



**KEABSAHAN DAN KEDUDUKAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN
TERKAIT PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
(STUDI KASUS DI DESA LANCI JAYA KECAMATAN MANGGELEWA)**

Oleh :

RIDWAN
616110154

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar sarjana hukum pada
Program studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
2019/2020

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

SKRIPSI

**KEABSAHAN DAN KEDUDUKAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN
TERKAIT PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
(STUDI KASUS DI DESA LANCI JAYA KECAMATAN MANGGELEWA)**



HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH
TIM PENGUJI**

PADA KAMIS, 23 JANUARI 2020

Oleh
DEWAN PENGUJI

Ketua

Dr. Hilman Syarial Haq, SH.LLM
NIDN. 0831128118

Anggota 1

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

Anggota 2

Edi Yanto, SH., MH
NIDN. 0809058503

Mengetahui:
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram
Dekan,



Rena Aminwara, SH., M.Si
NIDN. 0828096301

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : RIDWAN

NIM : 616110154

Tempat dan Tgl Lahir : Lanci Jaya, 02 November 1996

Alamat : Labu Api BTN Bumi Harapan Permai

Bahwa skripsi ini dengan judul "*Keabsahan Dan Kedudukan Perjanjian Dibawah Tangan Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus Di Desa Lanci Jaya Kecamatan Manggeleewa)*" adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat) maka gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Mataram, Januari 2020

Penyusun,



Ridwan
616110154



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

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

Nama : Ridwan
NIM : 616 110 154
Tempat/Tgl Lahir : Lanci Jaya 02 November 1996
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp/Email : 082 340 195 910
Jenis Penelitian : Skripsi KTI

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:

Keabsahan dan Kebenaran Perjanjian di bawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli CS Juli Kabus di Desa Lanci Jaya Kecamatan Manggelewa

Segala tuntutan hukum yang timbul atas 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.

Dibuat di : Mataram
Pada tanggal : 17 Februari 2020

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

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



MOTTO

Seringkali Anda Merasa Tuhan Terus Menerus Menimpakan Kesulitan Dalam Hidupmu. Percayalah, Bahwa Itu Adalah Jalan Dari Tuhan Untuk Mengangkat

Derajatmu Ke Tempat Yang Lebih Tinggi.

Memulai Dengan Penuh Keyakinan, Menjalankan Dengan Penuh Keikhlasan,
Dan Menyelesaikan Dengan Penuh Kebahagiaan.



PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua yang sangat saya sayangi dan saya hormati Bapak H. Misbah dan Ibu Fatimah yang telah memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, memberikan segala yang saya butuhkan, serta doa yang selalu mereka panjatkan agar anak-anaknya menjadi orang yang berguna kelak.
2. Terima kasih kepada sang penyemangatu Nurohtul Fadilla, yang selalu ada dan selalu membantu dalam penyusunan skripsi ini.
3. Seluruh keluarga besar yang telah memberikan banyak dukungan kepada saya.
4. Teman-teman satu ruangan, terima kasih banyak atas kebersamaannya selama ini.
5. Sahabat-sahabat terbaik satu satu kontrakan yang mendoakan, dan membantu saya, Amadin, Edi Candra, Hanafi, Idrussalam, Amirudin, Arifin, dan Ruslan.
6. Sahabat-sahabat bergaul sejati M. Wahyudin dan Junaidin yang telah memberikan semangat serta mengingatkan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Terima Kasih kepada kakak-kakak terbaik satu kontrakan yakni Bang Adi Brandal dan Bang Sahrul yang selalu memberikan masukan dan memotivasi saya dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Serta terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu yang selama ini membantu dan mendukung sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

PRAKATA

Bismillahirrahmanirrahi

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, Karena berkat Rahmat dan Karuniah-Nya sehingga penulis selalu bersemangat dan kuat dalam menyelesaikan tugas akhir ini dengan **judul *Keabsahan Dan Kedudukan Perjanjian Dibawah Tangan Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus Di Desa Lanci Jaya Kecamatan Manggelewa)***. Tak lupa pula Shalawat dan salam akan selalu tercurahkan atas jujungan Nabi besar kita Muhammad SAW serta keluarganya, sahabat-sahabatnya dan orang-orang yang mengikuti jejak beliau.

Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, bimbingan dan pengarahan, baik secara spritual maupun moril. Oleh karenanya, atas bantuan yang telah diberikan, pada kesempatan ini saya ucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd. Gani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram
2. Ibu Rena Aminwara, S.H.,M.Si, selaku Dosen Fakultas Hukum dan sekaligus Pembimbing I yang telah banyak memberikan kontribusi ilmu dan berbagai masukan-masukan yang membangun terkait judul yang diangkat.
3. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, SH., LL.M, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram

4. Ibu Anies Prima Dewi, SH., MH, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
5. Bapak Edi Yanto, S.H., M.H, selaku selaku Pembimbing II yang telah memberikan banyak pengetahuan terkait metode penulisan dalam skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini tidaklah mungkin menjadi sempurna karena keterbatasan dan kekurangan ilmu pengetahuan dan pengalaman. Namun penulis berharap semoga tugas akhir ini bisa bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, dan dapat dipakai sebagai masukan bagi pemerintah dalam hal sumbansi pemikiran terhadap lembaga pendidikan yang terkait.

Amin yaa Robbal Aalamin....

Wassalamu alaikum Wr. Wb.

Mataram, 15 Januari 2020

Penulis

Ridwan

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah; 1) untuk mengetahui keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli. 2) untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Desa Lanci Jaya. 3) untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan di Desa Lanci Jaya. Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian normatif-empiris.

Berdasarkan penelitian di lapangan, maka dapat disimpulkan bahwa keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dari sisi keabsahan yaitu jual beli yang dilakukan dengan akta dibawah tangan yakni sah secara hukum sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan: "jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan". Dan sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdara menegaskan bahwa: "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya". Sedangkan, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, yaitu tidak sah, yakni sesuai Pasal 37 Ayat (1) menegaskan bahwa: "peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut Peraturan Perundang-Undangan".

Kata Kunci: Keabsahan, Kedudukan, Perjanjian, Jual Beli, Tanah

ABSTRACT

The research objectives are; 1) to find out the validity and status of the agreement under the hand related to the transfer of land righte through buying and selling. 2) to find out the iplementation of the agreement under the hand related to the transfer of land rights through buyig and selling in the Village of Lanci Jaya. 3) to find out the factors that caused the community to enter into a handsdown trading agreement in Lanci Jaya Village. The research method used by the author in this study is normative-empirical research type.

Based on research in the field, it can be concluded that the validity and status of the agreement under the hand related to the transfer of land rights through buying and selling, in terms of legality, namely the sale and purchase carried out with a deed under the hand that is legality valid according to Article 1457 of the Civil Code which states: “selling buying is an agreement, whith which one party binds itself to surrender a material and the other party pays the price promised”. And in accordance with Article 1458 the Civil Code confirms that: “the sale and purchase are considered to have occurred between the two parties, as soon as these people reach an agreement on the material and its price”. Wheraes, based on the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 regarding Land Registration, which is not legal, which is in accordance with Article 37 Paragraph (1), state that: “the transfer of land rights through the sale and purchase, exchange, grants and other legal acts of transfer of rights excpet auction can only be registered if proven by a deed made by the official land certificate maker according to the laws & Regulations”.

Keywords: Legitimacy, Position, Agreement, Sale and Purchase, Land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
PRAKATA	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian.....	7
2. Manfaat Penelitian.....	7
D. Orisinalitas Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	13
1. Pengertian Perjanjian	13
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	13
3. Asas-Asas Perjanjian.....	15
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
5. Berakhirnya Perjanjian.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	19
1. Pengertian Jual Beli Menurut KUHPerdara	19
2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat	20
3. Momentum Terjadinya Perjanjian Jual Beli.....	21
4. Unsur Pokok Dalam Jual Beli	24
5. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	24

6. Jenis-Jenis Akta	25
7. Syarat Serta Prosedur Jual Beli Tanah	27
C. Hak-Hak Atas Tanah	31
1. Hak Milik	31
2. Hak Guna Usaha	32
3. Hak Guna Bangunan	34
4. Hak Pakai	34
5. Hak Sewa Untuk Bangunan	35
6. Hak Mumbuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan	35
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	36
B. Metode Pendekatan	36
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum dan Data	37
D. Tehnik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum dan Data	39
E. Analisis Bahan Hukum/ Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Umum Desa Lanci Jaya	41
1. Sejarah Desa Lanci Jaya	41
2. Kondisi Sosial Budaya	41
3. Pembagian Wilayah	42
4. Tingkat Pendidikan	43
B. Keabsahan dan Kedudukan Perjanjian Di bawah Tangan Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	45
1. Keabsahan akta dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli	45
2. Kedudukan jual beli dibawah tangan	50
3. Macam-macam Akta	53
4. Kekuatan Pembuktian Dari Produk Yang Dibuat oleh PPAT	56
C. Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Di Desa Lanci Jaya	62
D. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Masyarakat Melakukan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tanagan Di Desa Lanci Jaya	66

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	68
B. Saran	69

DAFTAR PUSTAKA



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa hidup tanpa mengadakan hubungan dengan manusia yang lain. Mengadakan hubungan dengan orang lain dilakukan antara lain, dengan menutup perjanjian-perjanjian. Manusia modern, sejak bangun pagi hingga tidur pada malam hari, tidak pernah lepas dari tindakan menutup perjanjian, berada dibawah pengaruh atau sedang menikmati hasil/akibat perjanjian yang telah ia tutup. Perjanjian merupakan janji dari dua pihak, ada kemungkinan bahwa janji-janji itu tidak terpenuhi.¹

Setiap anggota masyarakat dalam kesehariannya akan selalu terikat dengan pihak lain, bisa karena undang-undang tetapi juga karena perjanjian. Jika seorang terikat dengan yang lain dikarenakan oleh undang-undang, maka unsur kehendak dari mereka yang terikat tidak mengambil peran. Berbeda jika mereka terikat akibat berinteraksi karena kontrak. Suatu perjanjian sebenarnya lahir atas dasar kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan, sepakat maksunya ialah suatu persesuaian faham dan kehendak antara kedua belah pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik sehingga kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.²

¹ J Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara Doktrin dan Yurisprudensi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1

² Subekti, *Hukum Perjanjian Intermasa*, Jakarta, 2001, hlm. 26

Persoalan perjanjian dan agraria selalu berkaitan, yang memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) menentukan sebagai berikut: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanian/ agraria.

Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.³

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat *magic relegius*, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Edisi 1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm. 32

Dalam perjalanan sejarah bangsa Indonesia tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum yang menarik. Hal ini terutama karena sumberdaya tanah langsung menyetuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan bangsa. Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiayai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik.

Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama menjadi faktor yang menentukan. Secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui menjadi pemilik jika memenuhi beberapa persyaratan berikut. *Pertama*, tidak ada seorangpun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. *Kedua*, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komuditas. *Ketiga*, proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain. Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar-menukar, hibah ataupun karena pewarisan dalam Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: "jual, beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."⁴

⁴ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014, hlm. 1

Dalam hal ini difokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam KUHPerdara tentang jual beli Pasal 1457 menjelaskan: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Lembaga jual beli tanah telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan terang. Hanya saja pengertian “terang” sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan. Sedangkan “tunai” maksudnya adalah pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dengan tidak adanya peraturan secara tegas mengatur khusus mengenai jual beli tanah ini tentunya

menimbulkan banyak penafsiran yang berbeda-beda mengenai lembaga hukum jual beli tanah.⁵

Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan Kepala Desa dan sekarang oleh Peraturan Agraria harus dihadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup persoalan dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa.

Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkannya.

Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalagunaan kekuasaan dapat dilakukan secara *jcivil liability* (pertanggungjawaban perdata), kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali. Disamping itu juga dapat dilakukan perlindungan hukum secara *criminal liability* (pertanggungjawaban pidana). Pertanggungjawaban ini dapat dilakukan dengan menerapkan *penal* (hukuman) dan *non-penal* (tidak dengan hukuman), misalnya dengan menerapkan Pasal 14c Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah.⁶

⁵ KUHPerdata Pasal 1457

⁶ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015, hlm. 14

Namun meskipun adanya penerapan perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan tersebut, tetapi tidak bisa dipungkiri masih sangat banyak terjadi di Indonesia kasus-kasus pertanahan semacamnya, apabila ditinjau dari catatan akhir tahun Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), terdapat 659 konflik agraria yang terjadi pada tahun 2017. hal ini merupakan ledakan angka kasus tertinggi selama lima tahun terakhir. Sementara itu, perkembangan kasus ini melonjak naik sebesar 78,67% dari 2015 ke 2016. Namun pada tahun terakhir pencatatan yakni 2018, konflik terjadi sebanyak 410 kasus, yang berarti menurun dibandingkan angka tahun sebelumnya.

Begitupun di Desa Lanci Jaya Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu, jual beli tanah merupakan kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat, dan banyak kendala ataupun kasus yang bisa didapatkan, dikarenakan masih sangat banyak oknum masyarakat yang melakukan jual beli dengan tidak jujur dan merugikan pihak lain, ini membuktikan bahwa masih sangat kurangnya kesadaran serta minimnya pengetahuan masyarakat akan hukum itu sendiri, sehingga mereka berbuat semaunya, melakukan praktek jual beli tanah tanpa memperhatikan aturan yang ada.⁷

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul: **“Keabsahan dan Kedudukan Perjanjian Dibawah Tangan Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”**.

⁷Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasioanal <http://databoks.katadata.co.id> diakses 17 Oktober 2019 pukul 23:05 Wita

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana Keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli?
2. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan di Desa Lanci Jaya?
3. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Desa Lanci Jaya?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, tujuan penelitian penulis antara lain:

- a. Untuk mengetahui keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
- b. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Desa Lanci Jaya
- c. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan di Desa Lanci Jaya.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dalam penelitian ini antara lain:

a. Manfaat Akademis

Sebagai tambahan khasanah pengembangan ilmu hukum, terutama tentang keabsahan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat S-1 Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammdiyah Mataram.

b. Manfaat Teoritis

Sebagai tambahan khasanah pengembangan ilmu hukum, terutama tentang keabsahan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli, serta hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi para pihak yang membutuhkan serta berminat untuk mengembangkannya dalam tahap lebih lanjut.

c. Manfaat Praktis

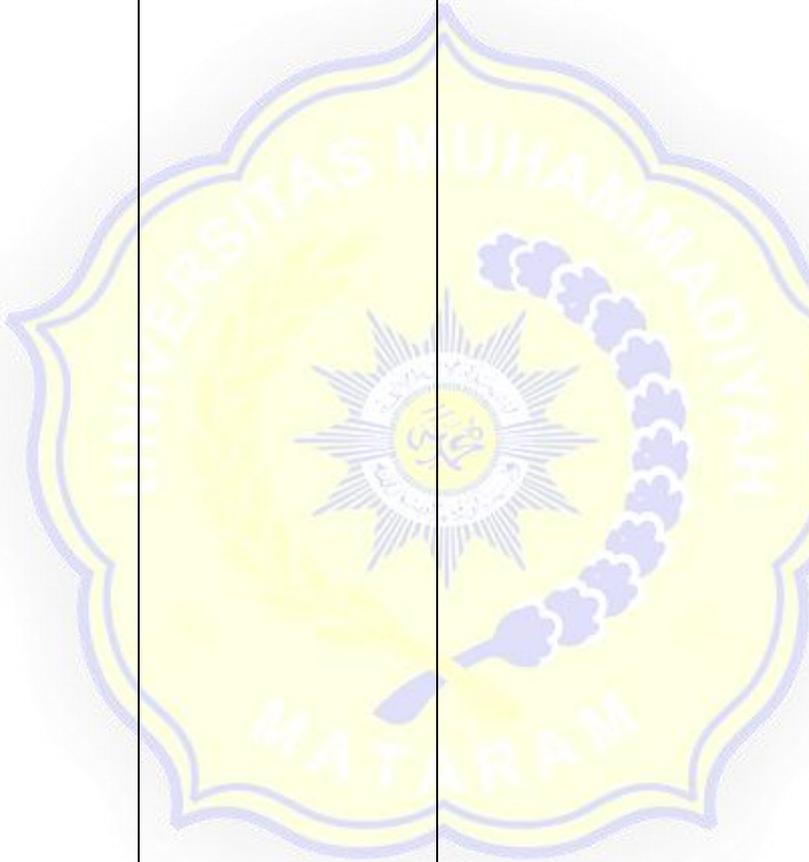
- 1) Bagi masyarakat sebagai tambahan wawasan pengetahuan tentang keabsahan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
- 2) Bagi pemerintah sebagai masukan serta pertimbangan dalam mengkaji Undang-Undang serta praktek penerapan Undang-Undang dan aturan lainnya dalam rangka penegakan hukum perdata, khususnya mengenai keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan melalui jual beli.

D. Orisinolitas Penelitian

No	Nama	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Kesimpulan
1.	Ridwan	Keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli (Studi kasus di Desa Lanci Jaya Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jua beli 2. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli 3. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan di Desa Lanci Jaya 	<p>Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa keabsahan dan kedudukan perjanjian dibawah tangan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dari sisi keabsahan yaitu jual beli yang dilakukan dengan akta dibawah tangan yaitu t sah, karena sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdata, dan sesuai hukum pertanahan, yang mengharuskan jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan cara terlebih dahulu</p>

				<p>melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah, masyarakat dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli menurut hukum adat yang pernah terjadi adalah sah menurut hukum dan pemohon (pembeli) adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Sedangkan dari sisi kedudukan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan masih kurang kuat atau lemah</p>
--	--	--	--	--

	<p>2. Dimas Rizky Wiratama Suwignyyo</p>	<p>Perlindungan hukum dalam praktek jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobongan)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah keabsahan dalam praktek jual beli tanah dibawah tangan 2. bagaimanakah perlindungan dan kekuatan hukum dalam praktek jual beli tanah dibawah tangan 	<p>di persidangan, akta dibawah tangan barulah mempunyai kekuatan bukti, jika kemudian tanda tangannya itu diakui kebenarannya.</p> <p><i>Pertama</i>, praktek jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik, bukan dibawah tangan.</p> <p><i>Kedua</i>, kekuatan hukum dalam pratek jual beli tanah dibawah tangan tidak ada, karena proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa bukan kewenangannya dan yang berhak adalah PPAT maka tanah tersebut dapat didaftarkan dan memiliki kekuatan hukum, serta peralihan</p>
--	--	---	--	---

				<p>hak atas tanah dan dapat langsung melakukan proses balik nama dari penjual ke pembeli.</p> <p><i>Ketiga,</i></p> <p>Melakukan proses jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah memiliki kekuatan hukum dan sah, serta perlindungan bagi para pihak telah tercantum di dalam akta yang telah di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini juga dapat menghindari sengketa antara para pihak khususnya pada masyarakat yang belum mengerti pentingnya melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.</p>
--	--	--	---	---

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam kehidupan bermasyarakat baik langsung ataupun tidak langsung, tidak terlepas dari yang namanya perjanjian. Pada pokoknya substansi perjanjian itu merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan, dengan demikian substansi perjanjian dapat mencakup objek, hak dan kewajiban para pihak dan lainnya.

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁸

Hal ini juga sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁹

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Ada beberapa unsur yang terkandung dalam perjanjian antara lain:¹⁰

⁸KUHPerdara Tentang Perjanjian, *Op.Cit.* hlm. 27

⁹*Ibid.* hlm. 277

¹⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya*, Citra Aditya, Bandung, 2010. hlm. 10

a. Unsur *Essentialia*

Unsur *Essentialia* merupakan bagian dari suatu perjanjian yang harus ada. Sehingga apabila bagian tersebut tidak ada, maka perjanjian tersebut bukanlah perjanjian yang dimaksud oleh pihak-pihak. Contohnya yaitu kata sepakat diantara para pihak dan suatu hal tertentu. Sehingga tanpa keduanya tidak akan terdapat suatu perjanjian.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* adalah bagian dari suatu perjanjian yang menurut sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Unsur *Naturalia* dapat kita temukan didalam ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang bersifat mengatur. Sehingga apabila para pihak tidak mengatur, maka ketentuan Peraturan Perundang-Undanganlah yang berlaku. Namun karena sifatnya tidak memaksa, maka para pihak berhak untuk menyimpangi ketentuan tersebut. Contohnya dapat ditemukan dalam Pasal 1476 KUHPerdara yaitu: “Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli, jika telah diperjanjikan sebaliknya.”

c. Unsur *Accidentalialia*

Menurut Herlien Budiono, unsur *accidentalialia* adalah bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Sedangkan menurut Komariah unsur *accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ada jika dikehendaki oleh para pihak. Contohnya mengenai jangka waktu pembayaran, pilihan domisili,

pilihan hukum dan penyerahan barang.¹¹

3. Asas-Asas Perjanjian

Beberapa asas yang berkaitan dengan perjanjian yaitu:¹²

a. Asas Konsesualitas

Dengan asas ini maka suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian tersebut. Asas Konsesualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengikat diri pada kemauan ini mengakibatkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan dipenuhi.

b. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Yaitu para pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh Undang-Undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, kepatutan dan ketertiban umum. (Pasal 1338 Jo 1337 KUHPerdara). Kebebasan berkontrak adalah asas esensial, baik bagi individu dalam

¹¹ *Ibid.* hlm. 12

¹² Aries Harianto, *Hukum Ketenagakerjaan Makna Kesusilaan Dalam Perjanjian Kerja*, LaksBang PREESIndo, Yogyakarta, 2016, hlm. 197-198

pengembangan diri baik di dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan, sehingga beberapa pakar menegaskan kebebasan berkontrak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang harus dihormati.

d. Asas Itikad Baik dan Kepatutan

Asas ini menegaskan bahwa para pihak dalam membuat perjanjian harus didasarkan pada itikad baik dan kepatutan, yang mengandung pengertian pembuatan perjanjian antara pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan perjanjian juga harus mengacu pada apa yang patut dan seharusnya diikuti dalam pergaulan masyarakat.¹³

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian maka para pihak harus memenuhi syarat-syarat dibawah ini yaitu:¹⁴

a. Kesepakatan atau Persetujuan Para Pihak

Sepakat yang dimaksudkan bahwa subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh para pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

¹³*Ibid.* hlm. 199

¹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya*, Citra Aditya Bandung, 2010. hlm. 10

b. Kecakapan Para Pihak dalam Membuat Suatu Perjanjian

Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.¹⁵

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara yang dimaksudkan cakap menurut hukum adalah mereka yang telah berumur 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah menikah.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu. Mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu untuk disebutkan.

d. Suatu causa atau sebab yang halal

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Syarat-syarat dalam suatu perjanjian dibagi dalam dua (2) kelompok, yaitu: *pertama*, Syarat subyektif. Syarat subyektif adalah syarat yang menyakut pada subyek-subyek perjanjian itu, atau dengan perkataan lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yang meliputi: a) Kesepakatan mereka yang

¹⁵*Ibid.* hlm. 11

mengikatkan dirinya, b) Kecakapan pihak yang membuat perjanjian. Kedua, Syarat obyektif. Syarat obyektif adalah syarat yang menyakut pada obyek perjanjian itu sendiri, yang meliputi: a) Suatu hal tertentu, b) Suatu causa atau sebab yang halal. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap. Jadi perjanjian yang telah dibuat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 1335 KUHPerdara, yang menegaskan: *“eene overrreenkomst zonder oorzaak, of uit eene valsche of ongeoorloofde oozaak, aangegaan, is krachteloos”* (suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan). Jika tidak ada perjanjian maka tidak ada akibat hukum apapun.¹⁶

5. Berakhirnya Perjanjian

Menurut R. Setiawan ada beberapa cara yang dapat mengakibatkan berakhirnya perjanjian antara lain:¹⁷

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu

¹⁶ Aries Harianto, *op.cit.* hlm. 201-202

¹⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung, Binacipta, 1999. hlm. 97

- b. Undang-Undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian
- c. Para pihak atau Undang-Undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus
- d. Menyatakan menghentikan perjanjian (*Opzegging*)
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai
- g. Dengan persetujuan para pihak (*Herroeping*).¹⁸

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut “**DAPAT DIBATALKAN**”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan itu. Perjanjian sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli Menurut KUHPerdota

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Jadi, untuk mengetahui jual beli, kita lihat Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan: jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah

¹⁸<http://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/item/perjanjian> diakses 09 November 2019 pukul 17:30 Wita

dijanjikan.

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli yang belum memindahkan hak milik.¹⁹

Tentang persetujuan jual beli Pasal 1458 KUHPerdata, menyebutkan: jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Karena tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara kedua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada.²⁰

2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala

¹⁹Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafiaka, 1994, hlm. 94

²⁰*Ibid.* hlm. 95

adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya yaitu perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisahnya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar hukum utang piutang.²¹

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:²²

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah, jadi apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisahnya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.²³

3. Momentum Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Pada dasarnya, perjanjian atau kontrak jual beli antara pihak penjual dan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak

²¹ Adrian Sutedi, *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, h. 72

²² *Ibid.* hlm. 74

²³ *Ibid.*, hlm. 75

dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas (Pasal 1458 KUHPerdara). Walaupun telah terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*Levering*) benda. Penyerahan ini tergantung pada jenis bendanya, yaitu:²⁴

- a. Benda bergerak yakni penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.
- b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh yakni penyerahan atas piutang atas nama dan benda tak berubah lainnya dilakukan dengan sebuah akta autentik atau akta dibawah tangan.
- c. Benda tidak bergerak yakni untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di kantor penyimpanan hipotek.
- d. Benda/barang yang sudah ditentukan (Pasal 1460 KUHPerdara) yakni Benda/barang yang sudah ditentukan dijual maka barang itu saat pembeli menjadi tanggungan si pembeli, walaupun barang itu saat pembelian menjadi tanggungan si pembeli, walaupun barang itu belum diserahkan (Pasal 1460 KUHPerdara). Namun, ketentuan itu telah dicabut dengan SEMA Nomor 3 Tahun 1963, sehingga ketentuan ini dapat diterapkan secara tegas, namun penerapannya harus memperhatikan:

²⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Cet 1, Sinar Grafika, 2003, hlm. 49-50

1. Bergantung pada letak dan tempat beradanya barang itu dan
 2. bergantung pada yang melakukan kesalahan atas musnahnya barang tersebut.
- e. Benda menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461 KUHPerdara) yakni benda menurut berat, jumlah, atau ukuran, tetap menjadi tanggungan si penjual hingga barang itu ditimbang, dihitung atau diukur. Jadi, sejak terjadinya penimbangan, perhitungan, dan pengukuran atas barang maka tanggung jawab atas benda tersebut beralih kepada si pembeli.
- f. Jual beli tumpukan (Pasal 1462 KUHPerdara) yakni jika barang yang dijual menurut tumpukan maka sejak terjadinya kesepakatan tentang harga dan barang maka saat itulah barang-barang itu menjadi tanggungjawab si pembeli, walaupun barang itu belum ditimbang, dihitung, dan diukur.
- g. Jual beli percobaan (Pasal 1463 KUHPerdara) yakni jual beli percobaan merupakan jual beli dengan syarat tangguh.
- h. Jual beli dengan sistem panjar (Pasal 1464 KUHPerdara) yakni jual beli dengan sistem panjar merupakan suatu jual beli yang diadakan antara penjual dan pembeli. Di dalam jual beli itu pihak pembeli menyerahkan uang persektor/panjar atas harga barang, sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut. Jual beli dengan sistem ini salah satu pihak tidak dapat meniadakan pembelian itu dengan

menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.²⁵

4. Unsur Pokok Dalam Jual Beli

Suatu perhubungan untuk dapat dikatakan sebagai jual beli maka harus mengandung unsur-unsur tertentu sebagai unsur esensial (unsur pokok). Menurut Subekti, unsur-unsur esensi dari jual beli adalah barang dan harga, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga, begitu kedua pihak setuju tentang harga dan barang maka lahirlah perjanjian yang sah.²⁶

5. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Jual beli tanah dan rumah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.²⁷ Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta

²⁵ *Ibid.* hlm. 51

²⁶ R. Subekti, *Anaka Perjanjian*, Cet, VIII, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1989, hlm. 2

²⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet. 1, Yogyakarta : Buku Pintar, 2016, hlm. 203

hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan Pendaftaran Tanah (Pasal 33 PP No. 24 Tahun 1997):

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.²⁸

6. Jenis-Jenis Akta

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

a. Akta Dibawah Tangan (*Onderhands*)

Akta Dibawah Tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta dibawah tangan tidak disangkal oleh pihak lawan, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta

²⁸Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

dibawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdata akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian dibawah tangan terdiri dari:²⁹

1. Akta dibawah tangan biasa
2. Akta Waarmerken adalah suatu akta dibawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.
3. Akta Legalisasi adalah suatu akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau dihadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

b. Akta Resmi (*Otentik*)

Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan,

²⁹ <http://rahmadvai.blogspot.com/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html?m=1>
diakses pada tanggal 08 November 2019 pukul 21:45 wita

pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.³⁰

7. Syarat Serta Prosedur Jual Beli Tanah

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual ke pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual

³⁰ *Ibid*

Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Sebelum melakukan jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan. Adapun transaksi jual beli membutuhkan data-data yang akurat selama proses berlangsung yaitu:

1. Data Penjual

Adapun, data penjual yang perlu disiapkan yakni:

- a. Foto kopi KTP (apabila sudah menikah maka foto kopi KTP Suami dan Istri)
- b. Kartu Keluarga (KK)
- c. Surat Nikah (jika sudah menikah)
- d. Asli Setifikat Hak Atas Tanah yang akan dijual meliputi (Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun). Selain 4 jenis sertifikat tersebut, bukan Akta PPAT yang digunakan, melainkan Akta Notaris
- e. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir
- f. Foto kopi Surat Keterangan WNI atau ganti nama, bila ada untuk WNI Keturunan
- g. Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah berkeluarga)
- h. Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian
- i. Jika suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah Surat Penetapan dan Akta Pembagian Harta Bersama yang menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

2. Data Pembeli

- a. Foto kopi KTP (apabila sudah menikah maka foto kopi KTP suami dan istri)
- b. Kartu Keluarga (KK)
- c. Surat Nikah (jika sudah menikah)
- d. NPWP

3. Proses Pembuatan AJB di Kantor PPAT

Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan

membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pajak Penjual (PPH= $NJO/Harga\ Jual \times 5\%$)
- b. Pajak Pembeli (BPHTB) = $\{NJOP/Harga\ Jual - Nilai\ Tidak\ Kena\ Pajak\} \times 5\%$

NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Obyek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

4. Pembuatan AJB

Pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Adapun, saksi yang perlu dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta. Apabila pihak penjual menyetujui isinya, akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.

5. Proses ke Kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk balik nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani.

Adapun berkas-berkas yang diserahkan meliputi :

- a. Surat Permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli
- b. Akta Jual Beli dari PPAT
- c. Sertifikat Hak Atas Tanah
- d. Fotokopi KTP penjual dan pembeli
- e. Bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB

6. Tanah Warisan

Apabila suami atau istri atau keduanya yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia dan ahli warisnya akan melakukan jual beli, tanah tersebut harus dibalik nama terlebih dahulu atas nama ahli waris. Selain itu sebelum melakukan proses jual beli seperti diatas, data tambahan yang diperlukan adalah sebagai berikut :

- a. Surat Keterangan waris. untuk WNI pribumi berupa surat keterangan waris yang diajukan disaksikan dan dibenarkan oleh lurah yang dikuatkan oleh camat. Untuk WNI keturunan berupa surat keterangan waris dari notaris.
- b. Foto kopi KTP seluruh ahli waris
- c. Foto kopi Kartu Keluarga (KK)
- d. Fotokopi surat Nikah
- e. Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari seluruh ahli waris kepada salah seorang di antara mereka yang dilegalisir oleh Notaris jika tidak bisa hadir.

Bukti Pembayaran BPHTB waris atau pajak ahli waris yang besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan nilai tidak kena pajaknya.

7. Tanah Girik

Tanah Girik merupakan tanah-tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan atau dibuatkan sertifikat di kantor pertanahan setempat. jadi girik bukan tanda bukti atas tanah, melainkan merupakan bukti bahwa pemilik girik adalah pembayar pajak dan orang menguasai tanah milik adat atas bidang tanah tersebut beserta bangunan, jika tersedia di atasnya.

Adapun jual tanah girik dapat dilakukan sebagai berikut :

- a. Akta girik yang dipakai adalah girik asli
- b. Bukti Pembayaran PBB dari pemilik girik
- c. Surat Keterangan bahwa tanah girik tersebut tidak sedang dalam persengketaan
- d. Surat Keterangan Riwayat Tanah dari kelurahan, Kecamatan atau Kepala Desa. Adapun, surat riwayat ini menerangkan asal tanah dan siapa saja pemilik tanah sebelumnya hingga sampai saat ini.
- e. Surat keterangan dari kelurahan atau kecamatan bahwa tanah tersebut belum diperjualbelikan kepada siapapun

Mengingat girik bukanlah bukti kepemilikan atas bidang tanah yang sah, sebaiknya sebelum proses jual beli girik diubah menjadi sertifikat. Disebutkan bahwa pengurusan sertifikat ini membutuhkan waktu sebulan. Adapun, berkas yang perlu disiapkan adalah.³¹

- a. Asli Girik dan Asli AJB
- b. Foto kopi KTP
- c. Surat penguasa fisik bidang tanah
- d. Surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan
- e. Surat bukti PBB
- f. Surta kuasa apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain

Setelah berkas-berkasnya lengkap, proses selanjutnya diteruskan ke BPN setempat dan petugas ukur akan segera mensosialisasikan luas bidang tanah yang akan dibuatkan sertifikat aslinya. Setelah berkasnya selesai diproses, petugas administrasi BPN akan memberikan sertifikasi kepemilikan tanah yang sah sebagai pengganti girik.³²

³¹ *Ibid*

³² *Ibid*

C. Hak-Hak Atas Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 Ayat (1) menyebutkan bahwa: Hak-hak tanah ialah:

1. Hak Milik³³

Menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6, yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Yang menjadi subjek hak milik adalah yang terdapat dalam Pasal 21 UUPA, antara lain:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
- c) Orang asing yang sudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan

³³ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 159

tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Ayat (3) Pasal ini.

Hapusnya hak milik lebih lanjut dijelaskan dalam 27 UUPA antara lain:

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara yang disebabkan pencabutan hak untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Penyebab yang kedua adalah penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, sedangkan yang ketiga karena tanah ditelantarkan. Penyebab yang terakhir adalah karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) Pasal 26 Ayat (2).

- 2) Tanahnya musnah

2. Hak Guna Usaha³⁴

Dalam Pasal 28 UUPA hak guna usaha didefinisikan sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana disebut dalam Pasal 29, yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Hak yang diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik,

³⁴ *Ibid.* hlm. 161

sesuai dengan perkembangan zaman. Mengenai peralihannya, hak ini dapat beralih dan dapat dialihkan.

Di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan hak pakai atas tanah menerangkan mengenai subjek Hak Guna Usaha adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengenai tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha, yaitu:

- 1) Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara.
- 2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya dari kawasan hutan.
- 3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- 4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang

Hak Guna Usaha baru.

- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Aturan lebih lanjut mengenai terjadinya, jangka waktu sampai hapusnya Hak Guna Usaha dapat dilihat di Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 5 sampai Pasal 18.

3. Hak Guna Bangunan³⁵

Definisi Hak Guna Bangunan (HGB) dalam UUPA Pasal 35 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Subjek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Aturan lebih lanjut mengenai jangka waktu, peralihan sampai pada hapusnya hak ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 19 sampai Pasal 38.

4. Hak Pakai³⁶

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan

³⁵ *Ibid.* hlm. 163

³⁶ *Ibid.* hlm. 165

pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA (diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 39 sampai Pasal 58).

5. Hak Sewa Untuk Bangunan³⁷

Pasal 44 diterangkan bahwa hak sewa untuk bangunan adalah kondisi dimana seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran sewa tersebut dapat melalui satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu maupun sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Subjek hukum dari hak ini diatur dalam Pasal 45 UUPA.

6. Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan³⁸

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 UUPA).

³⁷*Ibid.* hlm. 166

³⁸*Ibid.* hlm. 167

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif-empiris (*applied law research*), adalah hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, Undang-Undang, atau kontrak) secara *inaction* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.³⁹ Penelitian hukum normatif adalah mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (Perundang-Undangan) secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan, sedangkan Penelitian hukum empiris adalah gambaran sikap atau perbuatan yang seharusnya atau berdasarkan ketentuan hukum normatif.⁴⁰

B. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:⁴¹

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Aproach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang mengkaji asas-asas hukum dan dokumen peraturan perundang-undangan, buku-buku, sumber-sumber resmi yang berkaitan dengan penelitian.

³⁹Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004. hlm. 134

⁴⁰*Ibid.* hlm. 5

⁴¹*Ibid.* hlm. 6

b. Pendekatan Sosiologis (*Sociologis Approach*)

Pendekatan Sosiologis adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai peranan sosial dan rill yang diartikan sebagai variabel-variabel sosial yang lain untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan dan mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang ada dibalik pelaksanaan hukum.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/ Data

1. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

- 1) *Burgerlijk Wetbook* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pemikiran para pakar ahli hukum yang mempelajari suatu bidang secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana penelitian akan mengarah. Yang

dimaksud dengan bahan hukum sekunder disini oleh penulis adalah doktrin-doktrin yang ada di dalam buku dan internet.⁴²

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum ini dipergunakan oleh penulis adalah kamus besar bahasa Indonesia dan kamus hukum.

2. Jenis dan Sumber Data

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh dari lapangan atau hasil penelitian lapangan baik dari hasil observasi maupun dari hasil wawancara dengan responden maupun informan. Responden adalah orang-orang yang merespon atau menjawab pertanyaan dari peneliti baik pertanyaan tertulis maupun tidak tertulis. Sedangkan informan adalah orang-orang atau pelaku yang benar-benar tahu dan menguasai masalah, serta terlibat langsung dengan masalah yang diteliti.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian bahan pustaka dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, buku-buku dan artikel yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

⁴² Peter Mahammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 252

D. Tehnik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data

1. Tehnik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum

Tehnik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Tehnik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan menggunakan Content analysis.⁴³ Tehnik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan pertanggungjawaban notaris terhadap perbuatan melawan hukum atas perbuatan akta dan asas-asas pelaksanaan tugas sebagai notaris yang baik.

2. Tehnik dan Alat Pengumpulan Data

Adapun teknik dan alat pengumpulan data, antara lain:

a. Observasi

Observasi yaitu merupakan metode pengumpulan data primer dengan cara melakukan pengamatan secara langsung di lokasi penelitian.⁴⁴

⁴³ *Ibid*, hlm. 21

⁴⁴ Yuyun Wahyuni, *Metodelogi Penelitian Bisnis Bidang Kesehatan*, Yogyakarta, Fitramaya, 2009, hlm. 95

b. Wawancara

Wawancara dimaksudkan melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.⁴⁵

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data yang diperlukan, seperti dokumen-dokumen, berkas-berkas, internet serta literatur-literatur lain yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini.

E. Analisis Bahan Hukum/ Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan baik dalam bentuk data primer maupun data sekunder dianalisa secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif yakni merupakan data yang tidak berbentuk angka.⁴⁶ Analisa kualitatif dilakukan dengan jalan memberikan penilaian apakah ketentuan perundang-undangan tentang jual beli tanah dapat dijadikan pedoman untuk acuan pelaksanaan dalam transaksi jual beli tanah di Desa Lanci Jaya Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu, kemudian dipaparkan secara deskriptif yaitu dengan cara menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan permasalahan serta penyelesaiannya yang berkaitan dengan penyusunan ini, sehingga penarikan kesimpulannya dengan cara deduktif (dari hal umum ke hal yang khusus).

⁴⁵ Mukti Fajar dan Yilianto Acmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 161

⁴⁶ Rianto Adi, *Metodelogi Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2010)