

SKRIPSI



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN
PERIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG
BELUM TURUN WARIS DI KOTA MATARAM**

Oleh :

DEVA SYAH ADRIANA

NIM : 618110092

Program Studi Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**

2022

LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

SKRIPSI

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN
PERIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG
BELUM TURUN WARIS DI KOTA MATARAM**



Oleh:

DEVA SYAH ADRIANA
NIM. 618110092

Menyetujui

Pembimbing Pertama,

DR. HILMAN SYAHRIAL HAQ, S.H., LL.M
NIDN. 0822098301

Pembimbing Kedua,

DR. YULIAS ERWIN, S.H., M.H
NIDN. 0808077701

LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM

PENGUJI PADA HARI SENIN, 01 AGUSTUS 2022

Oleh

DEWAN PENGUJI

Ketua,

HAMDI, SHL., LL.M.
NIDN. 0821128118

()

Anggota I,

DR. HILMAN SYAHRIAL HAQ, S.H., LL.M
NIDN. 0822098301

()

Anggota II,

DR. YULIAS ERWIN, S.H., M.H
NIDN. 0808077701

()

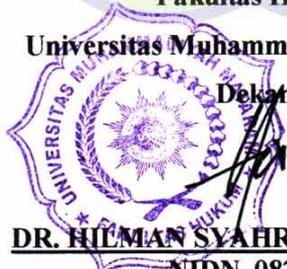
Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,

DR. HILMAN SYAHRIAL HAQ, S.H., LL.M
NIDN. 0822098301



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan ini saya menyatakan :

A. Skripsi yang berjudul :

**“Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Perikatan
Jual Beli Terhadap Tanah Hak Milik Yang Belum Turun Waris di
Kota Mataram”**

B. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

C. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 14 September 2022

Yang membuat pernyataan



Deva Syah Adriana
NIM. 618110092



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

SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME

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

Nama : Deva Syah Adriana
NIM : 618110092
Tempat/Tgl Lahir : Mataram, 05 Februari 2000
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp : 087840061491
Email : devaadriana8@gmail.com

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

Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli
Terdapat Tanah Hak milik Yang Belum Turun Waris di Kota Mataram

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 50%

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, 12 September 2022

Penulis



DEVA SYAH ADRIANA
NIM. 618110092

Mengetahui
Kepala UPT. Perustakaan 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

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

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

Nama : Deva Syah Adriana
NIM. : 618110092
Tempat/Tgl Lahir : Mataram, 05 Februari 2000
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp/Email : 087840061491 / devaadriana8@gmail.com
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:

Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli
Terdapat Tanah Hak Milik Yang Belum Turun Waris di Kota Mataram

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, 12 September 2022

Penulis

DEVA SYAH ADRIANA
NIM. 618110092

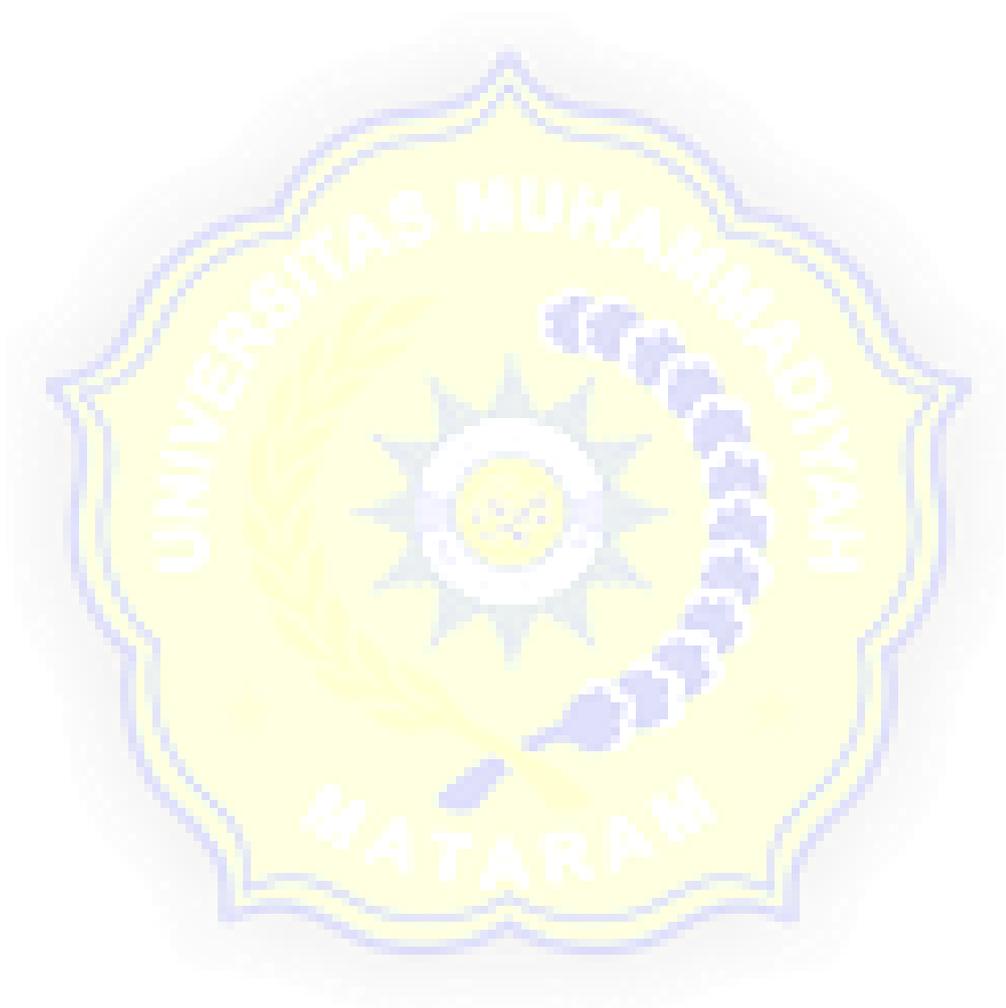
Mengetahui
Kepala UPT Perpustakaan UMMAT

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

MOTTO HIDUP

Berusahalah untuk menjadi manusia yang berhasil, tapi berusahalah menjadi manusia yang berguna

(Albert Einstein)



KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum warahmatulahi wabarakatuh

Alhamdulillahirrabl' alamin, Tiada kata lain selain mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT yang mana berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Terhadap Tanah Hak Milik Yang Belum Turun Waris di Kota Mataram”.

Sholawat bersamaan dengan salam juga kita curahkan kepada baginda nabi kita Muhammad SAW. Semoga kita mendapat syafaat Beliau diYaumul Mahsyar kelak. Amin ya Rabbal'Alamin.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk dapat mencapai Gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna oleh karena keterbatasan dan kemampuan yang penulis miliki, maka dengan kerendahan hati penulis mohon maaf atas segala kekurangan.

Dalam penyusunan Skripsi ini, penulis banyak memperoleh bimbingan dan petunjuk-petunjuk serta bantuan dan dukungan dari berbagai pihak baik dari institusi maupun dari luar institusi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih sebesar besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd. Gani, M.Pd. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., L.L.M selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram juga selaku Dosen Pembimbing Pertama
3. Ibu Anies Prima Dewi, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Bapak Dr. Yulias Erwin, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Kedua yang selalu memberi saran dan masukan untuk kelancaran skripsi peneliti.
5. Seluruh Dosen pengajar yang telah memberikan arahan dan bekal ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis, dan staff akademik dan administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram yang telah banyak membantu penulis selama penulis kuliah di Kampus Universitas Muhammadiyah Mataram ini.
6. Kedua orang tua yang sangat penulis cintai dan hormati yaitu Ardiansyah dan Sri Martini yang telah memberikan banyak kasih sayang, nasihat, selalu mendoakan, mendukung, serta memberi kritik dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan baik.
7. Adik Laki-Laki Penulis serta adik perempuan yang sangat penulis cintai yaitu Ata Syah Adriano dan Devi Syah Adriana yang selalu menghibur, mendoakan, membantu serta menyemangati penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.

8. Keluarga Besar yang selalu menyemangati dan mendukung, ponakan ponakan, kakak misan semuanya yang telah menghibur, mendoakan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Teman-teman seperjuangan dengan penulis yaitu Ratih Fardani, Khaerul Wahyu dan Rizal Akbar yang telah membantu penulis dalam mencari informasi, serta mendukung dan medoakan penulis dalam menyelesaikan Skripsi.
10. Kepada teman teman seperjuangan yang masih tersisa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram Angkatan 2018/2019 terimakasih masih kebersamai dan saling memberi semangat untuk untuk segeara menyelesaikan skripsi.
11. Semua orang yang terlibat dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu peneliti ucapan terimakasih yang tak terhingga.

Dengan penuh kerendahan hati dan keterbatasan penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini sangat jauh dari kata sempurna, maka dari itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kelayakan dan kesempurnaan skripsi ini, agar lebih bermanfaat untuk ke depannya.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Mataram, 24 Agustus 2022

Deva Syah Adriana

ABSTRAK

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH HAK MILIK YANG BELUM TURUN WARIS DI KOTA MATARAM

Oleh

DEVA SYAH ADRIANA

NIM : 618110092

Peralihan hak atas tanah (berlaku juga pada satuan rumah susun) sebagai istilah resmi untuk apa yang lebih populer dalam masyarakat dengan istilah “balik nama”. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih, misalnya karena pewarisan. Sedangkan dialihkan misalnya atas dasar jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Penelitian ini memfokuskan terhadap 2 (dua) permasalahan yaitu : 1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian perikatan jual beli terhadap tanah hak milik yang belum turun waris. 2. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah hak milik yang belum turun waris. Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris.

Berdasarkan hasil dan pembahasan dapat diketahui dan disimpulkan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Terhadap Tanah Hak Milik Yang Belum Turun Waris di Kota Mataram adalah sebagai berikut : 1. Terdapat kasus peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian perikatan jual beli terhadap tanah hak milik yang belum turun waris di kota Mataram yang dilakukan dengan cara mediasi 2. Kasus tersebut memiliki Kekuatan hukum yang kuat. Dapat ditarik kesimpulan Turun waris berarti serangkaian proses pengalihan kepemilikan tanah dari nama Sertifikat yang telah meninggal dunia atau Pewaris ke atas nama semua ahli waris, baik dari tahap pengumpulan data ahli waris, penandatanganan Surat Keterangan Waris sampai tahap pendaftaran Turun Waris di Kantor Pertanahan.

Kata kunci : Peralihan, Perikatan Jual Beli, Turun Waris

ABSTRACT

TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BASED ON SALE AND PURCHASE AGREEMENT ON LAND PROPERTY RIGHTS THAT HAVE NOT BEEN INSTALLED IN MATARAM CITY

By

DEVA SHAH ADRIANA
ID : 618110092

The official term for what is more commonly known in the neighborhood as "transfer of names" is the transfer of land rights (applicable also to apartment units). Land rights can be switched or transferred, which results in applying those rights. Switch, as a result of inheritance. Meanwhile, it is transferred, for example, based on buying and selling, exchanging, grants will grant, and other legal acts of moving rights. This study focuses on 2 (two) problems: 1. How is the process of transferring land rights based on a sale and purchase agreement on land rights that have not been inherited. 2. What is the legal force of buying and selling land that has not been inherited. In this study, the author uses the types of normative legal research and empirical legal research. The following is the transfer of land rights based on the sale and purchase agreement on land in Mataram City with uninherited ownership rights, as can be seen, and inferred from the findings and discussion: has not passed down the inheritance, which is handled through mediation in the city of Mataram 2. The case has considerable legal weight. Conclusion: Inheritance refers to a set of procedures for transferring the title of land from the name of the deceased certificate or heir to the names of all heirs, starting with gathering heirs' information and ending with registering the inheritance at the Land Office.

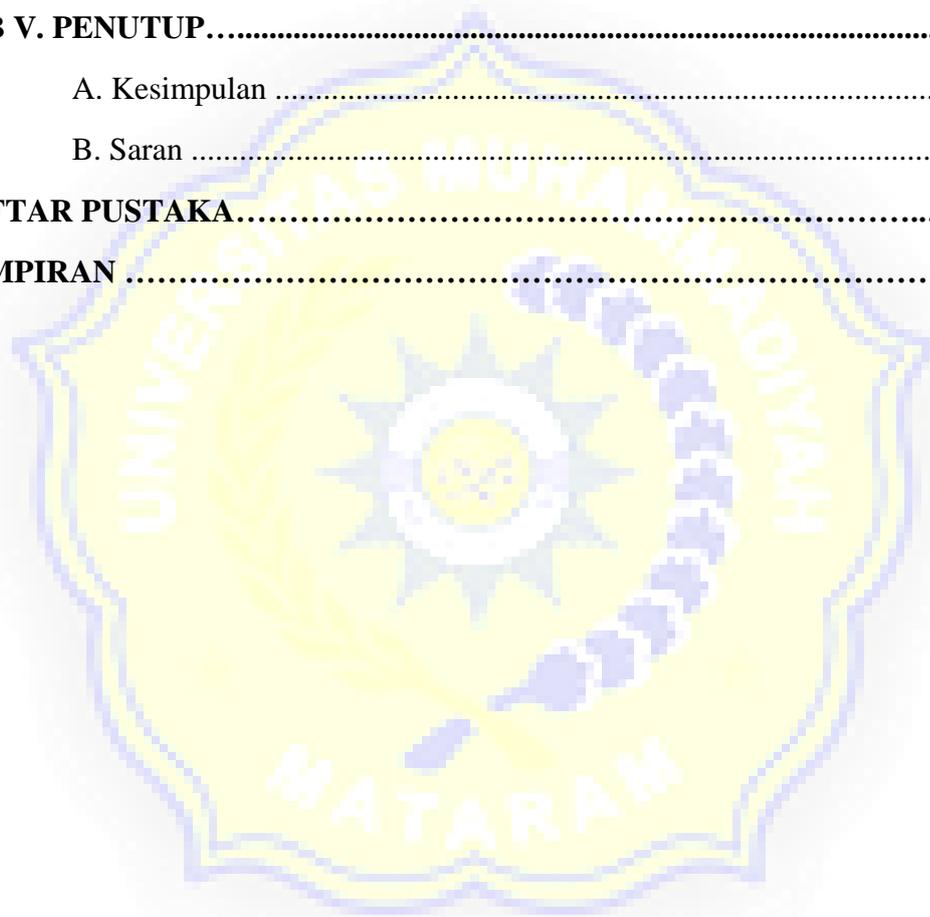
Keywords: *Transfer, Sale and Purchase Agreement, Inheritance*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO HIDUP	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Originalitas Penelitian.....	7
BAB II. TINJUAN PUSTAKA	9
BAB III. METODE PENELITIAN	27
A. Metode.....	27
B. Lokasi Penelitian.....	28
C. Jenis Data dan Sumber Bahan Hukum	28
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data.....	30
E. Pendekatan Penelitian.....	31
F. Teknik Analisa Bahan Hukum dan Data.....	31
G. Jadwal Penelitian.....	32

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	33
A. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional	
Kota Mataram	33
B. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Perikatan	
Jual Beli Terhadap Tanah Hak Milik Yang Belum Turun Waris.....	38
C. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Milik Yang Belum Turun	
Waris.....	44
BAB V. PENUTUP.....	46
A. Kesimpulan	46
B. Saran	46
DAFTAR PUSTAKA.....	47
LAMPIRAN	51



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah Negara hukum yang didasarkan atas UUD 1945. Pada hubungannya Hak Milik, Didalam Pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 disebutkan yaitu: "Semua orang berhak memiliki hak milik pribadi & hak milik itu tidak bisa diambil alih dengan cara sewenang-wenang oleh siapa pun". Selanjutnya ada dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatakan, yakni : "Bumi air & kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara & digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Untuk melakukan prinsip tersebut dalam pertanahan, ditetapkannya Hukum Agraria Nasional yang tertulis pada UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyusun prinsip-prinsip hak milik dan hak atas tanah di Indonesia. UUPA menitikberatkan, yaitu Hukum Agraria Nasional bersumber pada Hukum Adat yang berkaitan perihal tanah yang menanggung keamanan hukum untuk segala rakyat Indonesia, yaitu dengan tidak menepis unsur yang betumpu pada Hukum Agama.

Tanah merupakan komponen dari bidang bumi yaitu satuan luas dengan batas tertentu. Diatas tanah ini mempunyai hak tanah yang akan dipegang karena perseorangan maupun badan hukum. Hak atas tanah merupakan hak yang tujuannya ada di Pasal 16 UUPA. Hak atas tanah pada Pasal 16 ayat (1) UUPA terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak mengambil hasil hutan & hak lain yang tidak termasuk didalam hak diatas yang ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang bersifat sementara yang disebutkan didalam Pasal 53 ayat (1) UUPA yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian. hak itu diusahakan dihapus dalam waktu yang singkat.¹

Kita kerap mendengar sebutan pemindahan atau pendaftaran pengalihan hak atas tanah (diterapkan pada satuan rusun (rumah susun)) yang sebutannya lebih formal pada sesuatu yang umum di dalam masyarakat yaitu memakai istilah "balik nama". Pelaksanaan pengalihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan beralih atau dialihkan. Beralih, contohnya karena warisan

¹ Sri Wahyuni Ananda, Skripsi : *Tinjauan Yuridis Mengenai Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan (Studi di Kantor Notaris Agusnita Chairiza, S.H., M.Kn)*, Medan Universitas Sumatera Utara, 2017.

dan dialihkan contohnya atas dasar jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat & perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.²

Ketika orang yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut wafat, maka hukum waris dijalankan. Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang pengalihan harta/hak yang ditinggalkan orang yang sudah wafat dan akibatnya di para ahli warisnya.³

Terjadilah perpindahan hak secara warisan dan akan dilaksanakan pendaftaran pengalihan hak karena warisan. Pendaftaran pengalihan hak pada tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dan surat keterangan ahli waris dijadikan hal yang sangat penting dikarenakan pendaftaran pengalihan hak yang akan didaftarkan di Kantor Pertanahan adalah nama nama ahli waris/nama-nama ahli waris dari pewaris, berhubungan dengan siapa yang akan dijadikan ahli waris berlaku pada Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.⁴

Salah satu contoh kasusnya yang terdapat di Kota Mataram adalah Ada 3 saudara kakak beradik yang bernama Ilham, Zulfa, dan Adelia telah ketiadaan haknya dari warisan ayahnya yang sudah meninggal dunia. Harta rumah serta tanah seluas 2 are yang terdapat di Montong Are, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Mataram diambil alih semuanya oleh ibu tiri mereka berinisial HD (48). Tiga saudara tersebut telah dikeluarkan dari silsilah keluarga. Setelah setahun suaminya yang dinikahi dengan siri meninggal, lalu tersangka membuat surat keterangan waris dan silsilah dengan keterangan palsu. Ilham, Zulfa, dan Adelia yang merupakan anak tiri tidak dicantumkan pada silsilah ataupun pada daftar waris tersebut. Tiga saudara ini adalah anak dari hasil pernikahan Abdullah dan Mukminatun pada tahun 1993 yang lalu. Abdullah kemudian menikah tersangka HD pada tahun 2005 secara siri tidak dengan buku nikah dan dari pernikahan yang keduanya ini tidak mempunyai keturunan. Dari hubungannya tersebut, mereka lalu membeli tanah seluas 200 meter persegi atau 2 are di tahun 2008. Tanah tersebut dengan hak sertifikat hak milik atas nama Abdullah. Abdullah meninggal dunia tahun 2014.

Selang setahun, tersangka HD mengunjungi Kantor Lurah Cakranegara Selatan untuk membuat surat pernyataan waris dan silsilah. Tetapi, tersangka hanya memasukkan namanya sendiri. Sementara masih ada anak almarhum hasil pernikahan dengan istri pertama. Surat tersebut kemudian dibawa HD untuk diajukan balik nama ke Kantor BPN Kota Mataram. SHM No507 atas nama Abdullah dialihkan menjadi milik tersangka HD. Sertifikat baru dengan

² Atika sandra Dewi, *Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli*, Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan), 4.2 2021, hal 40

³ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal.3.

⁴ *Ibid.*,

peralihan nama kemudian terbit. Sertifikat tersebut kemudian dipakai tersangka untuk dijadikan agunan pinjaman bank. Pinjamannya Rp100 juta. Uang tersebut dipakai untuk modal usaha dan berjualan Sembako di Pasar Mandalika. Tersangka HD juga menempati dan menguasai tanah yang sudah dibangun rumah permanen. Ahli waris lainnya tidak mendapatkan hak dari harta peninggalan senilai Rp200 juta tersebut. Tersangka dijerat dengan pasal 263 ayat 1 dan 2 KUHP tentang pemalsuan surat yang ancaman penjaranya paling lama enam tahun.⁵

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Terhadap Tanah Hak Milik Yang Belum Turun Waris di Kota Mataram*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian perikatan jual beli terhadap tanah hak milik yang belum turun waris?
2. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah hak milik yang belum turun waris?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan

1. Untuk dapat mengetahui dan memahami bagaimana proses berlangsungnya peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian perikatan jual beli terhadap tanah hak milik yang belum turun waris
2. Untuk dapat mengetahui dan memahami bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah hak milik yang belum turun waris

⁵ <https://www.suarantb.com/2021/08/23/sengketa-warisan-tanah-ibu-tiri-rebut-hak-waris-tiga-anaknya/>

b. Manfaat Penelitian

Dalam melakukan penelitian pasti harus ada manfaat setidaknya ada tindak lanjut yang dilakukan setelah yang sudah dirumuskan pada penelitian dan diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu :

1. Secara Teoritis : Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan bahan referensi atau bahan bacaan sebagai ilmu pengetahuan bagi mahasiswa dan masyarakat luas yang ingin belajar dan ingin mengetahui seputar peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian perikatan jual beli terhadap tanah hak milik yang belum turun waris.
2. Secara Praktis : Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi pemikiran untuk digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi lembaga yang terkait di dalamnya serta masyarakat luas dalam menyusun kebijakan selanjutnya.
3. Secara akademik : Penelitian ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai kebulatan Studi Stara Satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum , Universitas Muhammadiyah Mataram.

D. Originalitas Penelitian

N No	Nama Penulis	Judul Skripsi dan Tempat	Hasil Penelitian	Tahun Pelaksanaan
1.	Berlianinda Akhmetin	Tinjauan Yuridis Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Kantor Notaris/PPAT Sragen)	Penulisan skripsi ini menjelaskan bagaimana proses perjanjian jual beli tanah waris yang wajib dilakukan semua pihak pembeli & penjual dengan mendatangi langsung ke Notaris/PPAT	2022
2.	Sri Wahyuni	Tinjauan Yuridis Mengenai Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan (Studi di Kantor Notaris Agusnita Chairiza,S.H.,M.Kn)	Penulisan skripsi ini menerangkan bagaimana pengalihan hak atas tanah dikarenakan warisan menurut UU No. 5 tahun 1960 jo. PP No 24 tahun 1997 jo.PMNA/Ka. BPN. No.3 /1997	2017
3.	Marini Tri Handayani	Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016	Penulisan skripsi ini meninjau kedudukan pengalihan hak atas tanah dengan PPJB didasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 tahun 2016 yang tidak menyatakan AJB & agar diketahui pengalihan hak atas yang telah terjadi yang didasarkan dengan pada PP Noomor 24 Tahun 1997 dengan menyatakan Akta Jual Beli (AJB).	2020
4.	Buge Bengi Multra	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang	Penulisan skripsi ini menerangkan bagaimana	2021

		Beritikad Baik Atas Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ)	perlindungan hukum tentang pembeli yang bersikap baik pada aturan jual-beli tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan	
5.	Agunda Ulfitia Saputri	Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk)	Penulisan skripsi ini menjelaskan agar dalam pengalihan hak atas tanah yang ada di Kecamatan Kertosono masih dipengaruhi dengan hukum adat yang dimana pada metode jual belinya masih banyak yang memakai Petok D dijadikan bukti pemilik & dilaksanakan tidak didepan PPAT ataupun Camat PPAT	2020

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak

a) Hak secara Umum

Hak mempunyai arti yang universal. Definisi hak pada umumnya yaitu segala sesuatu yang diperoleh seseorang sejak lahir.⁶ Jadi bisa dipahami hak yaitu sesuatu yang sudah menjadi milik manusia semenjak ia lahir dan wajib diperoleh untuk setiap orang yang mempunyai hak tersebut. Dalam hal tersebut dimanfaatkan buat mengkaji makna hak- hak yang dipunyai semua individu khusus mengenai hak kebebasanberpendapat didepan umum sebagai warga Indonesia dan pembatasan hak atas kebebasan berpendapat didepan umum.

b) Definisi Hak Menurut KBBI

Pada KBBI, hak mempunyai definisi mencakup sesuatu yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk melakukan sesuatu (sebagaimana yang sudah ditetapkan di UU dan peraturan perundang-undangan), kekuasaan yang nyata pada sesuatu ataupun untuk menuntut sesuatu, derajat dan martabat.⁷

c) Definisi Hak Menurut Para Ahli

Definisi hak sudah dijelaskan dan ditafsirkan pada sebagian pendapat para ahli. Srijanti memaparkan “hak adalah unsur normatif yang fungsinya untuk panduan untuk berperilaku, melindungi kebebasan, & menjamin peluang bagi manusia untuk menjaga harkat serta martabatnya.”⁸ Sedangkan definisi hak menurut Notonegoro “hak adalah kuasa agar menerima & melaksanakn suatu yang diterima atau dilaksanakan pada pihak tertentu & tidak bisa dilaksanakan pada pihak lain juga yang prinsipnya bisadituntut dengan paksa olehnya.”⁹

2. Pengertian Tanah

⁶ Widy Wardhana, *Pengertian Hak Dan Kewajiban Warga Negara*, <http://academia.edu>, diakses tanggal 12 Mei 2020

⁷ *Ibid.*,

⁸ Artikel Pendidikan, *Pengertian Hak Dan Kewajiban Menurut Para Ahli*, <http://artikependidikan.id>, diakses tanggal 12 Mei 2020

⁹ *Ibid.*,

Tanah pada pengertian hukum ialah permukaan bumi, hak atas tanah merupakan hak atas bagian yang sudah ditentukan dari permukaan bumi yang terbatas, 2 dimensi dengan ukuran panjang & lebar.¹⁰

Dasar dari kekuatan hukum pada peraturan hukum tertulis pelaksanaan UUPA No 5 tahun 1960, memudahkan pihak yang memiliki kepentingan untuk mengetahui hukum yang berlaku hak & kewajiban yang di atas tanah yang dimilikinya. Dikarenakan saat ini kebutuhan lahan semakin hari semakin meningkat. Penyebabnya adalah karena pertambahan penduduk, sebaliknya luas lahan tidak bertambah.¹¹ Tanah merupakan permukaan bumi yang ada diatas sekali. Permukaan bumi adalah bagian dari tanah yang haknya bisa dikuasai oleh semua orang maupun badan hukum.¹²

3. Pengertian Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah Secara Umum

Dasar hukum peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah ditentukan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, berdasarkan hak negara untuk menguasai tanah atas dasar hak atas tanah lainnya yang disebutkan di pasal 2, yang bisa dimiliki serta dibagikan kepada masyarakat dan badan hukum.

Hak atas tanah merupakan bagian dari hak perorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah, ialah hak yang memberikan hak pemegang hak-haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan Hukum) untuk menguasai yang bisa mengambil memakai atau mengambil manfaat atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kepada pemegang haknya agar secara bebas memakai atau mengambil manfaat dari tanah yang dipunyainya. Kata “memakai” ialah tanah yang dapat dipakai untuk membangun suatu bangunan, kata mengambil manfaat berarti tanah dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pertanian, perkebunan, dan peternakan.¹³

b. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut UUPA

¹⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 1994.hal 17

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan , Jakarta, 1994, hal. 18

¹² Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 3

¹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005, hal. 82

Adanya hak menguasai dari negara dengan bagaimana yang telah dinyatakan di Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu : “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 & hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, & ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak atas tanah yang dapat dimiliki atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan itu diatur di Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang mengatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Sedangkan di ayat (2) dinyatakan bahwa: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

4. Pengertian Umum Hukum Waris di Indonesia

Hukum Waris menurut A. Pitlo yaitu seperangkat peraturan yang mengatur tentang pengalihan harta yang timbul karena kematian seseorang, yaitu tentang harta yang ditinggalkan oleh si mati dan konsekuensi dari pengalihan itu oleh orang memperolehnya, yang mengatur baik hubungan antara mereka dengan pihak ketiga. Tetapi Subekti mengatakan, walaupun tidak menyebutkan pengertian Hukum waris ia mengatakan Hukum waris sebagai berikut : pada Hukum Waris KUH Perdata berlaku suatu asas, bahwa hanya hak dan kewajiban pada lapangan hukum, kekayaan harta benda saja yang bisa diwariskan.

3 Syarat terjadinya pewarisan yaitu :

Adanya yang meninggal dunia (Pewaris)

Ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris dari pewaris tersebut (ahliwaris)

Ahli waris meninggalkan sejumlah harta (harta warisan).¹⁴

¹⁴ Elviana Sagala ,SH, M. Kn, *Hak Mewaris Menurut Ketentuan Hukum Waris Perdata, Jurnal Ilmiah Advokasi Vol. 06, No.01 Maret 2018, hal 116*

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Secara umum perjanjian ialah suatu kaitan dengan hukum antara 2 pihak ataupun lebih didasarkan suatu perjanjian yang dapat menimbulkan perbuatan hukum.¹⁵

Pengertian perjanjian klasik, perjanjian ialah akibat hukum, dan bukan hubungan hukum, berdasarkan yang ada pada Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan agar perjanjian ialah suatu perbuatan dimana satu orang menghubungkan dirinya dengan satu orang lainnya ataupun lebih. Kedua belah pihak menyepakati agar menetapkan aturan atau hak dan keharusan yang mengikatnya agar di hormati & dilaksanakan. Suatu perjanjian harus memunculkan perbuatan hukum, sehingga timbullah hak dan kewajiban & apabila melanggar perjanjian tersebut maka ada perbuatan hukumnya, maka pelanggarnya bisa dikenakan sanksi.¹⁶

¹⁵ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Yogyakarta, 2013, hal. 2.

¹⁶ *Ibid.*,

2. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur perjanjian bisa dipahami dan dijabarkan maka dari itu bisa di bagi jadi beberapa bagian, yaitu: ¹⁷

a. Unsur Essensialia

Unsur Essensialia merupakan unsur perjanjian yang wajib ada pada suatu perjanjian, dikarenakan unsur itu bersifat mutlak, tanpa ada unsur tersebut perjanjian tidak ada.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur perjanjian yang diatur UU, tapi para pihak bisa dihapus maupun diganti. Unsur naturalia adalah unsur-unsur yang terikat dengan suatu kesepakatan tertentu maka dari itu unsur tersebut tidak perlu diperjanjian.

c. Unsur Accidentalialia

Unsur Accidentalialia merupakan unsur yang ditambah dengan kesepakatan pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur berkaitan hal itu, maka dari itu harus disepakati dahulu dengan para pihak.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Adapun Syarat sah perjanjian itu ada pada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :¹⁸

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Karena Perjanjian*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 67.

¹⁸ Evi Ariyani. *Op. Cit.*, hal 6

- a. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (sepakat);
- b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian;
- c. Ada sesuatu hal tertentu;
- d. Ada sesuatu sebab yang halal.

Berikut Penjelasan dari masing-masing syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, yaitu :

1) Kata Sepakat

Agar suatu kontrak dan perjanjian dapat sah, maka para pihak wajib menyetujui semua sesuatu yang terkandung pada perjanjian tersebut. Arti dasar kata sepakat ialah pertemuan atau kecocokan kehendak antara para pihak pihak yang membuat perjanjian.¹⁹

Seseorang dapat dikatakan memberikan kesetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Pada pembuatan kata sepakat (toesteming) ada unsur penawaran (offer, offerte) & penerimaan (acceptance, acceptatie). Kesepakatan pada prinsipnya ialah adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan.

Kesesuaian kehendak saja tidak dapat menimbulkan kesepakatan. Kehendak itu harus dijelaskan, wajib ada pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak menyatakan yaitu subjek data memerlukan adanya hubungan hukum. Kehendak tersebut harus

¹⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Ctk. Kedua, Yogyakarta, 2014, hal. 168

nyata untuk orang lain, & wajib bisa dipahami pihak lain. Pernyataan kehendak tersebut wajib disampaikan kepada pihak lawannya. Pihak lawan juga wajib memahami kehendak itu. Selanjutnya jika pihak lawannya menyatakan menerima dan menyetujui kehendak, dan terjadilah kata sepakat.²⁰

2) Kecakapan Pihak-pihak untuk Membuat Perjanjian

Yang kedua agar sahnya perjanjian yang kedua dapat berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara ialah kecakapan pihak untuk membuat perjanjian. Terjadilah percampuran pemakaian istilah perikatan dan perjanjian. Dari “membuat” komitmen & kesepakatan bisa diberi kesimpulan bahwa ada unsur kesengajaan. Dapat disimpulkan bahwa hal itu sesuai untuk kesepakatan ialah suatu perbuatan hukum, maupun karena unsur ini termasuk keabsahan perjanjian, maka tidak mungkin menitikberatkan pada suatu perikatan yang muncul dikarenakan hukum.²¹

3) Sesuatu Hal Tertentu

Yang ketiga untuk sahnya perjanjian ialah ada sesuatu hal tertentu. Perjanjian harus mempunyai objek tertentu, suatu perjanjian harus berhubungan dengan satu hal tertentu.²² Apabila undang-undang tentang pokok-pokok perjanjian, kadang yang diartikan yaitu pokok perikatan & sering juga dimaksudkan

²⁰, *Ibid.*,

²¹ *Ibid.*, hal 176

²² *Ibid.*, hal. 186

dengqn objek pelaksanaan. Hal-hal tertentu diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato merupakan keharusan debitur serta hak kreditur. Artinya beberapa hal telah disepakati yaitu hak serta kewajiban para pihak. Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdato menyatakan, suatu perjanjian wajib memiliki pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.²³

4) Sesuatu Sebab yang Halal

Yang keempat agar perjanjian itu sah ialah ada sesuatu sebab yang halal. Naskah asli KUHPerdato (bahasa Belanda) memakai istilah *een geoorloofde oorzaak* yang artinya alasan yang diperkenankan.²⁴ Terjemahan yang sudah biasa dipakai di Indonesia yaitu kausa hukum yang halal (*justa causa*). Di Pasal 1320 KUH Perdato bisa disimpulkan yakni ketentuan yang mensyaratkan suatu perjanjian & kontrak tidak hanya ada wajib ada kausanya, tapi juga kausa tersebut harus halal.²⁵

4. Asas-asas Perjanjian

Asas hukum perjanjian yang memberikan beragam aturan hukum yang mengatur kontrak pada peraturan perundang-undangan yakni hukum pelengkap. Akibat dari asas ini, syarat-syarat perjanjian bisa dipersempit

²³ *Ibid.*,

²⁴ *Ibid.*, hal. 188

²⁵ *Ibid.*,

dan diperlebar oleh para pihak yang mengadakan kontrak. Asas-asas perjanjian itu adalah :²⁶

1. Asas Konsensualisme

Suatu perjanjian terjadi ketika ada kesepakatan atau kehendak dengan para pihak, sebelum mencapai suatu kesepakatan , perjanjian tersebut tidak mengikat. Asas konsensualisme tidak mengharuskan suatu kontrak wajib dijadikan secara tertulis, kecuali beberapa kontrak tertentu yang wajib dibikin dengan tertulis.

2. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas kekuatan mengikat ataupun asas pacta sunt servanda yang artinya janji mengikat. Suatu kontrak yang dibikin dengan resmi antara para pihak mengikat semua pihak sesuai dengan isi kontrak. Mengikat penuh kontrak yang dibikin para pihak oleh hukum memiliki efek yang sama seperti kekuatan mengikat undang-undang.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Para pihak tergantung pada kemauan bebas mereka masing-masing bisa menyetujui serta masing-masing pihak bebas berhubungan dengan siapapun yang mereka inginkan. Para pihak juga bebas menetapkan ruang lingkup dan syarat-syarat perjanjian selama perjanjian itu tidak berlawanan oleh hukum yang memaksa, ketertiban umum dan kesusilaan.

²⁶ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Kedua, Yogyakarta, 1989, hal. 45

5. Bentuk-bentuk Perjanjian/Kontrak

Perjanjian ataupun kontrak mempunyai sejumlah bentuk, diantaranya bentuk kontrak ini dapat dibedakan dengan sumber hukumnya, bentuknya, aspek kewajibannya dan namanya.²⁷

a. Sumber hukum, kontrak dibagi menjadi lima yaitu :

1. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga;
2. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan;
3. Perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
4. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
5. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.

b. Bentuknya kontrak atau perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, sebagai berikut:

1. Kontrak tertulis, seperti yang diatur di Pasal 1682 KUH Perdata, yang berkaitan dengan perjanjian hibah yang harus dijadikan dengan akta notaris.
2. Kontrak tidak tertulis, adalah kontrak yang dijadikan dengan lisan (Pasal 1320: perjanjian sudah terjadi jika sudah ada kesepakatan dari pihak yang membuatnya).

c. Aspek kewajibannya ataupun perjanjian timbal balik dipisahkan menjadi dua bentuk, yakni :

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 165

1. Perjanjian timbal balik tidak sempurna, perjanjian yang memunculkan keharusan bagi salah satu pihak, sedangkan pihak yang lain hanya menuntut suatu untuk dilakukan.
2. Perjanjian sepihak, ialah perjanjian yang memunculkan keharusan hanya bagi satu pihak saja.

d. Namanya perjanjian dibedakan menjadi dua bentuk yakni :

1. Perjanjian bernama (nominaat)
2. Perjanjian tidak bernama (innominaat).

6. Jenis-jenis Perjanjian

Ada beberapa jenis perjanjian atau kontrak yang mendefinisikan sifat perjanjian, jenis-jenis perjanjian itu yakni :²⁸

1. Perjanjian Jual-Beli;
2. Perjanjian Tukar Menukar;
3. Perjanjian Sewa-Menyewa;
4. Perjanjian Pinjam Pakai dan Perjanjian Pinjam Meminjam;
5. Perjanjian Kredit;
6. Perjanjian Sewa-Beli;
7. Perjanjian Kontrak-Karya.

7. Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Definisi jual beli tanah ialah suatu perjanjian dimana pihak yang memiliki tanah yakni “penjual”, berjanji & mengikatkan diri untuk

²⁸ Evi Ariyani, *Op. Cit*, hal. 124

menjual haknya atas tanah tersebut ke pihak lain, yakni “pembeli”. Pembeli berjanji & mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati. Kata jual beli terdapat dua suku kata, yakni: “jual dan beli”. Kata “jual” menunjukkan tindakan menjual, sedangkan kata “beli” menunjukkan tindakan membeli. Dan terjadilah peristiwa hukum jual beli.

Perjanjian jual beli tanah, yakni yang dibeli itu bukanlah tanahnya namun hak yang menempel dengan tanah itu. Oleh karena itu hak atas tanah dapat dialihkan. Ini bahwa pemberian “tunai” dari jual beli tersebut sudah terjadi. Pengalihan tanah (fisik) dapat dilakukan secepatnya setelah jual beli atau setiap saat dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Hal tersebut ditulis pada sertifikat, dengan mengubah teks pada formulir sertifikat. Sesuai dengan keputusan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat 1. Agar pengalihan hak atas tanah diakui secara sah bukti peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan PPAT. Pasal 95 (1) tahun 1997 (a) Perjanjian jual beli dipakai sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan PPAT dimaksudkan untuk memberikan kekuatan hukum kepada pemilik hak (pembeli hak).²⁹

²⁹ *Ibid.*,

2. Wanprestasi

1. Pengertian prestasi, wanprestasi dan terjadinya wanprestasi

Prestasi juga dikenal di Bahasa Inggris dengan sebutan “performance” pada hukum perjanjian diartikan dengan suatu pelaksanaan hal yang tertulis pada suatu perjanjian oleh pihak yang sudah menjanjikan hal hal yang tercantum dalam perjanjian, pelaksanaan mana sesuai dengan “term” & “condition” seperti yang ditentukan didalam perjanjian terkait.

Jika perjanjian dibikin menurut pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian itu berlaku bagi para pihak sebagai undang-undang seperti yang tertuang di dalam Pasal1338 ayat (1) KUHPerdara. Jika salah satu pihak gagal melakukan prestasi selaras dengan apa yang diperjanjikan disebut wanprestasi.

Pengertian anprestasi ialah “Suatu kondisi yang dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi dan melakukan prestasi seperti yang sudah ditetapkan pada perjanjian”.

Wanprestasi bisa terjadi dikarenakan sengaja atau tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini bisa terjadi dikarenakan tidak dapat memenuhi prestasi itu dan terpaksa agar tidak melakukan prestasi itu.

Pada pelaksanaan perjanjian jika terjadi suatu kondisi, yaitu debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melakukan prestasi

(kewajiban) yang bukan disebabkan keadaan memaksa, maka debitur akan diminta untuk membayar kompensasi.³⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Hak Milik adalah hak yang paling kuat atas tanah, pada arti hak ini sifatnya mutlak & tidak bisa diganggu gugat pihak manapun. Hak milik ialah hak yang sangat kuat atas tanah, dimilikinya (yakni Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai, dan pengecualian Hak Guna Usaha), yang memberi kuasa kepada pemiliknya untuk mengembalikan bagian lain dari tanah yang menjadi haknya. Sebuah kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak kepada warga negara.

Meskipun hak ini tidak persis sama, tetapi mirip dengan kepemilikan tanah menurut KUHPerdara, yang memberi pemilik tanah kekuasaan yang luas untuk mematuhi aturan yang ditetapkan pada Pasal 6 UUPA, yang menyebutkan : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

2. Ketentuan-Ketentuan dalam Hak Milik

Macam-macam hak atas tanah yang dijelaskan pada Pasal 16 UUPA & pasal 53 UUPA dibagi menjadi tiga bagian, yakni:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap. Hal ini karena hak atas tanah tersebut tetap berlaku selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku & belum dicabut dengan peraturan undang-undang yang baru.

Jenis-jenis hak atas tanah tersebut meliputi Hak Milik, Hak Guna

³⁰ Niru Anita Sinaga & Nurlely Darwis, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen Universitas Suryadarma, 2015

Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang ditetapkan oleh Undang Undang. Artinya, hak atas tanah dihasilkan & ditentukan oleh undang-undang. Hak atas tanah semacam ini belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara. Artinya hak atas tanah bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, & berlawanan dengan UUPA.³¹

Berdasarkan asal usul tanah, hak atas tanah dibagi jadi 2 bagian, yakni

- a. Hak atas tanah primer ialah hak atas tanah yang asalnya dari tanah milik negara.
- b. Hak atas tanah sekunder ialah hak atas tanah yang asalnya dari tanah orang lain.³²

8. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur Hak Milik bisa beralih & dialihkan dengan pihak lain. Ada 2 macam peralihan Hak Milik atas tanah, yakni:

- a. Beralih

Beralih yaitu perpindahan hak milik atas tanah dari seorang pemilik ke pihak lain sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum ialah meninggal dunianya

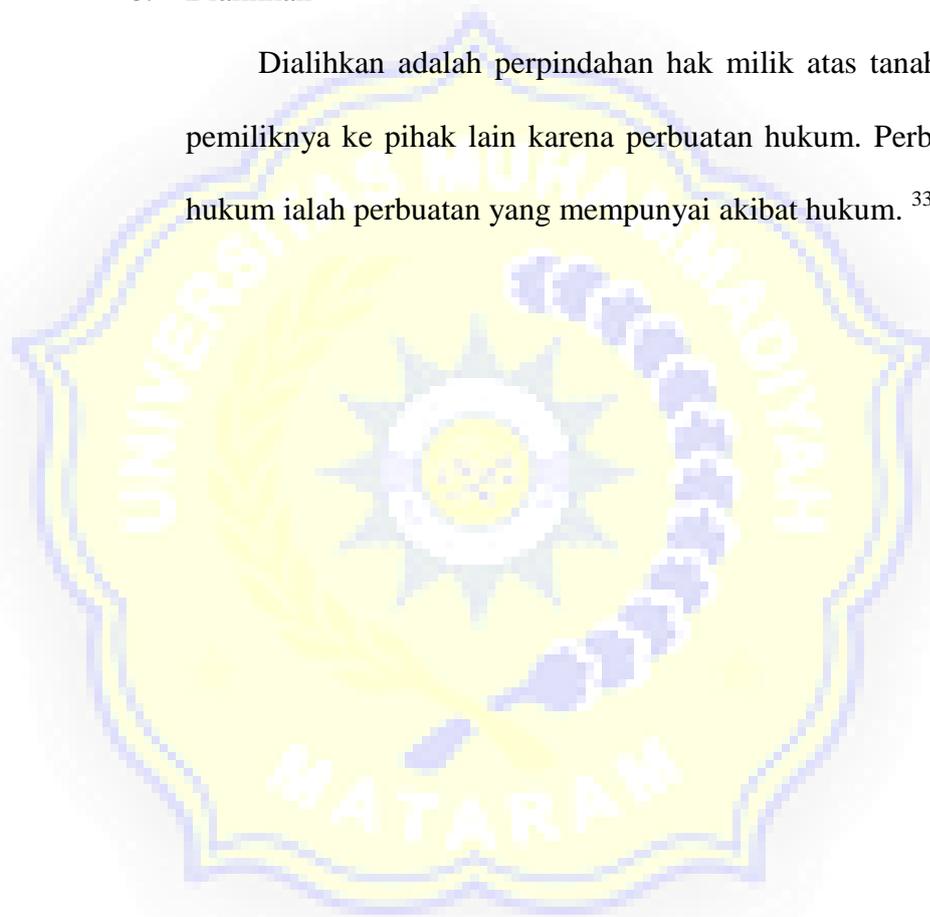
³¹ Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA

³² Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana Prenadamedia Group. hal 52

pemilik tanah. Ketika pemilik tanah meninggal dunia, hak atas tanah secara sah beralih ke ahli warisnya yang memenuhi syarat apabila subyek hak milik. Pengalihan hak milik atas tanah dari seseorang yang pemilik tanahnya adalah pewaris kepada orang yang menjadi ahli warisnya.

b. Dialihkan

Dialihkan adalah perpindahan hak milik atas tanah dari pemiliknya ke pihak lain karena perbuatan hukum. Perbuatan hukum ialah perbuatan yang mempunyai akibat hukum.³³



³³ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group. hal 39

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode

Metode yang digunakan pada penelitian ini ialah Normatif dan Empiris. “Penelitian aturan Normatif ialah penelitian hukum yang dilaksanakan menggunakan cara meneliti bahan pustaka dan fakta sekunder”.³⁴ Penelitian hukum normatif sama dengan penelitian aturan doktrinal. Peter Mahmud Marzuki memaparkan, “Penelitian hukum normatif ialah proses untuk mendapatkan suatu hukum, prinsip hukum, serta doktrin hukum guna menjawab gosip hukum yang sedang dialami”.³⁵ Dalam penelitian hukum macam ini, hukum seringkali dimengerti dengan apa yang tertulis pada peraturan perundang-undangan dan hukum dibentuk sebagai aturan-aturan atau norma yang menyiratkan standar perilaku manusia yang dianggap tepat. Sedangkan, Penelitian Hukum Empiris mengacu pada metode penelitian yang aturan atau tugas asli aturan dengan penerapannya pada ruang lingkungan sosial. Metode penelitian ini sama dengan penelitian hukum sosiologis, yang dikarenakan metode penelitian ini juga dilaksanakan berhubungan dengan menggunakan orang lain atau warga sebagai akibat dari fenomena yang terjadi dalam masyarakat, badan hukum dan badan pemerintah.³⁶

³⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 13

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta,:Kencana Prenada, 2010, hal. 35

³⁶ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2006, hal 118

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini ialah lokasi penulis akan melaksanakan pengamatan dengan upaya untuk mempertanggungjawabkan data yang akan didapatkan, sehingga lokasi penelitian ini sangat wajib untuk ditentukan.

Adapun yang menjadi tempat penelitian penulis yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram.

C. Jenis Data dan Sumber Bahan Hukum

1. Jenis Data dalam penelitian :

a) Data Primer

Jenis data ini sering disebut sebagai data mentah karena data primer yaitu jenis data yang didapatkan & ditemukan dari sumber utamanya, tergantung darimana data itu didapatkan, sehingga jenis data ini kerap disebut dengan sebutan data mentah. Peneliti bisa meneliti & mendapatkan jenis data itu hanya dari responden. Beberapa Informasi tersebut didapatkan secara lisan dalam menjawab wawancara, untuk wawancara ini, peneliti hanya menyediakan daftar subjek dan panduan pertanyaan wawancara. Dan juga peneliti melaksanakan observasi ialah mengamati secara langsung ke lapangan.

b) Data Sekunder

Sumber data sekunder mengacu pada perkumpulan data yang dilaksanakan dengan cara tidak langsung dengan peneliti kepustakaan, untuk memperoleh informasi dari landasan teori &

beberapa pendapat serta tulisan para ahli & juga untuk mendapatkan informasi baik dalam bentuk aturan maupun data dengan naskah resmi yang terdiri dari buku, hasil penelitian, jurnal dan dokumen sumber penelitian.³⁷

2. Sumber Bahan Hukum

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif yang diartikan sebagai otoritas, yaitu hasil dari setiap perbuatan dan kegiatan yang dilaksanakan otoritas berlisensi dalam bentuk:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).
- c) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.³⁸

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang menjelaskan tentang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berbentuk:

- a) Buku hukum dan ilmiah yang berhubungan dengan jual beli tanah.
- b) Jurnal-jurnal hukum tentang jual beli tanah.
- c) Hasil penelitian terdahulu.

³⁷ Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi C Iv*; (Bandung; Alfabeta 2013)

³⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Cetakan Keenam, Jakarta, Maret 2010, hal. 145

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data

1) Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data pada penelitian tersebut menggunakan teknik Observasi & Wawancara, observasi yaitu metode pengumpulan data melalui mengamati dan pencatatan dengan urut tentang gejala-gejala yang akan diuji. Sedangkan wawancara, yaitu dengan mengumpulkan data dengan melakukan bertanya langsung. Dalam wawancara tersebut peneliti bertindak sebagai penanya & responden selaku pihak yang diinginkan dapat memberi jawaban. Diharapkan data dan informasi tambahan yang akan diperoleh melalui wawancara ini untuk menunjang penelitian ini.³⁹

2) Teknik pengumpulan bahan hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum pada penelitian hukum normatif dilakukan dengan dokumentasi dan pustaka catatan kasus yang sudah berlalu, berbentuk tulis, buku, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier, dokumen & sebagainya.⁴⁰

E. Pendekatan Penelitian

1) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan tersebut dilaksanakan untuk mempertimbangkan segala peraturan perundang-undangan mengenai apa yang sedang diteliti dan apa yang akan di teliti dan yang sedang dihadapi dalam hal akibat pengalihan tanah.⁴¹

2) Pendekatan Sosiologis (*Sociologis Approach*)

Pendekatan Sosiologis ialah memfokuskan penelitian sedemikian rupa untuk bertujuan memperoleh pengetahuan hukum yang nyata dengan terjun secara langsung pada pokok yang harus diteliti.

F. Teknik Analisis Bahan Hukum Dan Data

Analisis data ialah langkah penting dalam suatu proses penelitian. Dipandang dari tujuan penelitian, analisis data merupakan pengambilan & pengumpulan data secara runtun yang didapatkan melalui proses

³⁹ Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta, 2010,hal 161

⁴⁰ *Ibid.*,hal 160

⁴¹ Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015 hal. 41

wawancara, catatan lapangan, dokumentasi dan bahan lain agar dapat dimengerti sehingga bisa diinformasikan untuk orang lain.

Data yang didapatkan selanjutnya dilakukan secara deskriptif kualitatif, yakni menjabarkan, menjelaskan & menggambarkan sesuai dengan masalah apa adanya atau permasalahan yang sebenarnya.

G. Jadwal Penelitian

Berikut rencana jadwal penelitian dari tahap persiapan sampai tahap penyusunan laporan yang disusun peneliti disajikan dalam table di bawah ini

No.	Uraian kegiatan	Waktu/Bulan				
		April 2022	Mei 2022	Juni 2022	Juli 2022	Agustus 2022
11	Penetapan Judul					
22	Observasi awal dan penyusunan proposal					
33	ACC Proposal/ditetapkan uji plagiasi					
44	Ujian seminar proposal					
55	Penelitian perpustakaan					
66	Penelitian lapangan					
77	Analisis data atau bahan hukum					
88	Penyusunan laporan penelitian					
99	Seminar hasil penelitian					
110	Uji plagiasi akhir					
111	Publikasi hasil penelitian					