

**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS OBJEK TANAH HAK PAKAI YANG DI PERJUAL  
BELIKAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK PAKAI  
(Studi Kasus Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa,  
Kabupaten Dompu)**



Oleh

**IMAM FADLIANSYAH**  
**618110101**

Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar  
Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
2023**

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS OBJEK TANAH HAK PAKAI YANG DI PERJUAL  
BELIKAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK PAKAI  
(Studi Kasus Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa,  
Kabupaten Dompu)**

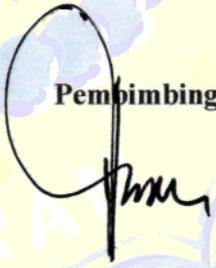
Oleh

**IMAM FADLIANSYAH**  
**618110101**

**Pembimbing I,**

  
**Edi Yanto, S.H, M.H**  
**NIDN. 0809058503**

**Pembimbing II,**

  
**Rena Aminwara, S.H, M.Si**  
**NIDN. 0828096301**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH**

**TIM PENGUJI**

**PADA HARI SENIN TANGGAL 28 NOVEMBER 2022**

**DOSEN PENGUJI**

**Ketua**

**M. Taufik Rachman, S.H., M.H**

**NIDN. 0825078701**



**Anggota I**

**Edi Yanto, S.H., M.H**

**NIDN. 0809058503**



**Anggota II**

**Rena Aminwara, S.H., M.Si**

**NIDN. 0828096301**



**Mengetahui:**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Muhammadiyah Mataram**

**Dekan,**

**Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H. LL.M**

**NIDN. 0832098301**



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Imam Fadliansyah

NIM : 618110101

Alamat : Dasan Pelita No. 228 Mataram

Bahwa skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS OBJEK TANAH HAK PAKAI YANG DI PERJUAL BELIKAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK PAKAI (Studi Kasus Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu)”**. Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum

Mataram, 28 November 2022

Yang membuat pernyataan,



**IMAM FADLIANSYAH**  
**618110101**



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Imam fadliansyah  
 NIM : 618110101  
 Tempat/Tgl Lahir : Bima 101/105/1999  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp : 085 942 873 486  
 Email : Imammfaddlianssyah@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

Tinjauan Yuridis objek Tanah Hak Pakai yang  
 Diperjual Belikan Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
 No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai (Studi Kasus  
 Desa Nanga Tumpu kec. Manggelewa kab. Dompus NTB.

**Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain**

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 30/01/2023  
 Penulis



Imam fadliansyah  
 NIM. 618110101

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.  
 NIDN. 0802048904

\*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Imam Fadliansyah  
 NIM : 618110101  
 Tempat/Tgl Lahir : Bima 101/05/1999  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : 085 942 873 406  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

TINJAUAN YURIDIS OBYEK TANAH HAK PAKAI YANG DI PERJUAL BELIKAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO.410 TAHUN 1996 TENTANG HAK PAKAI (STUDI KASUS DESA MANGA TUOTRO)

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 30/01/2023  
 Penulis



Imam Fadliansyah  
 NIM. 618110101

Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.  
 NIDN. 0802048904

## MOTTO

*“JANGAN TAKUT MENGGENGAM DUNIA, SEBELUM DUNIA  
MENGGENGAMMU”*



## PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim...

Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih, lagi maha penyayang. Alhamdulillahirobbil'alamin, puji dan syukur kepada sang Maha Kuasa dengan segala kerendahan hati, sehingga saya bisa menyelesaikan tugas akhir sebagai mahasiswa. Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Orang tuaku (Ismail & Maemunah) dan Adikku (Nurul Hikmah) atas do'a, kasih sayang dan pengorbanannya selama ini dalam mengiringi langkahku, sehingga anaknda dapat menjadi seperti ini.
2. Semua keluarga yang selalu sabar mendampingiku selama ini.
3. Teman-teman seperjuangan di Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Terimakasih banyak buat pembimbing I dan pembimbing II, yang telah membantu dan membimbing saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Almamater tercinta UM Mataram.

## PRAKATA

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul, **“TINJAUAN YURIDIS OBJEK TANAH HAK PAKAI YANG DI PERJUAL BELIKAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK PAKAI (Studi Kasus Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu)”**. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat, untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UMMAT, sebagai ujian akhir program Studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Shalawat serta salam tak lupa penyusun hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi penuntun bagi umat Islam.

Penyusun menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan berbagai pihak kepada penyusun. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, S.Ag., MA, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Edi Yanto, SH., MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Sekaligus sebagai Pembimbing

Pertama

4. Ibu Rena Aminwara, SH., M.Si selaku Pembimbing Kedua.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan motivasi kepada penyusun.

Dengan kerendahan hati penyusun menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pembaca semua.

Mataram, 28 November 2022  
Penyusun

**IMAM FADLIANSYAH**  
**618110101**

## ABSTRAK

### **TINJAUAN YURIDIS OBJEK TANAH HAK PAKAI YANG DI PERJUAL BELIKAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK PAKAI (Studi Kasus Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu)**

Oleh  
**IMAM FADLIANSYAH**  
**618110101**

**Pembimbing I : Edi Yanto, S.H, M.H**  
**Pembimbing II : Rena Aminwara, S.H, M.Si**

Penelitian ini membahas tentang Tinjauan Yuridis Objek Tanah Hak Pakai Yang Di Perjual Belikan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai (Studi Kasus Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu). Adapun tujuan dari penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui Peristiwa Hukum Jual Beli Tanah Hak Pakai di Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu, 2) Untuk mengetahui akibat hukum memperjualbelikan tanah hak pakai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai dan 3) Untuk mengetahui Upaya hukum apa yang dilakukan jika terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli Tanah hak Pakai di Desa Nanga Tumpu Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif dan empiris. Metode pendekatan yang digunakan yaitu 1) pendekatan Perundang-undangan (*Statutaa Aproach*) dan 2) Pendekatan Sosiologis (*Sosiologis Aproach*). Sedangkan jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan dokumen-dokumen yang memuat ketentuan hukum. Dan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Serta hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, wawancara dan sampel. Sedangkan analisis data dengan cara menelaah, mengkaji dan menganalisis bahan hukum dan data untuk menghasilkan uraian yang sistematis dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah hak pakai yang kemudian dilakukan oleh masyarakat Desa Nanga Tumpu lebih banyak menggunakan hukum adat dibandingkan jual beli tanah hak pakai menggunakan Peraturan-Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Pakai atas Tanah.

*Kata Kunci: Objek Tanah Hak Pakai, Diperjualbelikan, Peraturan Pemerintah, Hak Pakai*

## **ABSTRACT**

### **JURIDICAL REVIEW OF LAND OBJECTS OF USE RIGHTS THAT ARE SOLD BASED ON GOVERNMENT REGULATIONS NUMBER 40 OF 1996 CONCERNING USE RIGHTS**

**(A Case Study of Nanga Tumpu Village, Manggelewa District, Dompu Regency)**

**By**  
**IMAM FADLIANSYAH**  
**618110101**

**Consultant I : Edi Yanto, S.H, M.H**  
**Consultant II : Rena Aminwara, S.H, M.Sc**

*This study examines the legal review of land use rights objects traded and bought under government regulation number 40 of 1996 about usage rights (Case Study of Nanga Tumpu Village, Manggelewa District, Dompu Regency). The purposes of this research are 1) to find out the legal events of buying and selling land with usufructuary rights in Nanga Tumpu Village, Manggelewa District, Dompu Regency, 2) to find out the legal consequences of usufructuary trading land based on Government Regulation Number 40 of 1996 concerning usufructuary rights and 3) To find out what legal remedies are taken if there is a dispute in the implementation of the sale and purchase agreement for land use rights in Nanga Tumpu Village, Manggelewa District, Dompu Regency. The research method used in this research is normative and empirical research. The approach used are 1) the Statutory approach and 2) the Sociological approach. In contrast, the types and sources of legal materials used are primary legal materials originating from statutory regulations and documents containing legal provisions. And secondary legal materials are legal materials that explain primary legal materials as well as tertiary law. These legal materials offer guidelines and clarifications for primary and secondary legal material. This study used samples, interviews, and library research as data collection methods. Data analysis is carried out by researching, examining, and analyzing legal sources and data to provide systematic descriptions and descriptively qualitative analyses. Based on the study's findings, it can be said that the residents of Nanga Tumpu Village applied customary law more frequently when buying and selling usufructuary land than when doing so under Government Regulation No. 40 of 1996 about Land Use Rights.*

*Keywords: Land Objects with Right to Use, Traded, Government Regulations, Right to Use*



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN BERSEEDIA PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Penelitian yang Relevan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
A. Pengertian Umum tentang Perjanjian .....	13
1. Pengertian Perjanjian.....	13
2. Asas Hukum Perjanjian .....	15
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	18
4. Bentuk-Bentuk Perjanjian .....	21
5. Berakhirnya Perjanjian .....	22
B. Tinjauan Jual Beli.....	24
1. Pengertian Jual Beli .....	24
2. Subjek Jual Beli.....	24
3. Objek Jual Beli .....	25
4. Berakhirnya Jual Beli .....	25
C. Hak-Hak atas Tanah .....	27
1. Pengertian Hak atas Tanah .....	27
2. Jenis-Jenis Hak atas Tanah .....	29
3. Masa Berlaku atas Tanah.....	33
4. Cara Mengubah Hak Pakai Menjadi Status Hak Milik.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
A. Jenis Penelitian .....	35
B. Metode Pendekatan.....	37
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum dan Data .....	37
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data .....	39
E. Analisa Bahan Hukum dan Data .....	40
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	42

1. Kondisi demografi .....	43
2. Kondisi ekonomi .....	45
3. Sarana dan Prasarana Desa .....	46
B. Peristiwa Hukum Jual Beli Tanah Hak Pakai Di Desa Nanga Tumpu.....	48
C. Akibat Hukum Memperjual Belikan Tanah Hak Pakai Berdasarkan Peraturan-Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai Atas Tanah .....	51
D. Upaya Hukum Jika Terjadi Perselisihan Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Hak Pakai Di Desa Nanga Tumpu.....	56
E. Hasil Penelitian.....	57
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>62</b>
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran .....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>64</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Didalam sistem hukum pertanahan di Indonesia didalam ketentuan UUPA (sesuai dengan tujuan negara) bersifat normatif yaitu, “memajukan kesejahteraan umum, dan mewujudkan keadilan sosial”, yang kemudian didelegasikan lebih lanjut. pengertian bumi yaitu, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya, serta yang berada di bawah air. Yang pertama membentuk dasar kontrol negara, yang mengatur dasar-dasar tatanan ekonomi dan kegiatan ekonomi yang diinginkan oleh negara. menyimpang dari itu, diperlukan uraian yang menyajikan dan menjelaskan pengaturan hak pakai negara dari perspektif hukum pertanahan nasional dan menjelaskan hak pakai berfungsi sebagai jaminan atas tanah yang berasal dari kekayaan negara. Nilai tambah untuk memperkaya pengetahuan, khususnya tentang hukum perdata dalam pengalihan hak pakai hasil dalam hukum real estate kami.

Hal di atas merupakan hal dasar yaitu sebagai hak penguasaan negara yang mengatur tentang dasar-dasar sistem perekonomian dan kegiatan perekonomian yang dikehendaki negara. Pasal 33 UUD 1945 bukan sesuatu yang berdiri sendiri, melainkan sangat berkaitan dengan kesejahteraan sosial.

Tujuan bangsa Indonesia yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945) adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum tersebut, maka berlandaskan pada Pasal 33 Ayat (3) UUD

1945 mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Seperti yang terkandung di dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut “UUPA”) memberikan kewenangan kepada negara untuk mengelola bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal ini mengakibatkan negara dapat menentukan jenis hak atas tanah yang akan diberikan.

Negara juga merupakan badan hukum yang memiliki kekuasaan untuk mendukung berbagai kewajiban dan hak warga negara. Hak Penguasaan Negara (HMN) adalah badan yang menguasai sumber daya alam yang diperoleh negara (SDA) yang mendelegasikan hak publik atas hak bangsa. Berdasarkan kewenangan itu, negara memutuskan, membuat peraturan, mengatur, mengurus, dan mengawasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya alam. Kewenangan merupakan pengertian yang berasal dari hukum penyelenggaraan negara yang dapat dijelaskan sebagai seperangkat aturan tentang perolehan dan pelaksanaan kekuasaan negara oleh subjek hukum publik dalam lalu lintas hukum publik. Kepentingan masyarakat terhadap tanah terkait dengan hak-hak yang dimiliki anggota masyarakat di wilayah Indonesia ini. Seiring dengan semakin padatnya penduduk Indonesia,

---

<sup>1</sup> Aminuddin Sölleh dkk, *Hukum Agraria, As Publishing, Məkəssər, 2011, həl. 47- 48.*

maka jelas akan menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh anggota masyarakat.<sup>2</sup>

Hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA yang terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain. Yang tidak termasuk dalam hak menurut undang-undang yang diatur di atas dan hak peralihan yang diatur dalam Pasal 53 UUPA.

selanjutnya pemegang hak atas tanah berupa hak milik tercantum dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA yaitu hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI), hak pakai diatur dalam Pasal 41 – 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Hal-hal yang kemudian belum dijelaskan secara menyeluruh di dalam UUPA akan diatur di dalam Peraturan-Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai atas Tanah.

Hak pakai dan manfaat tersebut dalam Pasal 42 Keputusan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 diberikan untuk paling lama 20 tahun atau untuk waktu yang tidak terbatas, dengan ketentuan tanahnya dipergunakan untuk maksud tertentu. Bila hak pakai dan penghasilan menurut ayat 1 itu berhenti berlaku atau tetap ada, ahli waris dapat memperoleh perpanjangan hak pakai dan penghasilan untuk sebidang tanah yang sama. Hak pakai yang diberikan sebelumnya diberikan kepada kementerian, badan non-kementerian, pemerintah negara bagian, perwakilan negara asing, perwakilan badan

---

<sup>2</sup> *Fəridə F., Hukum Pengəddədn Təndəh Transmigrəsi, Strətdə Press, Mələng, 2016, həl. 18*

internasional, badan gereja dan kantor bantuan sosial untuk tujuan yang ditentukan dalam ayat 1.

Terdapat beberapa masalah yang timbul dalam pelaksanaannya sehubungan dengan pengajuan permohonan perpanjangan hak pakai, yaitu pemegang hak yang dapat memperpanjang hak pakai walaupun jangka waktu sebagaimana tercantum pada Pasal 58 Ayat (1) belum selesai, dapat melakukan permohonan perpanjangan hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 58 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yaitu dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Misalnya ada pemegang hak seperti Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang dapat memperpanjang hak pakainya selama 6 (enam) bulan, 1 (satu) tahun atau bahkan beberapa minggu sebelum hak pakainya berakhir. Jika dilihat berdasarkan hierarki Perundang-Undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (yang selanjutnya disebut “UU 15/2019”) seharusnya tidak menyimpang dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai atas Tanah sebagaimana peraturan pemerintah

memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan Peraturan Menteri.<sup>3</sup>

Dari pemaparan diatas, penulis akan mencoba mengambil beberapa sampel wilayah di Indonesia yang memiliki problem terkait jual beli obyek tanah hak pakai, salah satunya adalah wilayah Nusa Tenggara Barat (NTB).

Secara garis besar Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) merupakan salah satu dari 34 provinsi di Indonesia. Seperti namanya, provinsi itu meliputi bagian barat dan Sumbawa yang terletak di sebelah timur. Ibukota Provinsi Nusa Tenggara Barat adalah kota Mataram di pulau Lombok. Mayoritas penduduk provinsi Nusa Tenggara Barat adalah suku Sasak. Di sebelah timur adalah suku Bima dan Sumbawa, suku bangsa (RAS) terbesar di Pulau Sumbawa. Nusa Tenggara Barat (NTB) merupakan salah satu tujuan wisata setelah provinsi Bali, pada kenyataannya Nusa Tenggara Barat memiliki wilayah yang sangat luas dan potensi serta sumber daya alam yang kaya serta tujuan investasi yang cukup banyak.

Dengan sumber daya alam yang melimpah serta wilayahnya yang masih dikatakan cukup alamiah tersebut, banyak orang-orang dari luar daerah dan bahkan orang asing yang tertarik untuk sekedar berlibur atau bahkan sampai ada yang menetap di wilayah tersebut, Hal ini tentu saja akan membawa pengaruh besar bagi wilayah Nusa Tenggara Barat (NTB).

Namun dalam pembahasan kali ini penulis tidak akan membahas secara panjang lebar terkait hal tersebut. Karena disini penulis akan coba

---

<sup>3</sup> Boedi Hərsono. *Hukum Agrərriə Indonesia: Sejərəh Pembentukən Undəng-undəng Pokok Agrərriə, Isi Dən Peləksəndənnnyə, Djəmbətən, Jəkərtə*. 2008. həl. 298

menguraikan beberapa hal tentang pertanahan di wilayah Nusa Tenggara Barat (NTB) yang berkaitan dengan jual beli obyek tanah hak pakai.

Tanah sebagai faktor produksi yang menjadi alat kehidupan, kegiatan manusia dan makhluk hidup lainnya secara lestari, pemanfaatannya harus tetap memperhatikan asas kelestarian, optimalitas, keselarasan dan keseimbangan begitupun juga di wilayah Nusa Tenggara Barat (NTB). Hal tersebut sesuai dengan tujuan yang tercantum dalam TAP MPR No. IV/MPR/1999, tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara 1999-2004 BAB IV B Butir 16 yang menyatakan: Mengembangkan kebijaksanaan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Dalam hal ini, untuk menghindari konflik atau sengketa tanah, peran pemerintah dan masyarakat sangat erat kaitannya, karena pemerintah berkewajiban melaksanakan program-program yang bermanfaat bagi masyarakat dan masyarakat berkewajiban untuk mengikutinya. Aturan dan hukum yang dibuat oleh pemerintah. Sejalan dengan dalil di atas, setiap kebijakan pertanahan harus mampu menciptakan suasana dan kondisi yang menguntungkan baik bagi masyarakat maupun pemerintah sehingga tanah yang ada benar-benar dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Syarat utama pemanfaatan tanah yang bermanfaat dan tidak produktif adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 UUD

1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam terkandung. ada yang dikuasai negara dan digunakan untuk mencapai kekayaan sebesar-besarnya. tentang orang Bagian 2(1) UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 33(1) UUD 1945 dan beberapa butir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 UUPA bahwa bumi, air, termasuk kekayaan negara yang berkuasa pada tingkat yang tertinggi. Kepemilikan tanah yang timbul dari penguasaan negara memberdayakan masyarakat.

Dalam hal ini peneliti mengambil satu sampel broblem tentang Jual Beli Obyek Tanah Hak Pakai Ditinjau Dari Peraturan Pemerinah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai di Daerah Nusa Tenggara Barat (NTB), Tepatnya di Desa Nanga Tumpu Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu.

Nanga Tumpu adalah Desa di Kecamatan Mangelewa, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Indonesia. Populasi 1.830 jiwa (2010) dengan pembangian 956 laki-laki dan 875 perempuan dengan sex rasion 109,25. Luas wilaya Kabupaten Dompu 2.324,55 km dengan ketinggian kota sekitar antara 15-62 meter di atas permukaan laut. Luas tersebut termasuk pulau satonda seluas 472 ha sesuai SK Gubernur KDH Tk. L Nusa Tenggara Barat tanggal 26 Desember 1995 No. 678 tahun 1995 tentang kedudukan pulau satonda yang menyatakan bahwa pulau satonda termasuk dalam wilayah kabupaten Dompu. Kabupaten Dompu terdiri dari 8 Kecamatan definitif, yaitu Kecamatan Hu'u, Pajo, Dompu, Woja, Kilo, Kempo dan Manggelewa.<sup>4</sup>

Dalam hal ini penulis akan mencoba memberikan kronologis kasus yang ada di Wilayah Manggelewa tepatnya di desa Nanga Tumpu tersebut,

---

<sup>4</sup> *Bōdān Pusōt Stōtistik. Kēcōmōtōn Mōnggelewō Angkō 2018. Wikipediā. 2019.*

Desa Nanga Tumpu adalah desa yang kaya dengan sumber daya alam dimana desa tersebut masih dengan suasana yang alamiah karna masih banyaknya perbukitan serta pepohonan besar yang mengelilinginya. Namun dengan adanya hal-hal ini ternyata Desa Nangatumpu memiliki problem terkait dengan pertanahan, Pada awalnya Desa Nanga Tumpu ini merupakan desa dengan jumlah penduduk yang sedikit, namun seiring dengan berjalanya waktu desa nanga tumpu menjadi salah satu desa yang dilirik oleh orang-orang yang melakukan migrasi (perpindahan penduduk) dan kemudian bedomisili di desa tersebut.

Berawal dari permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan analisis terhadap permasalahan tersebut yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Objek Tanah Hak Pakai Yang Di Perjual Belikan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai (Studi Kasus Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam latar belakang ini, masalah yang akan diteliti adalah.

1. Bagaimana peristiwa Hukum Jual Beli Tanah Hak Pakai di Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu?
2. Apa akibat hukum memperjualbelikan Tanah Hak Pakai berdasarkan Peraturan-Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai?
3. Bagaimana Upaya Hukum jika terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli Tanah Hak Pakai di Desa Nanga Tumpu Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui Peristiwa Hukum Jual Beli Tanah Hak Pakai di Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu?
2. Untuk mengetahui akibat hukum memperjualbelikan tanah hak pakai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai?
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya hukum yang dilakukan jika terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli Tanah hak Pakai di Desa Nanga Tumpu Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu?

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian ini maka diharapkan penelitian ini bisa bermanfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan bisa melengkapi referensi/landasan yang sudah ada, khususnya tentang hak pakai.

2. Manfaat praktis

Untuk memberikan gambaran pelaksanaan serta pemanfaatan tanah hak pakai serta untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengambil kebijakan dalam mengatur dan menyelesaikan masalah-masalah yang muncul dalam pelaksanaan tanah hak pakai yang diperjual belikan.

### 3. Manfaat Akademik

Supaya terpenuhi salah satu syarat serta mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

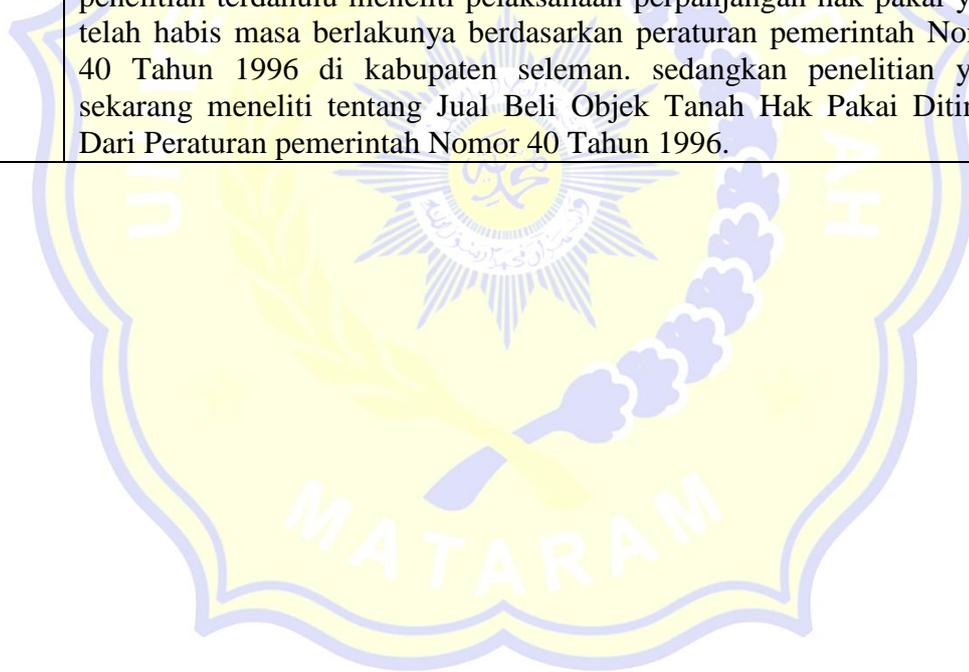
### E. Penelitian Yang Relevan

Berdasarkan judul di atas yang diangkat oleh penyusun ada beberapa Judul dengan persamaan dan perbedaan sebagai berikut:

1.	<b>Judul Penelitian</b>
	<i>Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Pakai. Mella Ismelina Farma Rahayu 2006</i>
	<b>Tujuan Penelitian</b>
	1) Untuk mengetahui Bagaimana efektivitas Pasal 42 Peraturan pemerintah Nomor 40/1996 dalam persoalan perpanjangan masa berlaku Hak Pakai? 2) Untuk mengetahui Bagaimana konsekuensi hukum terhadap pelaksanaan perpanjangan yang dilakukan jika tidak sesuai dengan Pasal 42 Peraturan pemerintah Nomor 40/1996?
	<b>Hasil Penelitian</b>
	Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa efektivitas penggunaan Pasal 42 peraturan pemerintah Nomor 40 tahun 1996 berkaitan dengan persoalan perpanjangan masa berlaku hak pakai belum efektif dan Tidak ada Konsekuensihukum terhadap pelaksanaan perpanjangan yang dilakukan jika tidak sesuai dengan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
	<b>Persamaan</b>
	Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sekarang adalah sama-sam meneliti tentang Jual Beli Objek Tanah Hak Pakai Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996.
	<b>Perbedaan</b>
	Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian sekarang adalah penelitian sebelumnya Efektivitas Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai. sedangkan penelitian yang sekarang meneliti tentang Jual Beli Objek Tanah Hak Pakai Ditinjau Dari Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
2.	<b>Judul Penelitian</b>
	<i>Pelaksanaan perpanjangan hak pakai yang telah habis masa berlakunya berdasarkan Peraturan-Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di</i>

	<p><i>Kabupaten Selemam</i> <i>Fhahilla Murambika tahun 2017.</i></p>
	<b>Tujuan Penelitian</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengetahui bagaimana pelaksanaan perluasan hak pakai dan keuntungan yang berakhir berdasarkan Keputusan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 di Kabupaten Selemam?</li> <li>2. Mencari tahu apa saja kendala untuk memperbaharui lisensi kadaluarsa?</li> </ol>
	<b>Hasil Penelitian</b>
	<p>Pelaksanaan perpanjangan hhak pakai yang berakhir di Kabupaten Selemam tidak sesuai dengan Keputusan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Tata cara perpanjangan hak pakai dan penghasilan atas bangunan tempat tinggal di Kabupaten Selemam tentunya 2 tahun sebelum berakhirnya masa berlakunya. Sebelum tenggat waktu, tentu saja dimungkinkan untuk mengajukan perpanjangan hak. Namun tampaknya pelaksanaannya belum memadai, masih ada masyarakat yang tidak memperbaharui hak aksesnya karena masyarakat tidak mengetahui bahwa hak akses yang sudah habis harus diperpanjang. Ada dua jenis hambatan kelanjutan hak pakai hasil yang telah lewat, yaitu hambatan yang dapat diatasi dan yang tidak dapat diatasi, seperti: Sengketa Tanah.</p>
	<b>Persamaan</b>
	<p>Kesamaan antara penelitian sebelumnya dan penelitian saat ini adalah bahwa mereka berdua belajar Hak Pakai Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996.</p>
	<b>Perbedaan</b>
	<p>Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sekarang adalah, penelitian terdahulu meneliti pelaksanaan perpanjangan hak pakai yang telah habis masa berlakunya berdasarkan Peraturan-Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di kabupaten Selemam. sedangkan penelitian yang sekarang meneliti tentang Jual Beli Objek Tanah Hak Pakai Ditinjau Dari Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.</p>
3.	<b>Judul Penelitian</b>
	<p><i>Jual Beli Obyek Tanah Hak Pakai Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996, Studi Kasus Desa Nanga Tumpu</i> <i>Imam fadliansyah tahun 2022</i></p>
	<b>Tujuan Penelitian</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui Bagaimana Peristiwa Hukum Jual Beli Tanah Hak Pakai di Desa Nanga Tumpu, Kecamatan Manggelewa, Kabupaten Dompu Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 ?</li> <li>2. Untuk mengetahui Apa Akibat Hukum Pemperjual Belikan Tanah Hak Pakai Berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996?</li> <li>3. Untuk mengetahui Upaya hukum apa yang dilakukan jika terjadi</li> </ol>

<p>perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli Tanah hak Pakai di Desa Nanga Tumpu Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu?</p>
<p><b>Hasil Penelitian</b></p>
<p>Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa efektivitas penggunaan Peraturan-pemerintah Nomor 40 tahun 1996 berkaitan dengan persoalan hak pakai belum sepenuhnya dilaksanakan oleh masyarakat Desa Nanga Tumpu, hal ini terbukti dari kuatnya penggunaan hukum adat yang digunakan oleh masyarakat Desa Nanga Tumpu dalam jual beli tanah hak pakai.</p>
<p><b>Persamaan</b></p>
<p>Kesamaan antara penelitian sebelumnya dan penelitian saat ini adalah bahwa mereka berdua belajar Hak Pakai Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang tanah hak pakai.</p>
<p><b>Perbedaan</b></p>
<p>Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sekarang adalah, penelitian terdahulu meneliti pelaksanaan perpanjangan hak pakai yang telah habis masa berlakunya berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di kabupaten selemam. sedangkan penelitian yang sekarang meneliti tentang Jual Beli Objek Tanah Hak Pakai Ditinjau Dari Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.</p>



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Dalam ilmu hukum perdata ada berbagai macam pendapat ilmiah tentang arti kontrak. Menurut Djumad, akad adalah suatu peristiwa dimana satu orang membuat janji kepada orang lain atau dua orang atau lebih saling membuat janji. Menurut R. Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu orang menjanjikan sesuatu kepada yang lain atau dua orang saling menjanjikan sesuatu”.<sup>5</sup>

Hubungan antara dua orang yang membuat suatu akad menimbulkan ikatan berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak untuk melaksanakannya. Perjanjian adalah serangkaian kata yang berisi janji atau komitmen yang diucapkan atau ditulis. Janji tertulis sering disebut kontrak.

Sebagai wujud tertulis dari perjanjian, maka perjanjian merupakan salah satu dari dua landasan hukum yang ada, bersama dengan undang-undang, yang dapat membentuk persekutuan. Serikat pekerja merupakan situasi hukum yang mengikat satu atau lebih badan hukum dengan kewajiban yang sesuai.

Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, “Perjanjian adalah suatu hubungan harta benda yang sah antara dua orang atau lebih yang memberikan hak kepada salah satu pihak untuk melakukan sekaligus

---

<sup>5</sup> Djumadi. *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta. 2004. hal. 2

memaksa pihak lain untuk melakukan. Pengertian Yahya Harahap beliau menekankan pada hubungan antara hak dan kewajiban para pihak yang berkontrak.<sup>6</sup>

Dengan demikian, ketika membuat perjanjian, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajibannya sendiri yang harus ditegakkan agar kontrak dapat dipenuhi. Pada saat yang sama, seperti yang dipahami R. Subekti, kontrak tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu yang dengannya janji tersebut harus dipenuhi.

Selain dirumuskan oleh para ilmuwan, kesepakatan tersebut juga tercermin dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hukum perdata Indonesia, yang dimaksud dengan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Dalam Kitab UU Hukum Perdata Buku III Bab 2 kita menemukan istilah kontrak atau persetujuan yang mempunyai arti yang sama dengan perjanjian, yaitu peristiwa di mana satu orang berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Namun pada uraian berikut ini Penulis menggunakan istilah perjanjian, yang memiliki arti yang sama. Jika kita perhatikan bunyi Pasal 1313 KUH Perdata, nampaknya menegaskan bahwa suatu perjanjian mengikat orang yang satu dengan orang yang lain.

---

<sup>6</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta, PT. Rajid Grafindo Persada, 2006, hal. 2.

Menurut Gunawan Widjaja, buku perikatan yang keluar dari akad menyatakan bahwa akad merupakan salah satu sumber perikatan. Dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan suatu pengaturan yang menimbulkan kewajiban bagi satu pihak atau lebih. Kewajiban yang dibebankan kepada debitur dalam kontrak memberikan kreditur dalam perjanjian hak untuk menuntut pelaksanaan tugas sesuai dengan kontrak. Dari pengertian di atas dapat dipahami bahwa kontrak adalah suatu peristiwa dimana seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain, suatu kontrak berisi janji-janji yang telah disepakati sebelumnya, yaitu berupa hak dan kewajiban para pihak dalam bentuk tertulis atau lisan. Jika kontraknya tertulis, lebih baik berfungsi sebagai penjamin kepastian hukum. Berdasarkan prestasinya, akad dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:<sup>7</sup>

- a. Perjanjian transfer/pengiriman produk. Dalam hal kontrak untuk pelaksanaan suatu tindakan atau tugas, jika kontrak tidak menentukan jangka waktu, tetapi debitur menjadi tidak aktif setelah jangka waktu tersebut berakhir, pelaksanaan kegiatan itu harus ditagih terlebih dahulu. Jika hal itu tidak dapat segera dicapai, debitur harus diberi waktu yang cukup. Misalnya jual beli, barter, pemberian (hadiah), sewa, pinjam meminjam.
- b. Kesepakatan untuk melakukan sesuatu. Misalnya kontrak membuat lukisan, kontrak kerja.
- c. Kesepakatan untuk tidak melakukan sesuatu. Misalnya, kesepakatan untuk tidak memulai bisnis yang serupa dengan milik orang lain.

## 2. Asas Hukum Perjanjian

Dalam penyusunan perjanjian atau kontrak apa pun, apakah itu bilateral, multilateral, nasional, regional atau internasional, prinsip dan

---

<sup>7</sup> Salim. *Hukum Perjanjian Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian, Sinar Grafika, Jakarta*. 2008. hal. 9

klausul hukum tertentu harus diikuti. Ada beberapa prinsip dasar hukum perdata yang harus diperhatikan dalam pembuatan kontrak untuk menghindari faktor-faktor yang dapat merugikan para pihak yang membuat kontrak. Pokok-pokok dan pasal-pasal perjanjian ini adalah:<sup>8</sup>

a. Asas Kebebasan perjanjian.

Asas kebebasan perjanjian dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan perjanjian adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) membuat atau tidak membuat kontrak;
- 2) Semua perjanjian yang dibuat dengan undang-undang adalah undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- 3) kontrak hanya dapat dibatalkan dengan persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan yang cukup sah untuk itu;
- 4) Kontrak harus dibuat dengan itikad baik.

b. Asas Konsensualitas

Perjanjian terbentuk ketika ada persetujuan atau kesepakatan kehendak antara para pihak. Dengan kata lain, sampai mufakat tercapai, kesepakatan itu tidak mengikat. Perjanjian tidak boleh diikuti jika kedua belah pihak menggunakan cara-cara pemaksaan, curang atau tidak jelas tentang pokok perjanjian.

Kata konsensualisme berasal dari kata Latin "consensus" yang artinya "menyetujui". Tujuan dari asas persetujuan pada hakekatnya adalah kesepakatan, dan kesepakatan yang dihasilkan sudah ada sejak

---

<sup>8</sup> Syahmin. *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2006. hal. 5

saat terjadinya kesepakatan. Dengan kata lain, kontrak itu sah ketika poin-poin penting disepakati dan tidak ada formalitas yang diperlukan. Perjanjian-perjanjian menurut KUH Perdata pada umumnya bersifat suka sama suka, kecuali perjanjian-perjanjian tertentu yang merupakan perjanjian fakta atau bentuk.

Perjanjian yang sebenarnya adalah kontrak yang hanya terjadi melalui penyerahan barang-barang yang menjadi subjek kontrak. Contoh kontrak nyata adalah hutang dagang, pinjaman, dan ruang gudang.

Perjanjian dapat berubah karena berkembang dari konsensus menjadi nyata. Misalnya, menurut KUH Perdata, kontrak jual beli pada hakekatnya adalah kesepakatan bersama. Namun, kontrak penjualan tanah di bawah Kode Pertanian saat ini adalah kontrak yang benar karena didasarkan pada hukum umum yang nyata. Selain itu, kita berbicara tentang perjanjian formal, yaitu perjanjian yang menurut undang-undang harus didaftarkan dalam bentuk atau bentuk tertentu. Misalnya akad nikah.

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang mengadakan perjanjian terikat dengan pelaksanaannya karena perjanjian itu mengandung komitmen yang harus dibuat, dan komitmen tersebut mengikat para pihak secara hukum. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 Ayat (1) yang menentukan bahwa;

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang cukup dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. Di Belanda, prinsip itikad baik pada fase pra-kontrak dan bahkan misrepresentation diberi peran tertinggi, bukan lagi theory of will.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian dapat dibuktikan berdasarkan hukum perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata. Dalam hukum Eropa kontinental, persyaratan keefektifan kontrak diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Empat syarat yang diperlukan agar kontrak menjadi efektif, yaitu;

a) Kesepakatan antara kedua belah pihak.

Syarat pertama adalah kesepakatan atau persetujuan antara para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata. Perjanjian adalah persetujuan antara satu orang atau lebih dengan pihak lain mengenai wasiat. Penjelasan tepat karena wasiat tidak terlihat dan tidak diketahui orang lain. Ada lima jenis pelaksana:

- 1) Lengkap dan bahasa tertulis
- 2) Lengkapi bahasa secara lisan
- 3) Bahasa tidak lengkap asalkan pihak lain menerimanya.  
Karena pada kenyataannya, seseorang sering berkomunikasi

dengan bahasa yang tidak sempurna, tetapi dapat dipahami oleh orang lain.

- 4) Bahasa isyarat awal selama lawan menerimanya
- 5) Tenang dan tenang, tetapi selama pihak lain memahami atau menerima.

Pada dasarnya cara para pihak biasanya melakukannya, yaitu. dengan bahasa yang sempurna, lisan dan tulisan. Penutupan perjanjian tertulis berfungsi untuk memberikan kepastian hukum dan pembuktian yang lengkap kepada para pihak jika dikemudian hari terjadi perselisihan.

Saat membuat kontrak, kedua belah pihak memiliki kehendak bebas. Tidak ada pihak yang mengalami tekanan atau paksaan yang menyebabkan kekurangan dalam pelaksanaan wasiat.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kesanggupan hukum adalah kesanggupan atau kesanggupan untuk melakukan perbuatan hukum. Gugatan adalah tindakan yang memiliki konsekuensi hukum. Mitra kontrak harus orang yang mampu dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum yang diwajibkan oleh hukum. Orang yang mampu melakukan suatu tindakan dan orang yang berwenang adalah orang yang cukup umur. Usia mayoritas adalah 21 tahun dan atau sudah menikah. Pihak yang tidak berwenang menuntut adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa dalam hal ini anak dianggap tidak cakap hukum.

- 2) Orang yang bertindak sebagai pengasuh atau orang dewasa yang dikatakan tidak cakap hukum.
- 3) Istri, tercantum dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Namun pihak istri dapat melakukan perbuatan hukum dalam perkembangannya, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo SEMA Nomor 3 Tahun 1963.

Dalam berbagai literatur dikatakan bahwa subyek akad adalah pelaksanaan akad atau subyek akad. Tindakan yaitu kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari tindakan positif dan negatif.

Prestasi terdiri dari:

- 1) Memberikan sesuatu,
- 2) Berbuat sesuatu,
- 3) Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata)
- 4) Sebab halal

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Perawatan dilarang jika melanggar hukum, kesusilaan dan ketertiban umum. Oleh karena itu, kontrak yang telah selesai diperbolehkan secara hukum.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena mempengaruhi tindakan para pihak yang berkontrak. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat faktual karena berhubungan dengan subyek akad. Jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, kontrak dapat diakhiri. Artinya, salah satu pihak dapat meminta pengadilan untuk membatalkan kontrak. Namun, jika para pihak tidak keberatan, akad tersebut tetap

dianggap sah. Tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat, maka akad batal demi hukum. Ini berarti bahwa kontrak asli dianggap batal.<sup>9</sup>

Dua syarat pertama disebut syarat subyektif karena kedua syarat ini menyangkut subyek akad. Kondisi yang terakhir ini sekarang disebut sebagai kondisi objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian.

#### 4. Bentuk-bentuk perjanjian

Perjanjian dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah kesepakatan tertulis antara para pihak. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk lisan (kesepakatan yang cukup dari para pihak). Ada tiga bentuk kontrak tertulis seperti yang disebutkan di bawah ini:<sup>10</sup>

- a. Perjanjian dibawah tangan hanya ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Perjanjian tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang berkontrak, tetapi tidak memiliki kewenangan untuk mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika pihak ketiga berkeberatan dengan kontrak, maka para pihak atau salah satu pihak yang berkontrak wajib memberikan bukti yang diperlukan bahwa keberatan pihak ketiga tidak berdasar dan tidak berdasar.
- b. Perjanjian dengan notaris untuk mengesahkan tanda tangan para pihak. Fungsi dokumen atau akta notaris hanyalah untuk mencatat kebenaran tanda tangan para pihak. Namun, sertifikat tersebut tidak mempengaruhi keabsahan hukum isi kontrak. Pihak lain dapat mempersengketakan isi kontrak, tetapi pihak yang mempersengketakan harus membuktikan penolakannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris dan oleh notaris sebagai akta notaris. Akta Notaris adalah suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Badan yang berwenang untuk melakukan ini adalah notaris, kecamatan, keputusan pemerintah dan lain-lain. Jenis dokumen ini adalah bukti sempurna bagi prospek dan pihak ketiga.

<sup>9</sup>Sölim, *Hukum Perjanjian Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian, Jakarta, Sindr Grafika, 2008, hal. 42-43.*

<sup>10</sup>Hörtönd. *Hukum Perjanjian Dalam Perspektif Perjanjian, Jurnal Komunikasi Hukum, Jakarta. 2016. Hal.23*

Adapun fungsi akta notaris (otentik), yaitu:<sup>11</sup>

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak telah mencapai kesepakatan tertentu.
- b. Membuktikan kepada para pihak bahwa isi yang tercantum dalam kontrak adalah kehendak para pihak.
- c. Membuktikan kepada pihak ketiga bahwa, kecuali ditentukan lain, para pihak telah mencapai kesepakatan pada waktu tertentu dan bahwa isi kesepakatan sesuai dengan keinginan para pihak.

Perjanjian memiliki tiga unsur, yaitu sebagai berikut:<sup>12</sup>

a. Unsur Esensial.

Unsur esensial adalah bagian yang harus ada dalam akad, karena tanpa adanya kesepakatan atas bagian yang hakiki ini tidak ada akad. Misalnya harus ada kesepakatan barang dan harga dalam kontrak niaga, karena tanpa adanya kesepakatan harga dan barang dalam kontrak niaga, maka perjanjian itu batal karena tidak ada yang diperjanjikan.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang disepakati para pihak dalam kontrak, hak yang mendasari. Akibatnya, bagian naturalia ini dianggap termasuk dalam kontrak.

c. Unsur Akseidentialia

Unsur aksidentialia adalah unsur yang ada kemudian atau mengikat para pihak jika para pihak menyetujuinya.

## 5. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian baru akan di katakan berakhir (selesai) apabila segala suatu perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya, namun dengan berakhirnya perikatan tidak sepenuhnya akan mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan ketika perjanjian sudah berakhir maka berakhir juga perikatan tersebut, dengan berakhirnya suatu

<sup>11</sup> Solim. *Hukum Perjanjian Teori Dan Praktek Penyusunan Perjanjian, Sinder Grafika, Jakarta. 2008. hal. 43*

<sup>6</sup>solim, *Hukum Perjanjian Teori Dan Praktek Penyusunan Perjanjian, Jakarta, Sinder Grafika, 2008, hal. 43.*

<sup>12</sup>Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian, Jakarta, PT. Rajo Grafindo Persada, 2008, hal. 31-32.*

perjanjian maka perikatan-perikatan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus (selesai).

Jika membaca rumusan Pasal 1381 KUHPerdara dapat diketahui bahwa ada sepuluh alasan yang mengakibatkan hapusnya perikatan, yaitu:<sup>13</sup>

- 1) pembayaran
- 2) Penawaran uang tunai diikuti dengan escrow atau penyimpanan
- 3) Pembaharuan Hutang
- 4) kompensasi atau ganti rugi utang
- 5) Konsolidasi Utang
- 6) Pengampunan utang
- 7) Pemusnahan barang-barang yang terutang
- 8) Pembatalan/Pembatalan
- 9) Ketidakabsahan Kondisi
- 10) Berlalunya waktu (Kadaluarsa).

Menilik ketentuan Bab IV KUH Perdata, dapat dilihat bahwa akhir tugas dapat disebabkan oleh beberapa sebab, yang secara garis besar dapat dibagi:<sup>14</sup>

- 1) Setelah pelaksanaan mandat itu sendiri, yaitu pembayaran, menawarkan pembayaran tunai diikuti dengan hak asuh atau hak asuh dan pembaharuan utang.
- 2) Karena terjadinya peristiwa perdata yang mempengaruhi kewajiban kedua belah pihak untuk pindah, yaitu Pengumpulan dan Konsolidasi Klaim.
- 3) Karena munculnya perbuatan hukum yang membatalkan kewajiban yang timbul dari amanat debitur, yaitu karena pengurangan utang yang diberikan oleh kreditur.
- 4) Karena musnahnya perikatan yang dalam hal ini adalah benda yang diserahkan.
- 5) Karena tidak terpenuhinya syarat-syarat berakhirnya kontrak (sebagai sumber kewajiban).
- 6) Karena tidak terpenuhinya syarat-syarat penugasan bersyarat.
- 7) Karena berlalunya waktu

<sup>13</sup> R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hal. 349.

<sup>14</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah, Jarkarta, PT. Rājō Grōfindo Persādā, 2014, hal. 68-69.*

## **B. Tinjauan Umum Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Secara umum jual beli merupakan perjanjian tukar-menukar barang atau benda yang mempunyai nilai jual untuk kedua belak pihak, di mana pihak yang satu menerima benda sedangkan pihak lain menerima barang tersebut.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kemudian pihak lain akan membayar harga yang telah disepakati.

Menurut Hukum Islam seperti yang diuraikan oleh Ulama Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta benda dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan). Sedangkan, menurut Imam Nawawi, dalam al-majmu yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan.<sup>15</sup>

### **2. Subjek Jual Beli**

Subyek hukum akad jual beli adalah orang perseorangan atau beberapa orang, dalam hal ini penjual dan pembeli. Dalam hal ini perjanjian jual beli tanah dan rumah memuat ketentuan tentang badan hukum dari badan hukum tersebut. Badan hukum tidak dapat masuk ke dalam hubungan kontraktual komersial sebagai penjual dan pembeli badan hukum tanpa penunjukan surat kuasa. Mengenai jual beli tanah juga diatur

---

<sup>15</sup>Wəhbəh Az-Zuəhəli, *Fikih Islām Wə Adillätuhu Jilid V, Jəkərtə, Gemə Insəni, 2011, həl. 25.*

dalam Pasal 21 UUPA yang menjelaskannya secara rinci. Pemilik dapat warga negara Indonesia maupun badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.<sup>16</sup>

### **3. Objek Jual Beli**

Jual beli tanah yang subjeknya adalah hak atas tanah dan rumah yang dijual, bukan tanah atau rumahnya, melainkan hak atas tanah dan rumahnya.

UU Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa Hak Milik dapat diadakan peralihan hak dengan cara jual beli. Namun, pengecualian diberikan untuk tanah liar dan tanah wakaf, hak pakai hasil komersial dan hak pakai hasil konstruksi, hak pakai hasil, hak milik yang diatur oleh UUPA. Hukum kebendaan merupakan hak milik yang paling kuat atas tanah dibandingkan dengan hak lainnya. UUPA yang berlaku sejak tahun 1960 ini menjadi salah satu kerangka hukum atau undang-undang yang mengatur tentang jual beli tanah.

### **4. Berakhirnya Jual Beli**

Pemutusan kontrak pembelian dari sudut pandang hukum Alasan pembatalan kontrak pembelian menurut Pasal 1381 KUH Perdata adalah:

Pembayaran tunai diikuti dengan jaminan atau penyimpanan, pembaharuan utang, pelunasan utang atau kompensasi pencampuran utang, pembebasan utang melalui pemusnahan utang. Pembatalan atau

---

<sup>16</sup> *Nasution Az, Konsumen Dan Hukum, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1995, hal. 103.*

Pembatalan Keabsahan syarat pembatalan yang diatur dalam bab pertama buku ini dan jangka waktunya, diatur dalam bab tersendiri.

Pada hakekatnya jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila:<sup>17</sup>

- a. Para pihak menentukan dalam kontrak
- b. Hukum menentukan masa berlaku kontrak
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa kontrak berakhir setelah terjadinya peristiwa tertentu
- d. yaitu Kedua belah pihak atau salah satu pihak dapat membatalkan akad
- e. Kontrak berakhir dengan keputusan hakim
- f. Tujuan kesepakatan telah tercapai
- g. Kontrak diakhiri atas kesepakatan para pihak.

Menurut Abdulkadir ada beberapa hal yang dapat menyebabkan perjanjian jual beli berakhir, antara lain:<sup>18</sup>

- a. Karena wanprestasi itu berdasarkan keputusan pengadilan
- b. Karena pembeli bangkrut karena keputusan pengadilan
- c. Karena pembelinya meninggal dunia

Jika transaksi berakhir seperti yang dijelaskan di atas, hak penjual dan pembeli harus dikembalikan. Kembali ke asas umum hukum perdata, dapat dikatakan bahwa barangsiapa yang perbuatannya merugikan orang lain wajib mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan.

---

<sup>17</sup>Budimøn N.P.D Sinøgð, *Hukum Kontræk Døn Penyelesàiøn Sengketø Døri Perspektif Sekretøris, Jøkørtø, PT. Røjø Grøfindo Persødø, 2005, Høl. 20.*

<sup>18</sup>Føjør Prøtikto, *Gerøkøn Røkyøt Keløpøron Gøgølnyø Politik Rødikølisøsi Petøni, Yogyøkørtø, Mediø Presindo, 2000, Høl. 54.*

## C. Hak-Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah dalam terminology asing disebut dengan Land, Soil (Inggris), Adam (Semit) dan dalam beberapa terminology daerah disebut dengan Siti, Bumi, Lemah (Jawa); Pelemahan (Bali), Taneuh, leumah (Sunda); Petak, Bumi (Dayak); Rai (Tetum). Perbedaan istilah terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.<sup>19</sup>

Tanah yang sebelumnya dilihat dari segi sosial termasuk dalam common law, hak ulayat dan kewajiban sosial, kini semakin dipandang dari segi ekonomi, karena sudah sepantasnya Perserikatan Bangsa Bangsa menyatakan bahwa persoalan tanah kini tidak lagi terkait dengan persoalan sosial tetapi menjadi urusan ekonomi berkembang.

Dahulu dari segi sosial tanah terdiri atas hukum adat, hak ulayat, dan kewajiban sosial, sekarang ini lebih banyak dilihat dari segi ekonomi karena sudah sepantasnya PBB menyatakan bahwa persoalan tanah tidak lagi terkait dengan yang sosial. masalah, tetapi untuk masalah ekonomi berkembang. Dahulu dari segi sosial tanah terdiri atas hukum adat, hak ulayat, dan kewajiban sosial, sekarang ini lebih banyak dilihat dari segi ekonomi karena sudah sepantasnya PBB menyatakan bahwa persoalan tanah tidak lagi terkait dengan yang sosial. masalah, tetapi untuk masalah

---

<sup>19</sup> Julius Sembiring, *Tənəh Dələm Perspektif Filsəfət Hukum, Jurnal Hukum, həl. 3.*

ekonomi berkembang. Dahulu dari segi sosial tanah terdiri atas hukum adat, hak ulayat, dan kewajiban sosial, sekarang ini lebih banyak dilihat dari segi ekonomi karena sudah sepantasnya PBB menyatakan bahwa persoalan tanah tidak lagi terkait dengan yang sosial. masalah, tetapi untuk masalah ekonomi berkembang. yang terbatas memiliki dua dimensi bujur dan lintang sedangkan daratan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia:<sup>20</sup>

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, seperti: pasir, cadas, napal, dan sebagainya.

Secara hukum, tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik yang berhubungan dengan perorangan maupun pengaruhnya terhadap orang lain. Agar masalah pertanahan tidak menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, maka perlu dilakukan pengaturan, penguasaan dan pemanfaatan tanah. hukum pertanahan.<sup>21</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam yang dapat memiliki bentuk dan ukuran yang berbeda-beda, dapat dilihat sebagai benda yang menjadi tempat tumbuh tanaman, yang ukurannya subur dan kering, juga dapat berupa benda yang diukur dengan ukuran atau kandungannya. Misalnya satu ton tanah atau satu meter kubik tanah, dan terakhir tanah dapat

---

<sup>20</sup> *Wəntijk Səleh, Hək Andə Atəs Təndəh, Jəkərtə, Ghəliə Indonesiə, 1982, Həl. 7.*

<sup>21</sup> *Julius Sembiring, Təndəh Dələm Pərspektif Filsəfət Hukum, Jurnəl Hukum, 2013, Həl 313.*

dianggap sebagai luas tanah menurut UUPA UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 4, Ayat 1.

## 2. Jenis- Jenis Hak Atas Tanah

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

### a. Hak Milik.

Dalam Pasal 6 UUPA yakni : hak milik adalah merupakan hak yang dimiliki oleh individu maupun kelompok dalam suatu masyarakat namun hak milik bukanlah merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu hak milik berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. walaupun pada dasarnya hak milik adalah hak yang paling kuat yang dimiliki oleh seseorang, namun harus tetap terikat pada ketentuan Pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus di korbankan (dengan cara mengganti kerugian yang layak untuk pihak yang bersangkutan).

### b. Hak Guna Usaha.

Dalam Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, dengan jangka waktu yang diberikan selama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Hak guna bangunan adalah kewenangan yang diberikan oleh pemerintah atau suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan lahan yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun.

d. Hak Pakai.

Menurut Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun objeknya sendiri diatur berdasarkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40/ tahun 1996 yaitu antara lain tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah milik. Pemberian hak ini tidak boleh disertai dengan aturan yang mengarah kepada unsur pemerasan.

1) Pengertian Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara ataupun tanah milik orang lain, yang mempunyai kewajiban di tentukan dalam keputusan pemberiannya. dalam perjanjian sewa menyewah atau perjannjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Dalam penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tanah hak pakai, menyatakan bahwa selama

tanah itu dipergunakan untuk maksud tertentu, maka hak pakai yang diberikan tanpa batas waktu tidak dapat dialihkan kepada orang lain, tetapi pemegang hak dapat menyerahkannya sehingga menjadi tanah negara, setelah itu paling lambat baru hak dari yang lain. Pemegang hak tidak dapat melelang semua hak atas tanah kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dicabut adalah hak guna tanah pemerintah yang diberikan tanpa batas waktu selama tanah itu digunakan untuk tujuan tertentu.

Dasar hukum pelelangan hak pakai tidak ditemukan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Secara implisit dapat ditemukan dalam Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat berwenang. Hak milik untuk menggunakan tanah hanya dapat dialihkan jika hal itu dimungkinkan secara kontraktual. Dalam Pasal 54 Ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Selanjutnya dalam Ayat 8 menyebutkan bahwa peralihan hak pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan secara langsung barang atau tanah yang dikuasai pemerintah milik orang lain

dan/atau untuk menghasilkan pendapatan bagi pihak lain. Pemerintah mengatur pertanian dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun objeknya sendiri diatur berdasarkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 yaitu antara lain tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah milik. Pemberian hak itu tidak boleh dibarengi dengan peraturan-peraturan yang menipu, tetapi harus dibuat dengan suatu keputusan dari penguasa yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian yang dibuat dengan barang itu. Kontrak yang dimaksud bukanlah kontrak sewa atau pengelolaan lahan. Untuk menggunakan tanah secara legal, sertifikat penggunaan tanah harus ditunjukkan. Setelah menerima sertifikat, penerima dapat mengembangkannya untuk membangun real estat atau real estat lain yang sebelumnya milik pemerintah, atau tanah untuk orang lain. Jika bangunan atau tanah itu milik negara, penerbitan sertifikatnya menunggu keputusan menteri. Akan tetapi, dalam hal tanah atau bangunan milik perseorangan, pemberian hak pakai sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemiliknya.

## 2) Pihak yang berhak mendapatkan hak pakai

Hak pakai sebenarnya bisa diberikan kepada Siapapun, baik warga negara Indonesia (orang asing) maupun orang asing yang tinggal di Indonesia (orang asing) dapat memperoleh sertifikat ini. Karena penerbitan sertifikat semacam itu bergantung pada keputusan pemiliknya sendiri. Tentang siapa saja yang berhak mendapatkan shp ini diatur dalam pasal 42 UUPA dan pasal 39 Peraturan-Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai (Peraturan-Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Berikut subjek atau pihak yang berwenang melakukannya:

- a. WNI
- b. Orang asing yang tinggal di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.
- e. Departemen (saat ini digunakan sebagai nomenklatur "Kementerian")
- f. Lembaga nonpemerintah departemen dan pemerintah daerah
- g. Institusi keagamaan dan sosial
- h. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

## 3. Masa berlaku atas tanah

Terkait batas waktunya, sudah diatur peraturan pemerintah (Peraturan Pemerintah) Nomor 103 Tahun 2015 tentang kepemilikan rumah, tempat tinggal atau huniah oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Berikut ini penjelasannya:

- a. Hak guna pakai dan pengusahaan tanah negara berlaku paling lama 25 tahun dan dapat diperbarui paling lama 20 tahun.
- b. Jangka waktu maksimum hak pakai atas tanah milik perseorangan adalah 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.

Meskipun tidak dapat diperbarui, hak pakai tanah milik perseorangan dapat diperbarui berdasarkan kesepakatan antara pemilik dan pemilik tanah.

#### **4. Cara mengubah hak pakai menjadi Status Hak Milik (SHM)**

Meski dibatasi waktu, ternyata pemilik hak pakai bisa mengubah status properti di SHM. Hal ini diatur dalam Keputusan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Dalam aturan tersebut disebutkan bahwa: “status hak milik dapat diberikan atas tanah hak pakai yang dijadikan rumah tinggal milik perseorangan atau individu yang merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) dan memiliki luas 600 meter persegi atau kurang kemudian, untuk pemberian hak milik tersebut, penerima hak tetap diharuskan membayar uang pemasukan kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku.”<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup>Sätjipto Röhördjjo, *Ilmu Hukum Cetākön VII, Bōndung, Citrö Adyitiö Bōkti, 2012, Häl. 35.*

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Secara umum penelitian adalah usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip melalui pengumpulan dan analisis informasi yang dilakukan secara jelas, sistematis dan bertanggung jawab. Penelitian berasal dari kata re (kembali) search (pencarian), jadi penelitian dengan istilah research dapat diartikan penelitian. Tujuan penelitian ini didasari oleh rasa ingin tahu seseorang yang kemudian disebut peneliti dalam melakukan kegiatan penelitiannya. Hasil penelitian baru dapat disebut sesuatu yang penting atau berharga jika sulit bagi peneliti untuk mencoba atau harus diakui oleh masyarakat luas.

Menurut sosiolog Soejono Soekanno, penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara sistematis, metodis, dan konsisten, berdasarkan analisis dan konstruksi, yang tujuannya adalah mengungkapkan kebenaran sebagai salah satu manifestasi (pendapat) atau keinginan orang terhadap apa yang sedang dihadapinya.<sup>23</sup>

Berdasarkan berbagai penelitian yang ada, dapat digunakan metode penelitian sebagai berikut:<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Lexy J Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2007, Hal. 6.

<sup>24</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007, Hal.27-28.

## 1. Penelitian Hukum Normatif

Penelitian hukum Normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan melalui studi kepustakaan atau informasi sekunder, yang disebut juga penelitian hukum ilmiah. Menurut ahli Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan suatu proses pencarian kaidah hukum, asas hukum atau doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum dalam hubungan sosial. dalam undang-undang dan resep atau tertulis dalam undang-undang dipahami sebagai aturan atau standar yang dianggap sebagai standar perilaku manusia yang wajar.<sup>25</sup>

## 2. Penelitian Hukum Empiris

Penelitian hukum empiris adalah metode penelitian yang mengkaji bekerjanya suatu hukum atau peraturan dengan maksud untuk penerapannya dalam masyarakat. Metode penelitian ini disebut juga sebagai penelitian hukum sosiologis, karena metode dalam penelitian ini juga melakukan penelitian yang berkaitan dengan manusia dalam pelaksanaan kondisi kehidupan yang berhubungan dengan orang/masyarakat lain dalam masyarakat. Menurut Ronny Soemitro, penelitian hukum empiris atau sosiologis adalah penelitian hukum dengan data atau informasi primer yang diperoleh langsung dari sumbernya, fakta-fakta yang diteliti dalam penelitian empiris sebagian besar merupakan data primer.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, Hal. 3.

<sup>26</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Pt.Rineka Cipta, 1996, Hal.20-22.

## B. Metode Pendekatan

### a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statutaa Aproach*).

Pendekatan hukum berdasarkan hukum dan peraturan yang terdiri dari standar atau aturan.

### b. Pendekatan Sosiologis (*Sosiologis Aproach*)

Pendekatan sosiologis adalah pendekatan yang berhubungan dengan aspek-aspek yang berkaitan dengan manusia dan lingkungan manusia. Subyek dari pendekatan ini adalah masyarakat, yang dipelajari dari perspektif hubungan antar manusia dan proses yang dihasilkan dari hubungan antara manusia dan masyarakat.<sup>27</sup>

## C. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum Dan Data

### 1. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Adapun jenis dan sumber Penelitian ini, antara lain:

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, yang dimana bahan hukum primer memuat tentang ketentuan hukum, yang berisi yurisprudensi, seperti yang terdapat pada Peraturan-Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai.

---

<sup>28</sup> Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia Publishing, 2006. Hal. 49.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer yang disarikan dari kajian kepustakaan berupa kepustakaan tentang masalah penelitian.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain surat kabar, internet, kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

2. Jenis Dan Sumber Data

Untuk mengumpulkan data pada penelitian ini, penelitian ini menggunakan tiga jenis buku, yaitu:

a. Data primer adalah

Dapatkan informasi langsung dari masyarakat. Informasi ini berasal dari sumber pertama, baik melalui individu atau perseorangan seperti Hasil survey dan wawancara narasumber terkait dengan pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini

b. Data sekunder

Data sekunder adalah informasi dari literatur. Data sekunder adalah data primer yang telah diolah dan disajikan lebih lanjut oleh pengumpul data primer, diolah dan disajikan lebih lanjut baik oleh pengumpul data primer maupun pihak lain.

#### **D. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data**

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini untuk mengumpulkan bahan dan data hukum antara lain:

1. Teknik pengumpulan bahan hukum:

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan maupun penelusuran melalui media internet.

2. Teknik pengumpulan data:

Tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 (dua) antara lain:

a. Teknik Wawancara

Dimana peneliti Ajukan pertanyaan langsung ke orang referensi untuk informasi yang dibutuhkan. Setelah bahan hukum dan data dikumpulkan, tahap Nanti bahan dan informasi hukum akan dibahas dengan mensistematisasikan bahan hukum dan data guna memudahkan peneliti melakukan analisis. Dengan cara melakukan seleksi bahan hukum dan data yang kemudian dilakukan klasifikasi menurut penggolongannya yang selanjutnya disusun secara sistematis dan logis guna mendapatkan gambaran dari hasil penelitian. Di dalam hal ini peneliti melakukan wawancara dengan 4 (empat) narasumber antara lain: Jumaedin selaku penjual tanah hak pakai, M.Sidik selaku penjual

tanah hak pakai, Ismail selaku pembeli tanah hak pakai, dan Abdul Aziz S.sos selaku kepala desa.

b. Tehnik pengambilan Sampel

Pengambilan sampel adalah tehnik dalam melakukan pencarian sampel yang berantai. Dalam hal ini didefinisikan juga sebagai tehnik pengambilan sampel non-probabilitas dimana sampel memiliki sifat yang jarang ditemukan. Ini adalah tehnik pengambilan sampel, dimana subyek yang ada memberikan rujukan untuk merekrut sampel yang diperlukan untuk studi penelitian. Tehnik ini juga mengambil sampel dengan tidak menentukan subyeknya dimana ketika mencari sampel dengan metode tersebut maka akan tidak terbatas dalam menentukan subyeknya.

**E. Analisa Bahan Hukum Dan Data**

Analisis bahan hukum dan data adalah cara menelaah, dan menganalisis bahan hukum dan data untuk membuat gambaran yang sistematis. Dimana bahan hukum dan data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, dianalisis secara deskriptif dan kualitatif. Dimana analisis bahan hukum dan data, yaitu mengurutkan dan menyeleksi bahan dan informasi hukum dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan untuk kualitas serta kebenarannya, kemudian mengaitkannya dengan teori, asas dan landasan hukum untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan. Setelah menganalisis bahan dan materi hukum, langkah selanjutnya adalah menarik kesimpulan, sedangkan Dalam

penelitian ini, penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu. cara menarik kesimpulan pertanyaan umum ke pertanyaan khusus.

