4. Saudara-Saudaraku Tersayang
5. Sahabat-Sahabat Seperjuangan
6. Almamater FH UNISSULA

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT dengan ucapan Alhamdulillah rabbil alamin, segala puji bagi Allah Tuhan semesta alam, berkat rahmat dan ridha-Nya serta limpahan taufiq dan inayah-Nya kita masih diberikan kesempatan untuk memperbanyak amal sholeh di kehidupan dunia ini. Tak lupa bersholawat serta salam saya tuturkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW dengan ucapan Allahumma Sholli A'la Sayyidina Muhammad Wa A'la Ali Sayyidina Muhammad, penerang kegelapan pembawa harapan. Sehingga dalam kesempatan yang baik ini penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/PN Smg)** dengan lancar.

Skripsi ini disusun guna melengkapi tugas akhir penulis sebagai mahasiswa Fakultas Hukum dalam menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) dan juga dalam rangka memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) Ilmu Hukum.

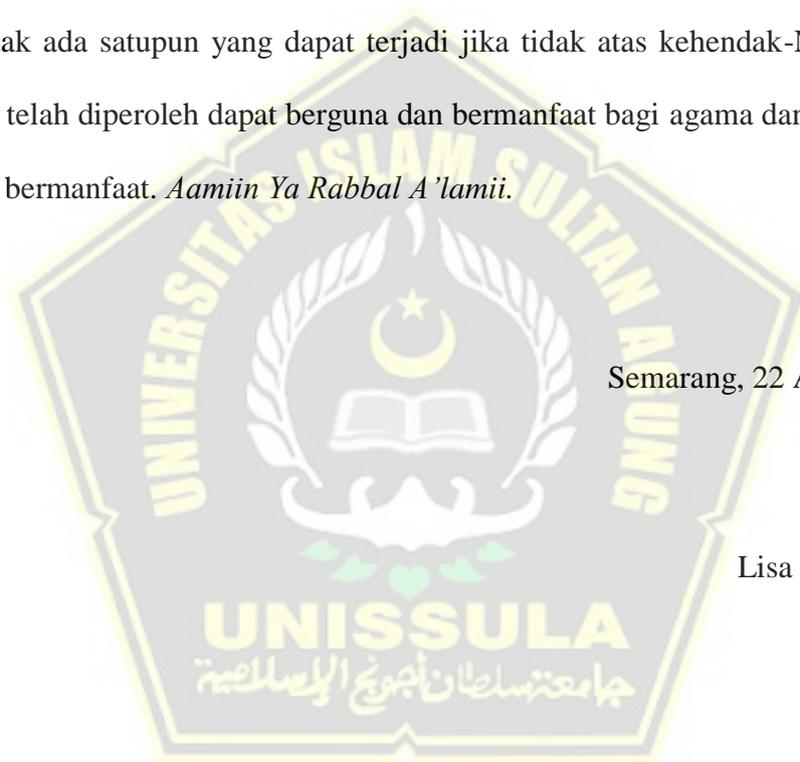
Penulis tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang selalu mendukung untuk menyelesaikan tugas skripsi ini, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Keluargaku tercinta, Ayahanda Ali Ahmadi dan Ibunda Mustatik (Almh.) Kakakku Setyo Prabowo dan Tsaniatun Nikmah atas segala curahan kasih sayang dan motivasi serta doa yang tulus agar penulis senantiasa menjadi manusia yang bermanfaat untuk diri sendiri, keluarga, masyarakat, Bangsa dan Negara.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum, selaku Rektor UNISSULA.
3. Bapak Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA.
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari S.H., M.H., selaku Ka. Prodi (S-1) Ilmu Hukum UNISSULA.
5. Bapak Dr. Arpangi S.H., M.H., selaku Dosen pembimbing yang selalu memberikan arahan dalam penulisan skripsi,
6. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum. sebagai Dosen wali yang selalu memberikan arahan selama masa perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA yang telah mendidik dan memberikan ilmdengan tulus dan ikhlas.
8. Bapak dan Ibu karyawan Fakultas Hukum UNISSULA.
9. Muhammad Shofiyyullah yang senantiasa mendukung, memotivasi dan mendo'akan setiap perjuanganku.

10. Sahabat-sahabatku tersayang Alfin Lu'ainun Nadziroh, Anggreani Nuvita Sari, Aninatul Fitri, Kania Astika Sari, Muhammad Taufiqurrohman, Karelina Fatimatun Izza, Sindi, Aliffia Zinda Priliani semoga Allah memberikan keberkahan kepada kita dalam menempuh pendidikan.

11. Semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam hal penyelesaian skripsi ini, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT jugalah kita berserah diri dan kembali, karena tidak ada satupun yang dapat terjadi jika tidak atas kehendak-Nya. Semoga ilmu yang telah diperoleh dapat berguna dan bermanfaat bagi agama dan negara serta skripsi ini bermanfaat. *Aamiin Ya Rabbal A'lamii.*



Semarang, 22 Agustus 2022

Lisa Wulandari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. RUMUSAN MASALAH	4
C. TUJUAN PENELITIAN	5
D. KEGUNAAN PENELITIAN	5
E. TERMINOLOGI.....	6
F. METODE PENELITIAN.....	8
G. SISTEMATIKA PENULISAN	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum	13
1. Pengertian Perlindungan Hukum	13
2. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum	14
3. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum	15
4. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Bila Terjadi Wanprestasi Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	17
B. Tinjauan Tentang Pembeli	19

1. Pengertian Pembeli.....	19
2. Hak dan kewajiban pembeli	20
3. Dasar Hukum Peraturan Pembeli.....	21
C. Tinjauan Tentang Hak Milik.....	21
1. Pengertian Hak Milik.....	22
2. Subjek Hak Milik	24
3. Terjadinya Hak Milik	25
4. Peralihan Hak Milik.....	27
5. Hak-Hak Atas Tanah.	31
D. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah	35
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	35
2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah	36
E. Tinjauan Tentang Jual Beli Menurut Hukum Islam	39
1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam	39
2. Dasar Hukum Jual Beli Dalam Islam	40
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli Dalam Islam.....	42
F. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah	46
1. Pengertian Hak Atas Tanah	46
2. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat.....	51
3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A. Akibat Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan	63
B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah...65	65
BAB IV PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	71

A. Buku	71
B. Peraturan Perundang-Undangan.....	74
C. Jurnal / Artikel Ilmiah	74
D. Internet.....	75



ABSTRAK

Dalam KUHPerdara Pasal 1457 menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Bilamana salah satu dari pihak melakukan wanprestasi maka transaksi tersebut dinyatakan batal/tidak sah. Tetapi disini kasusnya jual beli sudah sah dilakukan tetapi janji dari penjual tidak kunjung terlaksana dan penjual tidak dapat ditemukan keberadaannya, jadi pihak pembeli melakukan gugatan ke pengadilan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa, mendeskripsikan serta memberikan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah.

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan yang berhubungan dengan faktor yuridis dan faktor normatif.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli terhadap yang dilakukan atas jual beli hak atas tanah dapat disimpulkan (1) pihak pembeli mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang dibelinya; (2) pihak pembeli mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dibelinya; (3) atas putusan hakim pihak penjual terbukti salah dan harus tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut. Sehingga pengadilan memberikan kuasa seperlunya kepada pembeli untuk mengajukan proses permohonan balik nama melalui KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli, Jual Beli Hak Milik

ABSTRACT

Article 1457 of the Civil Code states that buying and selling is an agreement in which one party binds himself to submit an object, and the other party pays the promised price. If one of the parties defaults, the transaction is declared void/invalid. But here the case is that the sale and purchase has been legally carried out but the promise from the seller has not been fulfilled and the seller's whereabouts cannot be found, so the buyer takes a lawsuit to the court. The purpose of this study is to analyze, describe and provide legal protection for buyers against the sale and purchase of land rights.

The research conducted in writing this thesis is a normative juridical research, using an approach related to juridical factors and normative factors.

Based on the results of the research above regarding legal protection for buyers against those carried out on the sale and purchase of land rights, it can be concluded that (1) the buyer gets legal protection for the land he buys; (2) the buyer gets legal certainty on the land he bought; (3) the seller's judge's decision is proven wrong and must submit and obey the decision. So that the court gives the necessary power to the buyer to submit the application for transfer of name through the OFFICE OF AGRARIAN AND SPATIAL / NATIONAL LAND AGENCY OF SEMARANG CITY.

Key words: Legal Protection, Buyers, Buying and Selling Property Rights

BAB 1

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Seperti yang kita ketahui dalam aktivitas kehidupan manusia, segala sesuatu yang dilakukan di atas tanah mulai dari manusia lahir hingga manusia mati akan kembali ke tanah. Oleh karena itu, manusia harus memiliki tempat tinggal yang layak. Banyak faktor yang menyebabkan manusia tidak dapat menikmati tempat tinggal yang layak sebagaimana mestinya. Ketersediaan lahan/tanah yang terbatas mengakibatkan peningkatan nilai jual beli tanah. Meningkatnya angka kelahiran yang tidak diimbangi dengan tanah untuk perumahan menyebabkan nilai jual tanah meningkat dari waktu ke waktu.

Jual beli pada umumnya dilakukan dengan perjanjian atau lebih sering disebut dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang sifatnya nyata, yaitu penyerahan barang-barang yang diperjanjikan untuk memenuhi syarat-syarat adanya suatu perjanjian. Artinya jika telah dibuat suatu perjanjian tetapi dalam prakteknya barang belum diserahkan kepada pembeli, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum.

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5

Tahun 1960. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah.¹

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 jual beli adalah: *“suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Dalam Hukum Agraria disebutkan bahwa Hukum Pertanahan Nasional didasarkan pada Hukum Adat, yang menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Pertanahan Nasional. Hukum adat di sini adalah hukum adat yang telah di *sanner*, artinya hukum adat tidak bertentangan dengan hukum nasional.

Jual beli tanah dilakukan dengan suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk obyek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur didalam undang-undang hukum dan peraturan. Artinya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah harus tunduk pada aturan-aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, maka ia tidak bisa bebas untuk berbuat. demikian, bila ia terikat oleh ketentuan hukum yang mengatur hak atas tanah.

¹ Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal 11

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.²

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.³

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.⁴

Kenyataannya dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak terjadi jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur

² Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta. Djambatan. Hal 27

³ *Ibid.*, Hal. 76.

⁴ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta. Sinar Grafika. Hal. 47

tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan “jual beli di bawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit orang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah yang masih atas nama pemilik lama tanah milik pemilik lama (penjual).

Dalam kehidupan sehari-hari banyak sekali permasalahan yang muncul dalam hal tanah seperti pada saat akan dilakukan peralihan nama, penjual telah meninggal dunia atau tidak diketahui pembeli yang akan mendaftarkan haknya di kantor pertanahan setempat.

Seperti yang terjadi terhadap Slamet Mulyono yang telah ingkar janji/wanprestasi kepada Kho Inawatia Kosasih atas jual beli tanah yang mana Slamet Mulyono berjanji akan segera menindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT dalam waktu yang tidak terlalu lama. Namun ternyata Slamet Mulyono tidak menepati janji tersebut sehingga Kho Inawatia Kosasih melayangkan gugatan ke pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis melakukan kajian dan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH”**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Apa akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli terhadap jual beli hak atas tanah?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui peraturan hukum yang melindungi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat dan berguna untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan terutama dalam bidang ilmu hukum khususnya yang berhubungan dengan perlindungan bagi pembeli dalam jual beli.

2. Secara Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu dan wawasan yang luas dalam ilmu hukum khususnya yang berhubungan dengan perlindungan bagi pembeli dalam jual beli.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan memberikan pengetahuan kepada masyarakat umum dalam ilmu hukum khususnya yang berhubungan dengan perlindungan bagi pembeli dalam jual beli agar masyarakat

mengetahui pentingnya peraturan yang mengatur tentang jual beli agar tidak merugikan salah satu pihak.

E. TERMINOLOGI

a. Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata perlindungan adalah tempat berlindung. Arti lainnya dari perlindungan adalah hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi.⁵

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁶

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.⁷

Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁸

⁵ Di akses di <https://kbbi.lektur.id/perlindungan> pada hari senin, 24 Januari 2022

⁶ Anon, perlindungan hukum menurut para ahli, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindunganhukum-menurut-para-ahli/>, diakses pada hari senin, 25 januari 2022

⁷ Ibid

⁸ C.S.T Kansil, pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia, penerbit balai pustaka Jakarta 1989, hal 40

Menurut Muktie, A. Fadjar Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.⁹

b. Pembeli

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memperoleh yaitu sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang, memperoleh sesuatu dengan pengorbanan (usaha dan sebagainya) yang berat, biarpun harganya mahal, tetapi dapat dipakai lama karena mutunya baik.¹⁰

c. Hak Milik

Menurut Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.¹¹

⁹ Di akses di <https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> pada hari rabu, 2 februari 2022

¹⁰ Di akses di <https://kbbi.web.id/pembeli> pada hari senin, 24 januari 2022

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 570

d. Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹²

e. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA).¹³

F. METODE PENELITIAN

a. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Penelitian dengan pendekatan yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang berhubungan dengan faktor yuridis dan faktor normatif. Faktor yuridis disini adalah menganalisis Perundang-Undangan dan Peraturan-peraturan yang sudah di inventarisir untuk mengetahui Peraturan

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

¹³ Di akses di <http://notarismichael.com/ppat/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> pada hari senin, 24 Januari 2022

Perundang-Undangan tersebut terhadap pelaksanaan perlindungan pembeli dalam jual beli tanah terhadap asas-asas hukum terkait.

b. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang mana maksudnya mendeskripsikan dan memberikan gambaran serta menganalisis pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam hukum yang telah berlaku. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang kenyataan dari keadaan objek atau masalahnya, untuk bisa dilakukan pengalisan dalam rangka pengambilan kesimpulan-kesimpulan yang bersifat umum.¹⁴

c. Sumber Data

Sumber Data pada penelitian ini data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer berasal dari peraturan yang mengatur tentang keadaan tidak hadir para pihak dalam persidangan dibidang hukum perdata, yang mana memfokuskan kepada Peraturan Perundang-undangan, KUHPperdata, Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (UUPA), PP No.4 Tahun 1997 dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/PN Smg.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data hukum yang sifatnya menjelaskan tentang data primer, yang mana data sekunder berupa buku literatur, hasil

¹⁴ Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta. Rineka Cipta. Hal. 19.

karya tulis ilmiah, jurnal hukum, Putusan Pengadilan dan dokumen yang berkaitan dengan perlindungan pembeli dalam jual beli tanah di persidangan.

d. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah cara-cara yang digunakan untuk mengumpulkan data. Alat pengumpulan data dari penelitian ini adalah Studi Kepustakaan. Studi Kepustakaan adalah memperoleh dan mengumpulkan data penelitian dengan cara mempelajari buku-buku atau literatur serta mengakses internet yang berkaitan dengan perlindungan pembeli dalam jual beli tanah. Studi Kepustakaan ini diharapkan untuk mendapatkan teori-teori atau konsep-konsep dan informasi lain serta pemikiran konseptual yang berupa Peraturan Perundang-undangan.

e. Analisis Data

Analisis data merupakan tahap pengumpulan data yang akan diolah dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga bisa digunakan untuk menjawab suatu permasalahan. Analisis data dilakukan secara deduktif yakni mengambil kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum kepada permasalahan yang sedang dihadapi. Analisis yang digunakan berupa analisis yang menggunakan teori-teori hukum, prinsip-prinsip hukum, kaidah-kaidah hukum yang bertujuan untuk menemukan sebuah preskripsi. Analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis data kualitatif normatif yakni data yang diperoleh sudah terkumpul kemudian disusun secara

sistematis dan logis, yang mana kemudian di analisis untuk memperoleh kejelasan tentang masalah yang sedang diteliti.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan skripsi ini penulis memberikan gambaran secara garis besar untuk sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam penulisan bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan gambaran umum yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan, Jadwal dan Daftar Pustaka.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan tentang perlindungan hukum untuk pembeli bila terjadi wanprestasi terhadap jual beli hak milik atas tanah , mengenai hasil kepustakaan yang meliputi kerangka teori. Kerangka teori menguraikan tentang : tinjauan tentang perlindungan hukum, tinjauan tentang pembeli, tinjauan tentang hak milik, tinjauan tentang jual beli, tinjauan tentang jual beli menurut hukum islam, tinjauan tentang hak atas tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai rumusan masalah tentang bagaimana pelaksanaan hukum untuk pembeli bila terjadi wanprestasi terhadap jual beli hak atas tanah.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹⁵

Peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo

¹⁵ MSudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm 39

berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.¹⁶

Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum antara subyek hukum dan objek hukum haruslah dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Kesimpulan dari hal tersebut di atas adalah bahwa perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai aturan hukum, baik yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat.

2. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandaskan Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :

¹⁶ *Ibid*, hlm57-61

a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

b. Prinsip Negara Hukum

Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.¹⁷

3. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi 2

(dua), yaitu :

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Study Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penangannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, him19-20

a. Perlindungan hukum yang preventif Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (inspraak) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan *asas freies ermesen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

b. Perlindungan hukum yang represif Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

1) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum

Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.

2) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi

Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang

merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.

3) Badan-badan khusus

Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antarlain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.¹⁸

4. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Bila Terjadi Wanprestasi

Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli bila terjadi wanprestasi jual beli hak milik atas tanah yaitu dengan cara pendaftaran balik nama. Pendaftaran balik nama dimaksudkan sebagai perlindungan terhadap pembeli atas kepemilikan hak atas tanahnya, hal ini sesuai dengan pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan bahwa

¹⁸ *Ibid*, hlm2-5

wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat(3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat

perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.

B. Tinjauan Tentang Pembeli

1. Pengertian Pembeli

Pembeli diambil dari istilah asing (Inggris) yaitu consumer, secara harfiah dalam kamus-kamus diartikan sebagai "seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu"; atau "sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang". Ada juga yang mengartikan "setiap orang yang menggunakan barang atau jasa". Konsumen atau pembeli dibedakan menjadi dua yaitu: konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum pembedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut menggunakan barang tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi).

Hak dan kewajiban pembeli Bukan saja penjual yang mempunyai hak dan kewajiban, pembeli pun mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu. Hak-hak dan kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

a. Hak pembeli

- 1) Menerima sejumlah barang yang dibeli pada saatnya.
- 2) Menerima jaminan atas keadaan dan hak kepemilikan barang yang dibelinya.

b. Kewajiban Pembeli

Membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan hal-hal itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu. Pengertian Pembeli diambil dari istilah asing (Inggris) yaitu consumer, secara harfiah dalam kamus-kamus diartikan sebagai "seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu"; atau "sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang". Ada juga yang mengartikan "setiap orang yang menggunakan barang atau jasa". Konsumen atau pembeli dibedakan menjadi dua yaitu: konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum pembedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut menggunakan barang tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi).

2. Hak dan kewajiban pembeli

Bukan saja penjual yang mempunyai hak dan kewajiban, pembeli pun mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu. Hak-hak dan kewajiban tersebut adalah sebagai berikut.

a. Hak pembeli

- 1) Menerima sejumlah barang yang dibeli pada saatnya.
- 2) Menerima jaminan atas keadaan dan hak pemilikan barang yang dibelinya.

b. Kewajiban Pembeli

Membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan hal-hal itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu.

3. Dasar Hukum Peraturan Pembeli

Dalam transaksi jual beli, itikad baik sangat penting karena apabila pembeli telah memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian, ia akan dilindungi oleh hukum. Dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik maka konsekuensinya adalah transaksi jual belinya adalah sah. Mahkamah Agung baik dalam putusan-putusannya dan juga dalam Surat Edarannya telah menegaskan hal ini, seperti dalam Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi : “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.” Hal yang sama juga telah dijelaskan oleh MA dalam Surat Edaran MA No. 7/2012, yang dalam butir ke IX dirumuskan: “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak...”¹⁹

C. Tinjauan Tentang Hak Milik

¹⁹ Di akses di <https://fjp-law.com/id/itikad-baik-pembeli-tanah-dan-perlindungan-hukum-atas-tuntutan-pihak-ketiga/> pada hari minggu, 6 maret 2022

1. Pengertian Hak Milik

Pengertian hak milik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa hak milik adalah hak turu-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 ayat (2) menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Perpindahannya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dan kantor lelang. Perpindahannya hak milik atas tanah tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang baru. Peralihan hak milik atas tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan, kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Artinya, tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.²⁰

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak

²⁰ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, C. V Andi Offset, Yogyakarta, 2010, hlm. 3-4.

atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetap dapat dikatakan mirip dengan eigendoam atas tanah menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.²¹

Dari ketentuan selanjutnya mengenai hak milik yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 21 yang menyatakan bahwa "Dapat diketahui pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan diluar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963". Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjukkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah.

Ini berarti Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan

²¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 30.

hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut.²²

2. Subjek Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa subjek hak milik itu sebagai berikut :²³

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Adapun badan-badan hukum tertentu yang boleh memiliki hak milik atas tanah telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
- 2) Badan dengan peraturan pemerintah.
- 3) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958.
- 4) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- 5) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

²² Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, him. 35.

²³ Richard Eddy, *Loc. Cit*, him. 3-4.

Terjadinya hak milik atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 2 (dua) cara, yaitu :²⁴

a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

1) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah

2) Ketentuan undang-undang

3. Terjadinya Hak Milik

Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria menciptakan tiga cara terjadinya Hak Milik atas tanah, yaitu :

a. Hak Milik atas tanah terjadi menurut Hukum Adat.

Cara terjadinya Hak Milik atas tanah menurut Hukum Adat, yaitu melalui pembukaan tanah (pembukaan hutan) dan melalui lidah tanah (aanslibbing). Pembukaan tanah atau (pembukaan hutan) adalah suatu lokasi yang semula berupa hutan, kemudian secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh Kepala Adat dibuka menjadi tanah untuk pertanian, tanah untuk permukiman, tanah untuk kepentingan bersama masyarakat hukum adat Tanah yang berasal dari hutan ini dibagikan secara individual kepada masyarakat hukum adat Yang dimaksud lidah tanah (aanslibbing) adalah

²⁴ H.M. ARBA, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta , 2017, hlm. 7.

timbulnya tanah yang berada di tepi sungai karena peristiwa alam atau bukan perbuatan manusia, tanah ini semakin lama semakin mengeras sehingga dapat ditanami Dalam hukum adat ditetapkan bahwa lidah tanah menjadi hak dan pemilik tanah yang berbatasan. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

b. Hak Milik atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, tanahnya berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Apabila permohonan pemberian haknya dikabulkan, maka oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI), atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) disampaikan kepada pemohon pemberian Hak Milik yang berasal dari tanah negara.²⁵

c. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang.

²⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm 237.

Hak milik atas tanah ini terjadi karena Undang-Undang yang menciptakannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1, Pasal 2, dan Pasal 7 ayat (1) Ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 4 ayat (1) menetapkan bahwa Hak Eigendom sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria diubah (dikonversi) menjadi Hak Milik, sepanjang pemilik Hak Eigendom memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

Pasal 2 ayat (1) menetapkan bahwa Hak Agrarische Eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan landerijenbenztirecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir yang ada sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria diubah (dikonversi) menjadi Hak milik.

Pasal 7 ayat (1) menetapkan bahwa hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap yang ada mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria diubah (dikonversi) menjadi hak milik.²⁶

4. Peralihan Hak Milik

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu :

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah,

²⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm . 96.

maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini seperti melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu :

1) Kewajiban bagi Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah.

Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, meliputi :

- a) Pengukuran, pemetaan, pembukuan.
- b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.

- c) Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian.
- 2) Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria, meliputi :
- a) Hak guna usaha.
 - b) Hak guna bangunan.

b. Dialihkan

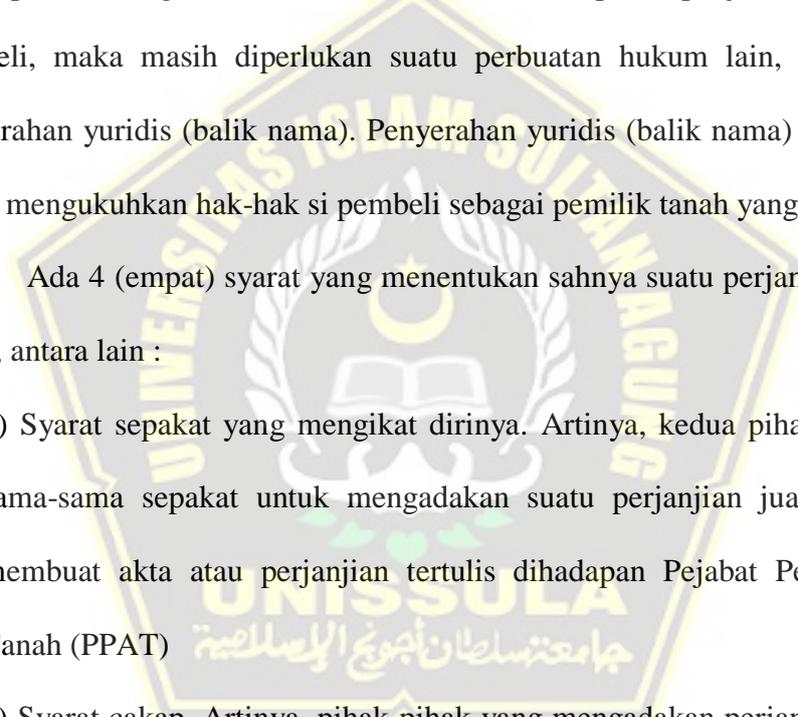
Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, dan lelang.²⁷

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut hukum adat adalah suata perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

²⁷ *Ibid*, hlm. 96.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain :

- 1) Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 
- 2) Syarat cakap. Artinya, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang-orang yang dianggap cakap, yaitu orang-orang yang telah memenuh syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.
- 3) Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah,

letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak.

4) Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

5. Hak-Hak Atas Tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), yaitu antara lain:²⁸

a. Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria ayat (1) dan (2), menyatakan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”.

b. Hak Guna Usaha

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 28 ayat (1), yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan

²⁸ Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Alumni, Bandung, 2010, hlm, 11.

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

29

c. Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun, setelah itu atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu 30 tahun tersebut dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.³⁰

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak menggunakan, artinya hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan atau memungut hasil, artinya hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, dll. Dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban diputuskan oleh pejabat yang berwenang atau dengan perjanjian pemilik tanahnya dan bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, serta segala sesuatunya tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.³¹

e. Hak Sewa

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 44 ayat (1) menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak

²⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, PT Fajar Inter pratama Mandiri, Jakarta, 2012, hlm. 101,

³⁰ Richard Eddy, *Op. Cit*, hlm. 9-10.

³¹ *Ibid*, hlm 13.

mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.³²

f. Hak Membuka Tanah

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 46 ayat (1) menyatakan bahwa hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah, ayat (2) menyatakan bahwa dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.³³

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu :

- 1) Hak Gadai.
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil.
- 3) Hak Menumpang.
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.
6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hak Milik atas tanah dapat terhapus apabila:³⁴

a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan

³² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 562.

³³ *Ibid*, hlm. 563.

³⁴ HM. ARBA, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 100.

bersamadari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.

Penyerahan sukarela ini menurut keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Pemerintah. Dalam ketentuan Pasal 2 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.³⁵

c. Karena ditelantarkan.

Pengaturan mengenai ketentuan tanah yang terlantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Penyalahgunaan Tanah Terlantar.³⁶

d. Karena ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria ayat (3) dan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria ayat (2) Hapusnya hak milik karena dialihkan kepada subjek hukum yang tidak berhak memangku kedudukan hak milik atas tanah.³⁷

e. Tanahnya musnah.

Jika kembali kepada negara pengertian hak atas tanah, pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut bersumber pada eksistensi atau keberadaan tanah tersebut

³⁵ *Ibid*, hlm. 101.

³⁶ Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2014, hlm. 87.

³⁷ *Ibid*, hlm. 91.

pada suatu lokasi tertentu. Musnahnya tanah tersebut menjadi dasar penghapusan hak atas tanah oleh negara.³⁸

D. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Di Indonesia dengan mendasar diri pada Pasal 1457 Burgerlijk Wetboek yang diterjemahkan dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli. Pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama (koop en verkoop is eene overeenkomst waarbij deene zich verbindt om eene zaak te leveren e andere om daar voor den bedongenprijs te betalen) Bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana penjual mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda, dan pihak yang lain mengikatkan diri untuk membayar harga disepakati bersama dalam bentuk uang.³⁹

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Yang dimaksud jual beli sendiri itu oleh Undang-Undang Pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengikat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria. Berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud adalah pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria

³⁸ *Ibid*, hlm. 93.

³⁹ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UH Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 2-3.

tersebut adalah hukum adat yang telah disaneer yang dihilangkan dari cacat-cacatnya atau hukum adat yang telah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan kedaerahannya dan diberisifat nasional.⁴⁰

Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya ditakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hai ini dikuatkan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor. 271/K/Sip/1959 dan Nomor. 840/K/Sip/1971.⁴¹

Menurut Hartono Soerjopratiknjo, perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan species dari genus perjanjian tukar menukar di mana salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Didalam KUHPerdata istilah “harga” memiliki makna netral, tetapi dari substansi Pasal 1457 KUHPerdata, istilah harga tidak mangkin berarti lain dari pada jumlah alat pembayaran yang sah.⁴²

2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Syarat jual beli tanah ada 2 (dua), yaitu : syarat materiil dan syarat formal,

a. Syarat materiil sangat menentukan akan sahmya jual beli tanah tersetut, antara lain sebagai berikut :⁴³

1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan

⁴⁰ Siti Zumrokhaturun & Darda Syahrizal, *Op. Cit*, hlm. 170.

⁴¹ *Ibid*, hlm 171.

⁴² Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm. 3-4

⁴³ Siti Zumrokhaturun & Darda Syahrizal, *Op. Cit*, hlm. 171-172

dibelinya untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 21 yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Sedangkan menurut Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria ayat (2) Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada negara.

2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual tanah itu adalah kedua orang bersama-sama.

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

b. Syarat formal, setelah semua persyaratan materiil telah dipenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria

berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/nyata/riil. Sebelum akta jual beli dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berupa :⁴⁴

- 1) Jika tanahnya sudah bersertifikat : sertifikat tanahnya asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- 2) Jika tanahnya belum bersertifikat : surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat yang ada memerlukan penguatan oleh Kepala desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditanda tangani Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.⁴⁵

Dalam Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pasal 1458 KUHPerdara. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 172-173.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 173

Pasal 1474 KUHPerdata menyatakan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pasal 1513KUHPerdata menyatakan bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.

E. Tinjauan Tentang Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam

Jual beli dalam bahasa arab disebut dengan al-bai'. Jual beli (albai') secara bahasa merupakan masdar dari kata ba 'a—yabi'u yang bermakna memiliki dan membeli. Kata aslinya keluar dari kata al-ba' karena masing-masing dari dua orang yang melakukan akad meneruskan untuk mengambil dan memberikan sesuatu. Orang yang melakukan penjualan dan pembelian disebut al-bay'ani. Secara bahasa, kata al-bai' dianggap lawan dari kata assyira'u yang berarti membeli, dengan demikian, kata al-bai' berarti penjualan.⁴⁶ Sedangkan jual beli dalam bahasa Indonesia berasal dari dua kata, yaitu jual dan beli. Yang dimaksud dengan jual beli adalah berdagang, berniaga, menjual dan membeli barang.⁴⁷

Menurut kitab Fiqih Mazhab Syafii, yang dimaksud dengan jual beli adalah menukarkan barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak milik dari seseorang terhadap orang lainnya atas dasar kerelaan kedua belah pihak.⁴⁸

⁴⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000, hlm. 2.

⁴⁷ Poerwodaeminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1993, hlm. 32.

⁴⁸ Ibnu Mas'ud, dan Zainal Abidin, *Fiqh Mazhab Syafi'i*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 22.

Menurut madzhab Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (mal) dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta dengan harta disini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecendrungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang dimaksud adalah shighat atau ungkapan ijab dan qobul.

Menurut Imam Nawawi dalam kitab Majmu', jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki. Sedangkan menurut Ibnu Oudamah menyatakan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki dan dimiliki.⁴⁹

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati. Maksudnya salah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukannya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'.⁵⁰

2. Dasar Hukum Jual Beli Dalam Islam

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Quran dan As-Sunnah. Berikut merupakan ayat-ayat al-Quran dan Hadis Nabi yang membicarakan tentang jual beli,

⁴⁹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hlm. 69.

⁵⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 69.

a. QS. Al-Baqarah Ayat 275,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.”

b. QS. Al-Baqarah Ayat 198,

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

Artinya: “Bukanlah suatu dosa bagimu mencari karunia dari Tuhanmu.”

c. QS. An-Nisa' 4: Ayat 29

إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَيْنَ يَدَيْهِ عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “Kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.”

d. Hadis Nabi

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مِّمْرُورٍ

Artinya : “Bahwa Rasulullah SAW ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik? Rasulullah ketika itu menjawab, usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkahi.” (HR. Al Bazar dan Al-Hikam).

Dasar hukum jual beli adalah mubah (boleh). Akan tetapi pada saat situasi tertentu, kondisi atau keadaan berbeda, jual beli bisa menjadi wajib dan juga bisa berhukum haram. Jual beli menjadi wajib ketika terjadi praktek ihtikar (penimbunan barang sehingga stok hilang dari pasar dan harga melonjak naik). Menurut pakar fiqh Maliki pihak pemerintah boleh memaksa

pedagang itu menjual barangnya sesuai dengan harga sebelum terjadinya pelonjakan harga. Dalam hal kasus semacam itu, pedagang itu wajib menjual barang miliknya penentuan harga sesuai dengan ketentuan pemerintah. Akan tetapi jual beli bisa menjadi makruh bahkan pada tingkatan haram, misalnya jual beli barang yang tidak bermanfaat, seperti rokok, itu dikatakan sebagai jual beli yang makruh dan ada pula ulama yang mengatakan haram hukumnya.⁵¹

Hukum jual beli itu bisa sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada, antara lain:⁵²

- a. Mubah, ialah hukum asal jual-beli akan tetapi masih dalam catatan yakni rukun dan syarat jual beli, barulah dianggap sah menurut syara'.
- b. Sunnah, seperti jual beli kepada sahabat atau famili dikasihi dan kepada orang yang sangat berhajat kepada barang itu.
- c. Wajib, seperti wali menjual barang anak yatim spabila terpaksa, begitu juga dengan gadhi menjual harta muflis (orang yang lebih banyak hutangnya dari pada hartanya).
- d. Makruh, jual beli pada waktu datangnya panggilan adzan shalat Jumat.
- e. Haram, apabila tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli yang telah ditentukan oleh syara'.

3. Rukun Dan Syarat Jual Beli Dalam Islam

Jumhur Ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada tiga, yaitu :

- a. Ada orang yang berakad atau al-muta' aqidam (penjual dan pembeli).

⁵¹ Syaikh Muhammad bin Jamil dan Syaikh Khalid Syayi', *Hukum Rokok dalam Timbangan Al-Qur'an, Hadis, dan Medis*, Pustaka Imam Nawawi, Jakarta, 2009, hlm. 39.

⁵² Abdul Wahab Khallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 74.

b. Ada sighat (lafal ijab dan gabul).

c. Ada nilai tukar pengganti barang. Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumbuh ulama di atas adalah sebagai berikut :

a. Syarat yang berakad

1) Berakal, jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila, hukumnya tidak sah.

2) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual, sekaligus pembeli.

b. Syarat yang terkait dengan Ijab Qabul

1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal.

2) Qabul sesuai dengan ijab.

3) Ijab dan gabul itu dilakukan dalam satu majelis.

c. Syarat Barang Yang Diperjual belikan

1) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.

2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.

3) Milik seseorang.

4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

d. Syarat Nilai Tukar (Harga Barang)

1) Harga yang disepakati kedua belah pihak

2) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (al-muqa'yadah), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara', seperti babi dan khamar.⁵³

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan. Hal-hal ini biasanya seringkali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

⁵⁴Berikut ini beberapa kaidah jual beli tanah dalam islam didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya :

a. Jelas Batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasnya dikemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini perlu diperjelas terlebih dahulu antara penjual dan pembeli tanah, Kasus yang sering terjadi kali terdapat penipuan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.⁵⁵

⁵³ Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram min Adillatil Ahkam*, Terj. Harun Zen dan Zaenal Mutaqin, Jabal, Bandung, 2012, hlm. 115-119.

⁵⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hlm. 83.

⁵⁵ Chairum, Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 22-23.

b. Tidak Menjual Tanah Yang Tidak Jelas Kepemilikannya Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

c. Bukan Tanah Sengketa Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya ada status kepemilikan serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

d. Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini karena sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak dapat diperjual belikan.

e. Tanah Yang Berasal Dari Proses Riba Atau Haram

Riba adalah larangan Allah SWT dan tentu akan dilaknat apabila tetap melakukan itu. Untuk perlu dilakukan dengan proses yang halal.

f. Kelengkapan Dokumen Dan Tata Aturan Hukum Dalam Negara

Dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harganya, luas tanahnya, serta kepemilikannya.

g. Mengolah Dan Memberi Manfaat

Setelah tanah diperjual belikan jangan sampai kita hanya membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut membuat tidak mengalir kemanfaatannya serta berkahnya dan hanya sia-sia saja.

F. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Dasar Hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dala Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, bahwa berdasarkan Hak menguasai dari negara atas tanah berdasarkan macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan dalam pasal 2, yang dapat dipunyai dan diberikan oleh masyarakat maupun badan hukum. Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak Perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan Hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.⁵⁶ Menurut Soedikno

⁵⁶ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atass Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Meida Group. hlm. 82.

Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UPPA dan peraturan hukum yang lainnya. yang dapat meliputi penggunaan dari bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu penggunaan hak atas tanah sesuai dengan macam hak atas tanah yang dimilikinya, contohnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah seseorang mempunyai wewenang atas tanahnya tersebut untuk kepentingan usaha (Pertanian, Perkebunan, dll) dan untuk mendirikan bangunan, pada wewenang tanah hak Guna Bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain.⁵⁷

a. Terjadinya Hak Atas Tanah

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut:⁵⁸

1. Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

⁵⁷ Soediikno Mertokusumo. 1998. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika. Jakarta. Universitas Terbuka. hlm. 45.

⁵⁸ Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group. Cetakan ke-5. 2015.

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidah (Aanslibbing). Pembukaan lidah disini adalah, pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepada adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan tani kepada masyarakat hukum adat.

Yang dimaksud Lidah Tanah adalah tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut berada di tepi sungai, danau atau laut. Tanah tersebut merupakan kepemilikan orang yang memiliki tanah berbatasan. Dengan sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik karena adanya proses pertumbuhan yang memakan waktu.⁵⁹

2. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah disini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara. Hak atas tanah terjadi apabila adanya pemberian langsung dari negara, berdasarkan pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian hak atas tanah adalah bahwa pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan. Terjadinya pemberian hak

⁵⁹ Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II). 1971. *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Jambatan. hlm. 81.

atas tanah negara tersebut melalui permohonan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang

Hak atas tanah ini tercipta karena undang-undang. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Jadi semua hak atas tanah sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur didalam UUPA tersebut.

Yang dimaksud dengan konversi disini adalah perubahan hak atas tanah karena berlakunya UUPA yang diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam pasal 16 UUPA.

4. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Dengan ini terjadinya hak pakai atau hak guna bangunan dibuat dengan akta PPAT yaitu akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau hak Pakai diatas tanah Hak Milik. Yang kemudian akta ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah.

b. Jenis Hak-hak Atas Tanah yang berlaku d Indonesia

1. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat

a. Hak Eigendom

Pengaturan mengenai Hak Eigendom terdapat pada Pasal

570 KUHPerdata yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalakan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuanketentuan perundang-undangan.”

b. Hak Erpacht

Menurut Pasal 720 dan Pasal 721 KUH Perdata, Hak Erpacht merupakan hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain.⁶⁰ Pemegang Hak Erpacht boleh menggunakan kewenangan yang terkandung dalam hak Eigendom atas tanah.⁶¹ Pasal 720 KUH Perdata Berbunyi:

“Hak Guna Usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan. Alas hak lahirnya hak guna usaha harus diumumkan dengan cara seperti yang ditentuka dalam pasal 620.”

c. Hak Opstal

Hak Opstal atau yang biasanya disebut dengan Hak Numpang karang diatur dalam Bab VII Buku ke-II KUH

⁶⁰ Boedi Harsono, *Op.cit.* hlm 37.

⁶¹ *Ibid.* Hlm. 38.

Perdata, yakni disebut dalam pasal 711 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman diatas orang lain.”

Hak ini memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk dapat memberikannya dengan hipotik atau dialihkan, dan juga tanah tersebut membebani perkarangan tadi dengan pengabdian pekarangan tetapi hanya untuk jangka waktu selama ia boleh menikmati haknya.

d. Hak Gebruik

Hak Gebruik diatur dalam pasal 818 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak Pakai dan hak mendiami, diperoleh dan berakhir dengan cara yang sama seperti hak pakai hasil.”

Jadi Hak Gebruik merupakan hak pakai, yaitu hak pakai atas sebidang tanah pekarangan, yang diperlukan untuk diri sendiri dan isi rumahnya yang kepada pemakainya hanya dapat mengambil hasil dari hak pakai tersebut.

2. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Secara umum hak atas tanah adat yang ada di suku Indonesia terbagi menjadi dua yaitu hak ulayat dan hak pakai. Hak ulayat merupakan mengumpulkan hasil hutan serta hak untuk berburu. Pada hak ulayat ini perorangan dapat menguasai sebagian hak ulayat tersebut. bahwa seseorang

dapat menguasai dan menikmati hasil dari hak ulayat tersebut, tapi bukan berarti hak ulaya tersebut hapus begitu saja. Sedangkan untuk hak pakai bahwa membolehkan seseorang untuk menggunakan sebidang tanah untuk kepentingannya biasanya terhadap sawah dan ladang yang dibukan dan diusahakan⁶². Van Dijk dalam tulisannya membagi menjadi 3 Hak-hak atas tanah menurut adat, yaitu hak memungut hasil tanah, hak perorangan dan hak persekutuan, yang mana dijelaskan sebagai berikut:⁶³

a. Hak memungut hasil tanah

Secara prinsip adalah milik komunal kesatuan etnik, akan tetapi setiap orang dapat mengambil apapun yang dihasilkan oleh tanaman yang ada diatas tanah tersebut.

b. Hak perorangan

Adalah hak perorangan dari tanah milik adat bahwa seseorang dengan usahanya dan tenaganya terus-menerus diberikan pada tanah tersebut, sehingga kepemilikannya tersebut semakin nyata dan diakui oleh anggota lainnya. hak milik ini dapat dibatalkan apabila tanah tersebut tidak diusahakan lagi, tanahnya ditinggalkan ataupun pemiliknya tidak memenuhi kewajiban yang dibebankan kepadanya.

c. Hak persekutuan

Bahwa tanah dan segala sesuatu yang adat diatasnya dapat dinikmati dan diambil keuntungannya oleh anggota persekutuan (etnik, sub etnik,

⁶² Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim. 1993. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta. Ghalia Indoneia. Hlm. 53.

⁶³ Sahyuti. *Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*. *Forum Penelitian Agro Ekonomi*. Volume 21 No. 1, Juli 2006: 14-27. Hlm. 16.

begitu saja. atau fam) karena dalam hal ini mempunyai akibat keluar dan kedalam.

Contohnya seperti mendirikan rumah, berternak ataupun berburu. Akibat keluar yang berarti adanya larangan terhadap orang lain mengambil keuntungan atas tanah tersebut kecuali mendapatkan izin terlebih dahulu dan membayar uang pengakuan, serta larangan pembatasan atau berbagai peraturan yang mengikat terhadap orang-orang untuk mendapatkan hak-hak perorangan atas tanah pertanian.

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA

a) Hak Milik

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun-menurun artinya bahwa tanah tersebut dapat diwariskan apabila ada ahli warisnya jikalau pemilik tanah tersebut meninggal dunia, sepanjang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-. Terkuat, artinya tidak mudah hapus, hak yang lebih kuat dari hak atas tanah yang lainnya, waktu tidak terbatas dan dapat diwariskan, mudah dipertahankan apabila ada gangguan dari pihak lain. Terpenuh artinya hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain maupun tidak, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas

tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik harus melaksanakan apa yang diamanatkan dalam UUPA, bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yaitu penggunaan tanah harus berdasarkan dengan keadaan dan sifat haknya, tanah tersebut harus diurus agar kesuburan terjaga dan menjegah kerusakan pada tanah tersebut, dan dalam menggunakan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi orang lain.⁶⁴ Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas tanah sebagai berikut:⁶⁵

1) Beralih

Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut “karena Hukum” kepada pihak lain, dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tersebut berindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai Subjek Hukum.

2) Dialihkan pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas tanah tersebut berpindah kepada pihak lain. Hal

⁶⁴ Urip Santoso, *Op.cit.* hlm. 90-91.

⁶⁵ Ardiansyah Zulhadji. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Lex Crimen.* Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016. hlm. 34.

ini dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

b) Hak Guna Usaha

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian secara khusus diatur pula dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Kemudian, secara khusus lagi dalam pasal 50 ayat (2), yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur di dalam peraturan perundangundangan, yaitu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha berbeda dengan Hak Erpacht walaupun ide dari terbentuknya Hak Guna Usaha tersebut berasal dari Hak Erpacht. Begitu pun pula, dalam Hukum adat tidak mengenal adanya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, kedua hak ini merupakan hak yang baru diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat sekarang ini.⁶⁶ Berdasarkan pasal 28 ayat 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan Pertanian, Perikanan atau peternakan. Subyek yang bisa mendapatkan Hak Guna Usaha sesuai pada 30 ayat (1) UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia

⁶⁶ Imam Soe tiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press. hlm. 73

dan berkedudukan di Indonesia. Subyek Hak Guna Usaha yang mempunyai Hak tersebut, akan tetapi tidak memenuhi sebagaimana yang dipersyaratkan dalam pasal 30 ayat (1) UUPA subjek hak Guna usaha wajib melaporkan dalam jangka waktu 1 tahun atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam hal ini. Akan tetapi jika dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka hak tersebut hapus demi hukum.⁶⁷ Ketentuan tersebut kembali lagi dijelaskan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. Dari pasal 30 tersebut diatas, dapat dirumuskan bahwa undang-undang telah memperluas subjek yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Selain perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah, kemungkinan juga Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha atas tanah tersebut. Akan tetapi, perlu diperhatikan Badan Hukum yang mendapatkan Hak Guna Usaha tersebut harus memenuhi beberapa syarat berdasarkan pasal 30 UUPA berikut ini:⁶⁸

- 1) Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia,
- 2) Berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bahwa penggunaan untuk pertama kali adalah selama 35 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu selama 25 tahun. Apabila

⁶⁷ Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta. Prestasi Pustaka. hlm 18.

⁶⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2005. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media. hlm. 151.

jangka waktu tersebut berakhir, maka Hak Guna Usaha tersebut dapat di perbaharui kembali dengan jangka waktu paling lama 35 tahun. Berdasarkan Pasal 9 bahwa untuk melakukan perpanjangan waktu atau pembaharuan terhadap Hak Guna Usaha maka harus memenuhi persyaratan yang telah diatur didalam Peraturan Pemerintah.⁶⁹

c) Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini Pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah bangunan tersebut. sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Sehingga disini berarti Pemegang Hak Guna Bangunan adalah berberda dengan pemegang Hak Milik atas tanah, atau dapat diartikan pemegang Hak Guna bangunan bukanlah pemilik dari hak atas tanah tersebut⁷⁰. Dalam Pasal 36 ayat 1 mengatur mengenai siapa yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan bahwa yang dapat mempunyai hak Guna Bangunan adalah perseorangan warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesai. Dalam hal ini telah disebutkan di dalam pasal 39 UUPA, badan hukum dimungkinkan

⁶⁹ *Ibid.* hlm. 132-135.

⁷⁰ *Ibid.* hlm. 190.

memiliki Hak Guna Bangunan dengan memenuhi syarat yang telah ditetapkan sebagai berikut:⁷¹

- 1) Didirikan menurut ketentuan Hukum Indonesia; dan
- 2) Badan hukum tersebut berkedudukan di Indonesia.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan, berdasarkan pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 1996 menentukan bahwa , tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

Dalam pasal 35 (1) UPPA menyebutkan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, bahwa hak guna bangunan diberikan jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.⁷² maka dari itu, atas dasar permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut dapat di perpanjang paling lama 20 tahun⁷³. Mengenai hapusnya Hak Guna bangunan telah disebutkan dalam pasal 35 Peraturan

⁷¹ *Ibid* hlm.191.

⁷² Eddy Ruchiyat. 1989. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*. Bandung. Armico. hlm. 18.

⁷³ G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta. PT. Bina Aksara. hlm. 10.

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 yang dinyatakan Hak Guna Bangunan hapus dikarenakan sebagai berikut:⁷⁴

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjiannya;
 - 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang HPL atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena
 - 3) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32 atau;
 - 4) dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau
 - 5) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - 6) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - 7) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
 - 8) ditelantarkan;
 - 9) tanahnya musnah;
 - 10) ketentuan Pasal 20 ayat (2).
- d) Hak Pakai

⁷⁴ Kartini Muljadi. *Op.cit.*. Hlm. 219

Berdasarkan pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila milik orang lain maka berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya perternakan, perikanan, pertanian, perkebunan⁷⁵. Mengenai siapa saja yang dapat mempunyai Hak Pakai diatur Dalam Peraturan Pemerintah Pasal 39 PP Nomor 40 tahun 1996 lebih rinci yang dapat mempunyai Hak Pakai.⁷⁶

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan Berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

⁷⁵ Auri. 2014. *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I. Volume 2. hlm. 2.

⁷⁶ Urip santoso, *Op.cit.* hlm. 115.

e) Konversi Hak Atas Tanah

Dalam Hukum Agraria mengatur mengenai Konversi Hak Atas tanah adalah secara umum dapat dikatakan sebagai perubahan atau dapat dikatakan sebagai penyesuaian dari peraturan-peraturan yang lama kepada peraturan-peraturan yang baru, yang mana dengan hak-hak yang baru pula. Konversi ini merupakan salah satu cara untuk memenuhi asas Unifikasi Hukum melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 tahun 1962 mengatur mengenai penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara Normatif⁷⁷. Bahwa ketentuan berlakunya UUPA yang menjadi dasar, sehingga pada tanggal 24 September 1960 adalah masa berakhirnya sistem dualisme yang dianut pada zaman kolonial antara hukum ex BW dan hukum adat berkenaan dengan pertanahan di Indonesia. sehingga setelah berlakunya ketentuan-ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maka tidak mungkin diterbitkan lagi hak-hak tanah yang tunduk kepada hukum adat.⁷⁸ Dimana di dalam penyesuaian ini memungkinkan hak atas tanah yang baru itu lebih kuat kedudukannya di dalam hukum, khususnya hukum pertanahan atau mungkin hak terdahulu tersebut memiliki kedudukan yang lebih rendah. Hal ini tentunya dikaitkan dengan kedudukan kewarganegaraan seseorang yang memegang hak atas

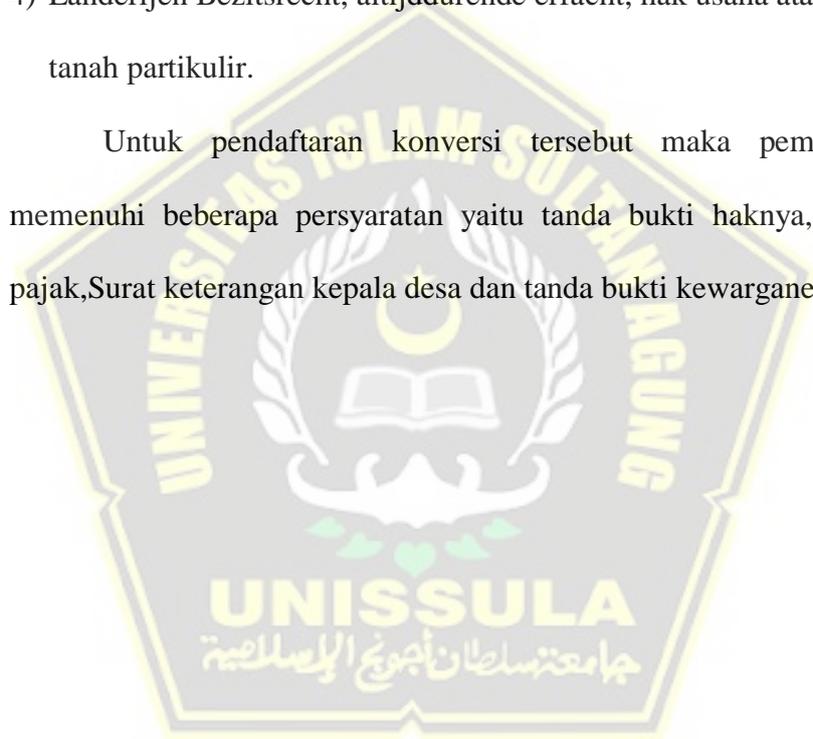
⁷⁷ Ulfia Hasanah. *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum. 2 Volume 3. No. 1. hlm. 4.

⁷⁸ A.P Parlindungan. 1990. *Konversi Hak-hak Atas Tanah*. Bandung. Mandar Maju. hlm. 22.

tanah itu⁷⁹. Dalam Pasal 2 Peraturan menteri Pertanian dan agraria Nomor 2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan pendafran Bekas Hak-hak Indonesia Atas tanah, apabila diperinci dalam pasal II tersebut ada beberapa hak atas tanah yaitu:⁸⁰

- 1) Hak Agrarish Eigendom;
- 2) Milik, Yasan, hak atas druwe, hak atas druwe desa, Pesini;
- 3) Grant Sultan;
- 4) Landerijen Bezitsrecht, altijddurende erfacht, hak usaha atas bekas tanah partikulir.

Untuk pendaftaran konversi tersebut maka pemohon harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu tanda bukti haknya, yaitu bukti pajak, Surat keterangan kepala desa dan tanda bukti kewarganegaraanya.⁸¹



⁷⁹ Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika. hlm. 60.

⁸⁰ A.P Parlindungan, *Op.cit.* hlm. 45.

⁸¹ *Ibid.* hlm. 40.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan

Pada tanggal 18 Oktober 1985 Penggugat telah membeli sebidang tanah bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat yang bersertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas $\pm 85m^2$ yang terletak di Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama Tergugat (Slamet Mulyono) dengan batas-batas . Utara : Bekas Yasan, Barat : Bekas Yasan, Timur : M.48, Selatan : Jalan Petelan Tengah yang dituangkan dalam Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan di bawah tangan bermeterai pada tanggal 18 Oktober 1985 dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual dengan harga Rp. 85.000 000. (Delapan puluh lima juta rupiah) dan uang pembayaran telah dibayar lunas oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat secara tunai, dengan janji dan Tergugat akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di PPAT dalam waktu yang tidak terlalu lama.

Tanah dan bangunan tersebut kini telah dikuasai oleh Penggugat Sejak ditandatanganinya Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan dibawah tangan bermetersi cukup tertanggal 18 Oktober 1985 sampai sekarang. Penggugat sekarang berkeinginan untuk membalik nama tanah tersebut yang semula atas nama Slamet Mulyono menjadi atas nama Kho Inawati Kosasih. Penggugat telah

berusaha menghubungi dan mencari kemanamana keberadaan Tergugat, akan tetapi Tergugat sampai sekarang keberadaannya tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dengan pasti di seluruh wilayah Hukum Republik Indonesia sehingga usaha baik Penggugat mencari Tergugat untuk diajak menindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT atas jual beli tanah dan bangunan yang bertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas $\pm 185\text{m}^2$ yang terletak di. Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah tidak pernah berhasil sampai sekarang. Dengan tidak diketemukannya Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dan bangunan tersebut yang bersertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas $\pm 85\text{m}^2$ yang terletak di Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah maka jalan satu-satunya yang terbaik bagi diri Penggugat adalah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang. Dengan digugatnya Tergugat yang telah lalai menindaklanjuti atas jual beli tanah tersebut diatas, maka dapat diharapkan oleh Penggugat dengan adanya putusan dari Pengadilan Negeri Semarang tersebut dapat dipergunakan oleh Penggugat untuk memohon balik nama tanah yang bertipikat Hak Milik (HM) No. 303 dengan luas $\pm 85\text{m}^2$ yang terletak di Jalan Petelan Tengah No.838 RT.05/RW.07, Kelurahan Sarirejo (dahulu Rejosari), Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang semula atas nama Slamet Mulyono menjadi atas nama Kho Inawati Kosasih melalui Kantor Agraria Dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Menurut pendapat penulis apa yang dilakukan oleh Penggugat adalah tindakan yang benar, karena penggugat sudah membayar lunas uang pembelian dibawah tangan bermaterai. Hanya saja Tergugat yang telah ingkar janji untuk menindaklanjuti pembuatan Akta Jual Beli di PPAT, jadi penggugat sudah melakukan tindakan yang benar.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dengan menggunakan studi kasus putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor perkara 372/Pdt.G/2020/PN/Smg, Sarana untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan tidak hanya dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi saja, namun dapat melalui cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu :

- a) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi
- b) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa;
- c) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela;
- d) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut. Teori perlindungan hukum ini dipergunakan untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang

melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.⁸²

“Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum”.

“Menurut Satjipto Rahardjo, “Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. “Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya.“Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.”⁸³

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subyek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

⁸² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).

⁸³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUHPerdara, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUHPerdara yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat

terjadi sengketa yang mempermasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukumperdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuatperjanjian tersebut (asas pacta sun servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya diatas, maka dalam bab terakhir ini akan dikemukakan beberapa kesimpulan berupa jawaban dari permasalahan yang disertai dengan saran yang dianggap perlu.

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, antara lain:
 - a. Tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (balik nama) sertipkatnya ke Kantor Pertanahan setempat.
 - b. Tidak mendapatkan suatu alat pembuktian yang kuat apabila kelak tanah yang dibelinya terjadi sengketa.
 - c. Pembeli tidak dapat menjaminkan sertipkatnya untuk memperoleh kredit yang diajukannya, tanpa melibatkan pihak penjual tanah yang bersangkutan.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUHPerdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUHPerdata yang menyebutkan

tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa, namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN.

B. Saran

1. Untuk pihak penjual tanah, diharapkan untuk selalu mengedepankan prinsip bertanggung jawab terhadap apa yang telah dijanjikan dan menjadi kewajibannya sebagaimana melaksanakan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan terhadap pembeli yaitu menindaklanjuti pembuatan Akta Jual Beli di PPAT dalam waktu yang tidak terlalu lama.
2. Untuk pihak pembeli tanah, diharapkan untuk teliti dan cermat dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah dengan cara pembelian tanah dilakukan dihadapan pejabat PPAT karena akan memperkuat perlindungan hukum apabila salah satu pihak terjadi wanprestasi dikemudian hari.
3. Bagi Pemerintah atau dalam hal ini pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar melakukan sosialisasi tentang pentingnya pengurusan sertifikat tanah, sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah bagi pemiliknya dan juga lebih aman dan nyaman jika terjadi wanprestasi dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P Parlindungan. 1990. *Konversi Hak-hak Atas Tanah*. Bandung. Mandar Maju.
- Abdul Wahab Khallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta.Sinar Grafika.
- Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta. Prestasi Pustaka.
- Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta. Rineka Cipta.
- Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II). 1971. *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Jambatan.
- Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta. Djambatan.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.
- C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, penerbit balai pustaka Jakarta 1989
- Chairum, Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.

- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta. PT. Bina Aksara.
- H.M. ARBA, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta , 2017.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram min Adillatil Ahkam*, Terj. Harun Zen dan Zaenal Mutaqin, Jabal, Bandung, 2012.
- Ibnu Mas'ud, dan Zainal Abidin, *Fiqh Mazhab Syafi'i*, Pustaka Setia, Bandung, 2001.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2005. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media.
- MSudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000.

- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Study Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penangannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Poerwodaeminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1993.
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim. 1993. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta. Ghalia Indonesia.
- Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, C. V Andi Offset, Yogyakarta, 2010.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UH Press, Yogyakarta, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
- Siti Zumrokhatusun & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya, Dunia Cerdas*, Jakarta, 2014.
- Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Soediikno Mertokusumo. 1998. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika. Jakarta. Universitas Terbuka.
- Syaikh Muhammad bin Jamil dan Syaikh Khalid Syayi', *Hukum Rokok dalam Timbangan Al-Qur'an, Hadis, dan Medis*, Pustaka Imam Nawawi, Jakarta, 2009.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, PT Fajar Inter pratama Mandiri, Jakarta, 2012.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group.

Urip Santoso. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Meida Group. Jakarta. 2005.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 570

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).

C. Jurnal / Artikel Ilmiah

Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Alumni, Bandung, 2010.

Ardiansyah Zulhadji. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960*. Lex Crimen. Vol.V/No. a/Aprl Jun/2016.

Auri. 2014. *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion.

Eddy Ruchiyat. 1989. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*. Bandung. Armico.

Imam Soetiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.

Sahyuti. *Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*. Forum Penelitian Agro Ekonomi. Volume 21 No. 1, Juli 2006:

Ulfia Hasanah. *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.

D. Internet

<https://kbbi.lektur.id/perlindungan> pada hari senin, 24 Januari 2022

<https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>

pada hari rabu, 2 februari 2022

<https://kbbi.web.id/pembeli> pada hari senin, 24 januari 2022

<http://notarismichael.com/ppat/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> pada hari senin, 24

Januari 2022

<https://fjp-law.com/id/itikad-baik-pembeli-tanah-dan-perlindungan-hukum-atas-tuntutan-pihak-ketiga/> pada hari minggu, 6 maret 2022