

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DALAM KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

#### **A. Tinjauan Umum Akibat Hukum**

##### 1. Pengertian Akibat Hukum

Mengenai akibat hukum, Soeroso mendefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.<sup>33</sup>

#### **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### 1. Pengertian Perjanjian

Dalam pergaulan hidup manusia, tiap-tiap hari manusia itu selalu melakukan perbuatan-perbuatan untuk memenuhi kepentingannya. Segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban dinamakan perbuatan hukum.<sup>34</sup> Perbuatan hukum yang dilakukan oleh setiap orang diantaranya yaitu membuat surat wasiat, pemberian hibah dan melakukan perjanjian-perjanjian seperti jual beli.

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk

---

<sup>33</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011. Hlm. 295.

<sup>34</sup> C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2013, Hlm. 119.

melaksanakan suatu hal.<sup>35</sup> Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan dalam pasal 1313 bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>36</sup>

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut sebagai berikut :

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam Undang-Undang dengan syarat tidak bertentangan dengan 3 hal yaitu undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Menurut ketentuan pasal 1338 BW, perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat berlaku :

#### 1) Berlaku sebagai undang-undang.

Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat dituntut dan diberi hukuman sesuai yang telah ditetapkan undang-undang (perjanjian).

#### 2) Tidak dapat dibatalkan sepihak.

<sup>35</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm.1

<sup>36</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313

Karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga kecuali terdapat alasan-alasan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang.

3) Pelaksanaan dengan itikad baik.

Yang dimaksud itikad baik dalam pasal 1338 BW adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan itu mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan dengan benar.<sup>37</sup>

b. *Asas Pelengkap*

Bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila para pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari undang-undang. Asas ini hanya mengenai rumusan hak dan kewajiban para pihak.

c. *Asas Konsensual*

Bahwa perjanjian terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (*consensus*) antara para pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

d. *Asas Obligator*

Bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak

<sup>37</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hlm. 305

milik baru dapat beralih apabila dilakukan perjanjian yang bersifat kebendaan yaitu melalui penyerahan (*levering*).<sup>38</sup>

### 3. Klasifikasi Perjanjian

Perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi lima macam, yaitu :<sup>39</sup>

#### 1. Perjanjian dua pihak dan sepihak.

Perjanjian dua pihak adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak saling memberi prestasi. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan satu pihak berprestasi.

#### 2. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah memiliki nama tertentu yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Sedangkan perjanjian tidak bernama yaitu tidak memiliki nama dan jumlahnya tidak terbatas.

#### 3. Perjanjian obligator dan kebendaan.

Perjanjian obligator adalah perjanjian perjanjian yang menciptakan hak dan kewajiban. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk mengalihkan hak milik.

#### 4. Perjanjian konsensual dan *real*.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian *real*

---

<sup>38</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hlm. 295

<sup>39</sup> *Ibid*, Hlm.296-298

adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pengalihan hak.

#### 5. Perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga.

Pihak ketiga yang dimaksud antara lain ahli waris, orang-orang yang memperoleh hak dan orang-orang pihak ketiga. Namun lebih khusus lagi adalah perjanjian yang dibuat itu mengikat pihak ketiga dalam arti hanya sebatas memperoleh hak tidak termasuk kewajiban.

#### 6. Mengikatnya Perjanjian

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan pasal 1320 BW, setiap perjanjian selalu memiliki 4 unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, sebagai berikut:<sup>40</sup>

##### 1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya.

Pengertian “sepakat” atau persetujuan dimaksud bahwa kedua subyek yang mengadakan itu harus sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjiannya apa yang dikehendakinya oleh pihak yang satu, maka pihak yang lain menghendaki hal yang sama secara timbal balik.

<sup>40</sup> Angelina, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya (Studi Kasus Putusan pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)*”, Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2012, Hlm.25-27

## 2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan.

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Setiap orang yang sudah dewasa atau *baliqh* dan sehat akalnya adalah cakap menurut hukum. Orang tidak cakap membuat perjanjian disebut dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : Orang yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan, orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang- Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian tersebut.

## 3. Suatu Hal Tertentu.

Dalam pengertian ini artinya prestasi ini harus diperinci sehingga dapat diketahui dengan jelas dari perjanjian tersebut, jadi hak dan kewajiban kedua belah pihak ini harus jelas sehingga apabila terjadi perselisihan, bisa ditentukan perincian serta maksud objek yang diperjanjikan.

## 4. Suatu Sebab Yang Halal

Sebab dalam hal ini bukan ditafsirkan sebagai sesuatu yang menimbulkan akibat yang dimaksudkan dengan yang halal, namun isi dari perjanjian tersebut haruslah tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

## 7. Akibat Hukum Perjanjian

Menurut ketentuan pasal 1338 BW, perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat berlaku :

### 1) Berlaku Sebagai Undang-Undang

Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat dituntut dan diberi hukuman sesuai yang telah ditetapkan undang-undang (perjanjian).

### 2) Tidak Dapat Dibatalkan Sepihak

Karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga kecuali terdapat alasan-alasan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang.

### 3) Pelaksanaan Dengan Itikad Baik

Yang dimaksud itikad baik dalam pasal 1338 BW adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan itu mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan dengan benar.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Op.cit., Hlm. 305

### C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

#### 1. Pengertian PPJB

Berdasarkan pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.<sup>42</sup> Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu. Sebelum diadakan jual beli atau pengikatan, terlebih dahulu, dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli.<sup>43</sup>

PPJB untuk objek benda tidak bergerak biasanya dibuat dengan mencantumkan klausula pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua sebagai pembeli. Pencantuman klausula kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok dalam PPJB sudah terpenuhi, pihak kedua selaku pembeli, bisa menjual obyek dalam PPJB itu kepada dirinya sendiri secara langsung. Bahwa yang dimaksud pihak

<sup>42</sup> Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 Tentang Sistem PPJB, pasal 1 ayat (2)

<sup>43</sup> Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017, Hlm. 623 – 634.



pembeli dapat menjual kepada dirinya sendiri adalah karena sudah mendapat kuasa untuk menjual dari pihak penjual atau pemilik, pihak pembeli sudah dapat menjual obyek dalam jual beli terdahulu kepada pihak manapun, termasuk kepada dirinya sendiri. Tentunya dengan dibuat akta berikutnya, misalkan akta jual beli.<sup>44</sup>

## 2. Berakhirnya PPJB

Mengenai pembatalan dan berakhirnya PPJB diatur dalam lampiran point 11 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bahwa, Pembatalan dan berakhirnya PPJB :

- a) Pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati oleh pembeli dan pelaku pembangunan; dan
- b) Berakhirnya PPJB adalah terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian.<sup>45</sup>

## D. Tinjauan Umum Tentang Perikatan

### 1. Pengertian Perikatan

Menurut L.C. Hofmann, perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk

<sup>44</sup> Ibid, Hlm.625

<sup>45</sup> Op.cit., lampiran point 11

bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain yang berhak atas sikap yang demikian itu.

Dan menurut Pitlo, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.<sup>46</sup>

## 2. **Objek Perikatan**

Objek perikatan atau prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Pada perikatan untuk memberikan sesuatu prestasinya berupa menyerahkan sesuatu barang, misalnya penjual berkewajiban menyerahkan barangnya. Berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu misalnya, melukis. Tidak berbuat sesuatu adalah jika debitur berjanji untuk tidak melakukan perbuatan tertentu misalnya, tidak akan membangun sebuah rumah.<sup>47</sup>

Objek perikatan harus memenuhi beberapa syarat tertentu, yaitu :

- 1) Harus tertentu atau dapat ditentukan. Dalam pasal 1320 sub 3 KUHPerdara menyebutkan sebagai unsur terjadinya perjanjian suatu objek tertentu, tetapi hendaknya ditafsirkan sebagai dapat ditentukan.
- 2) Objeknya diperkenankan. Menurut pasal 1335 dan 1337 BW, perjanjian tidak akan menimbulkan perikatan jika objeknya bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum, dan/atau kesusilaan.

<sup>46</sup> R. setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, Hlm. 2.

<sup>47</sup> Ibid, Hlm.4

- 3) Prestasinya dimungkinkan. Bahwa prestasinya harus mungkin untuk dilaksanakan.<sup>48</sup>

### 3. Jenis-Jenis Perikatan

Terdapat beberapa macam perikatan, diantaranya :<sup>49</sup>

#### 1. Perikatan Bersyarat

Adalah perikatan yang digantungkan pada syarat. Syarat itu adalah suatu peristiwa yang masih akan terjadi dan belum pasti terjadi, baik dengan menanggihkan pelaksanaan perikatan hingga terjadi peristiwa maupun dengan membatalkan perikatan karena terjadi atau tidak terjadi peristiwa (pasal 1253 BW).

#### 2. Perikatan Alternatif

Dikatakan perikatan alternatif karena debitur boleh memenuhi prestasi dengan memilih salah satu dari dua benda yang menjadi objek perikatan.

#### 3. Perikatan Fakultatif

Yaitu perikatan dimana debitur wajib memenuhi suatu prestasi tertentu atau prestasi lain yang tertentu pula. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi itu, dia dapat mengganti dengan prestasi lain. Objek prestasiinya hanya satu benda, dan jika bendanya binasa, perikatan menjadi lenyap.

#### 4. Perikatan Tanggung-Menanggung

---

<sup>48</sup> Ibid

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hlm. 248

Perikatan ini dapat terjadi ketika seorang debitur berhadapan dengan beberapa orang kreditur ataupun seorang kreditur berhadapan dengan beberapa orang debitur.

#### 5. Perikatan Dapat Dibagi dan Tidak Dapat Dibagi

Yaitu benda yang menjadi objek perikatan dapat dibagi atau tidak dapat dibagi menurut imbangan. Perikatan itu terdapat lebih dari seorang kreditur atau lebih dari seorang debitur

#### 6. Perikatan dengan Ancaman Hukuman

Menurut ketentuan pasal 1304 BW, ancaman hukuman itu adalah untuk melakukan sesuatu apabila perikatan tidak terpenuhi, sedangkan penetapan hukuman adalah sebagai ganti kerugian karena tidak dipenuhinya prestasi (pasal 1307 BW).

#### 4. Hapusnya perikatan

Menurut ketentuan pasal 1381 BW ada sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu :<sup>50</sup>

- 1) Pembayaran. Meliputi penyerahan sejumlah uang dan/atau penyerahan suatu benda.
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti penitipan. Jika debitur telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantaraan notaris atau juru sita, kemudian kreditur menolak penawaran tersebut, atas penolakan kreditur kemudian debitur menitipkan pembayaran itu kepada panitera

---

<sup>50</sup> Ibid, Hlm. 282

pengadilan negeri untuk disimpan. Dengan demikian perikatan menjadi hapus (pasal 1404 BW).

- 3) Pembaruan utang (*novasi*). Terjadi dengan cara mengganti utang lama dengan utang baru, debitur lama dengan debitur baru, kreditur lama dengan kreditur baru.
- 4) Perjumpaan utang (*kompensasi*). Apabila utang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan.
- 5) Percampuran utang. Menurut pasal 1436 BW, percampuran utang terjadi apabila kedudukan kreditur dan debitur itu menjadi satu. Artinya, berada dalam satu tangan.
- 6) Pembebasan utang. Dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perikatan.
- 7) Musnahnya benda yang terutang. Menurut ketentuan pasal 1444 BW, apabila benda tertentu yang menjadi objek perikatan itu musnah, hilang bukan karena kelalaian debitur, perikatannya menjadi hapus.
- 8) Karena pembatalan. Menurut ketentuan pasal 1320 BW, apabila suatu perikatan tidak memenuhi syarat-syarat subjektif maka perikatan menjadi hapus.
- 9) Berlaku syarat batal. Ketentuan isi perikatan yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat tersebut apabila dipenuhi mengakibatkan perikatan itu batal sehingga perikatan menjadi hapus.

10) Lampau waktu (*daluwarsa*). Berdasarkan pasal 1946 BW, lampau waktu adalah alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

### C. Tinjauan Umum Tentang Agraria

#### 1. Pengertian Agraria

Istilah agrarian berasal dari kata *Akker* (Bahasa Belanda), *Agros* (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *Agger* (Bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* (Bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *Agrarian* (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian.<sup>51</sup>

Menurut Andi Hamzah, agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Menurut R. Soebekti dan R. Tjiptoedibio, agrarian adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya. Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang sedangkan yang ada di atas tanah dapat berupa tanaman, bangunan.<sup>52</sup>

Pengertian agraria menurut Andi Hamzah, Soebekti, dan R. Tjiptoedibio mirip dengan pengertian real estate yang dikemukakan oleh Arthur P. Crabtree, yang menyatakan bahwa hak milik (*property*) dibagi menjadi 2 macam, yaitu :<sup>53</sup>

#### (1) Real Property

<sup>51</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2005. Hlm. 1

<sup>52</sup> *Ibid*

<sup>53</sup> *Ibid*

*Real property* disebut juga *real estate*. *Real estate* adalah tanah dan segala sesuatu yang secara permanen melekat pada tanah. Selama sesuatu (benda) itu terletak di atas tanah (melekat pada tanah).

(2) *Personal Property*

Apabila sesuatu (benda) itu terlepas dari tanah.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pengertian agraria mempunyai ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa berwujud hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja, sedangkan pasal 1 dan pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>54</sup>

2. Ruang Lingkup Agraria

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043, disahkan tanggal 24 September 1960, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan pengertian agraria, hanya memberikan ruang lingkup agrarian sebagaimana yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang lingkup agraria menurut UUPA sama dengan ruang lingkup sumber daya agraria/sumber daya alam menurut Ketetapan MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

---

<sup>54</sup> *Ibid*, Hlm.2

Ruang lingkup agraria/sumber daya agraria/sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>55</sup>

(1) Bumi

Menurut pasal 1 ayat (4) UUPA bumi adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut pasal 4 ayat (1) adalah tanah.

(2) Air

Pengertian air menurut pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia.

(3) Ruang Angkasa

Menurut pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut pasal 48 UUPA, ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

(4) Kekayaan Alam yang Terkandung di Dalamnya

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih, dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan

---

<sup>55</sup> *Ibid*, Hlm. 3



endapan-endapan alam (Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan).

Pengertian agraria dalam arti sempit hanyalah meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan disini adalah tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak. Pengertian agraria yang dimuat dalam UUPA adalah pengertian agraria dalam arti luas.<sup>56</sup>

### 3. Pengertian Hukum Agraria

Menurut Soedikno Mertokusumo, hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria. Bachsan Mustofa menjabarkan kaidah hukum yang tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum Undang-Undang dan peraturan-peraturan tertulis lainnya yang dibuat oleh negara, sedangkan kaidah hukum yang tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum adat agraria yang dibuat oleh masyarakat adat setempat dan yang pertumbuhan, perkembangan serta berlakunya dipertahankan oleh masyarakat adat yang bersangkutan.

Boedi Harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan

---

<sup>56</sup> *Ibid*, Hlm. 5

atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria.

Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas :

- (1) Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
- (2) Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
- (3) Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
- (4) Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
- (5) Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh pasal 48 UUPA.<sup>57</sup>

#### 4. Pembidangan dan Pokok Bahasan Hukum Agraria

Secara garis besar, hukum agraria setelah berlakunya UUPA dibagi menjadi dua bidang, yaitu :

- (1) Hukum Agraria Perdata (Keperdataan)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang diperlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya). Contoh : jual beli, hak atas tanah sebagai jaminan utang ( hak tanggungan), pewarisan.

<sup>57</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, 2003, H

## (2) Hukum Agraria Administratif (Administratif)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktek hokum negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul. Contoh : pendaftaran tanah, pengadaan tanah, pencabutan hak atas tanah.<sup>58</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, hukum agraria di Hindia Belanda (Indonesia) terdiri atas 5 perangkat hukum, yaitu :

### 1. Hukum Agraria Adat

Yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum agrarian yang bersumber pada hukum adat dan berlaku terhadap tanah-tanah yang dipunyai dengan hak-hak atas tanah yang diatur oleh hukum adat, yang selanjutnya sering disebut tanah adat, atau tanah Indonesia.

Hukum agraria adat terdapat dalam hukum adat tentang tanah dan air (bersifat intern), yang memberikan pengaturan bagi sebagian terbesar tanah di negara. Hukum agraria adat diberlakukan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat. Misalnya tanah (hak) ulayat, tanah milik perseorangan yang tunduk pada hukum adat.

### 2. Hukum Agraria Barat

Yaitu keseluruhan kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum perdata barat, khususnya yang bersumber pada *Burgerlijk Wetboek* (BW). Hukum agraria terdapat dalam BW (bersifat ekstern), yang memberikan pengaturan bagi sebagian kecil tanah tetapi bernilai

---

<sup>58</sup> *Ibid*, Hlm. 7

tinggi. Hukum agraria ini diberlakukan atas dasar konkordansi. Misalnya tanah *hak eigendom*, *hak opstal*, *hak erfpacht*. *Rechts van Gebruik*.

### 3. Hukum Agraria Administratif

Yaitu keseluruhan dari peraturan-peraturan atau putusan-putusan yang merupakan pelaksanaan dari politik agraria pemerintah di dalam kedudukannya sebagai badan penguasa. Sumber pokok dari hukum agraria ini adalah *Agrarische Wet Stb.* 1870 No. 55 yang dilaksanakan dengan *Agrarische Besluit Stb.* 1870 No. 118 yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan politik pertanahan/agrariannya.

### 4. Hukum Agraria Swapraja

Yaitu keseluruhan kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada peraturan-peraturan tentang tanah di daerah-daerah swapraja (Yogyakarta, Aceh), yang memberikan pengaturan bagi tanah-tanah di wilayah daerah-daerah swapraja yang bersangkutan.

### 5. Hukum Agraria Antar Golongan

Hukum yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa agraria (tanah), maka timbulah hukum agraria antar golongan, yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang menentukan hukum manakah yang berlaku (hukum adat ataukah hukum barat apabila dua

orang yang masing-masing tunduk pada hukumnya sendiri bersengketa mengenai tanah).<sup>59</sup>

Kelima perangkat hukum agraria tersebut, setelah negara Indonesia merdeka, atas dasar pasal II aturan peralihan UUD 1945 dinyatakan masih berlaku selama belum diadakan yang baru. Hanya saja hukum agraria administratif yang tertuang dalam *Agrarische Wet* diganti oleh pemerintah Republik Indonesia dengan hukum agraria administratif mengenai pemberian izin oleh pemerintah.

Dilihat dari pokok bahasanya (objeknya), hukum agraria nasional dibagi menjadi 2, yaitu :

1. Hukum Agraria Dalam Arti Sempit

Membahas tentang hak penguasaan atas tanah, meliputi hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai dari negara atas tanah, hak ulayat, hak perseorangan atas tanah.

2. Hukum Agraria Dalam Arti Luas

Materi yang dibahas yaitu :

- a. Hukum pertambangan, dalam kaitannya dengan hak kuasa pertambangan
- b. Hukum kehutanan, dalam kaitannya dengan hak pengusahaan hutan.
- c. Hukum pengairan, dalam kaitannya dengan hak guan air.

---

<sup>59</sup> *Ibid*, Hlm. 8

- d. Hukum ruang angkasa, daalm kaitannya dengan hak ruang angkasa.
- e. Hukum lingkungan hidup, dalam kaitannya dengan tata guna tanah, *landreform*.<sup>60</sup>

#### 6. Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria

Tujuan diundangkannya UUPA sebagai tujuan hukum agraria nasional dimuat dalam Penjelasan Umum UUPA, yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Dasar kenasionalan hukum agraria yang telah dirumuskan dalam UUPA, adalah :<sup>61</sup>

- (1) Wilayah Indonesia yang terdiri dari bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan satu kesatuan tanah air dari rakyat Indonesia yang Bersatu sebagai Bangsa Indonesia (pasal 1 UUPA)

- (2) Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Kekayaan tersebut harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (pasal 1,2,14, dan 15 UUPA)

---

<sup>60</sup> *Ibid*, Hlm. 10

<sup>61</sup> *Ibid*, Hlm. 55

- (3) Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bersifat abadi, sehingga tidak dapat diputuskan oleh siapapun. (pasal 1 UUPA)
- (4) Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa dan rakyat Indonesia diberi wewenang untuk menguasai air, bumi, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (pasal 2 UUPA).
- (5) Hak ulayat sebagai hak masyarakat hukum adat diakui keberadaannya. (pasal 3 UUPA)
- (6) Subjek hak yang mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah warga negara Indonesia tanpa dibedakan asli atau tidak asli (pasal 9, 21, dan 49 UUPA).

Tujuan yang pertama diundangkan UUPA ini merupakan kebalikan dari ciri hukum agrarian kolonial, yaitu disusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan Jajahan yang ditujukan untuk kepentingan, keuntungan, kesejahteraan dan kemakmuran bagi pemerintah Hindia Belanda, orang-orang Belanda, dan Eropa lainnya.

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan. Dalam rangka mengadakan kesatuan hukum tersebut sudah semestinya system

hukum yang akan diberlakukan harus sesuai dengan kesadaran hukum masyarakat.

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan tujuan ini adalah dengan membuat peraturan perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA yang sesuai dengan asas dan jiwa UUPA.<sup>62</sup>

#### 7. Asas-asas Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Dalam UUPA dimuat 8 asas dari hukum agraria nasional. Asas-asas ini karena sebagai dasar dengan sendirinya harus menjiwai pelaksanaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. Delapan asas tersebut, sebagai berikut :<sup>63</sup>

##### (1) Asas Kenasionalan

Bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia menjadi hak dari Bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Asas ini dimuat dalam pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPA.

- ##### (2) Asas Pada Tingkatan Tertinggi, Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang Terkandung Di Dalamnya dikuasai Oleh Negara.

<sup>62</sup> *Ibid, Hlm. 57*

<sup>63</sup> *Ibid, Hlm. 57*



Memberi wewenang pada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat untuk pada tingkatan tertinggi :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai air, bumi, dan ruang angkasa.

Kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut. Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Asas ini dimuat dalam pasal 2 UUPA.

- (3) Asas Mengutamakan Kepentingan Nasional dan Negara yang Berdasarkan Atas Persatuan Bangsa Daripada Kepentingan Perseorangan atau Golongan.

Kepentingan suatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara yang lebih luas dan hak ulayatnya

pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Asas ini dimuat dalam pasal 3 UUPA.

(4) Asas Fungsi Sosial

Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bagi masyarakat dan negara. UUPA memperhatikan pula kepentingan perseorang. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Asas ini dimuat dalam pasal 6 UUPA.

(5) Asas Hanya Warga Negara Indonesia Yang Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Orang-orang asing hanya dapat mempunyai hak atas tanah dengan hak pakai yang luas dan jangka waktunya terbatas. Demikian pula badan-badan hokum pada prinsipnya tidak dapat mempunyai hak milik karena badan-badan hokum cukup mempunyai hak-hak lain, asal saja jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dll). Maka, akan dapat dicegah usaha-usaha penyelundupan hokum yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik. Asas ini dimuat dalam pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 UUPA.

(6) Asas Persamaan Bagi Setiap Warga Indonesia

Tiap-tiap warga negara Indonesia mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional dan pemerintah berkewajiban mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta. Asas ini dimuat dalam pasal 9 ayat (2) jo. Pasal 11 jo. Pasal 13 UUPA.

(7) Asas Tanah Pertanian Harus Dikerjakan atau Diusahakan Secara Aktif Oleh Pemiliknya Sendiri.

Untuk mewujudkan asas ini diadakan ketentuan-ketentuan tentang batas maksimum atau minimum penguasaan tanah agar tidak terjadi penumpukan pemilikan tanah di satu tangan golongan mampu. Ketentuan tentang batas maksimum luas tanah yang dapat dimiliki seseorang dimaksudkan supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya. Asas ini dimuat dalam pasal 10 jo. Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA.

(8) Asas Penggunaan Tanah Secara Berencana

Asas ini merupakan hal yang baru dengan tujuan setiap jengkal tanah dipergunakan seefisien mungkin dengan memerhatikan asas Lestari, Optimal, Serasi, dan Seimbang (LOSS) untuk penggunaan

tanah di pedesaan, sedangkan asas Aman, Tertib, Lancar, dan Sehat (ATLAS) untuk penggunaan tanah di perkotaan.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

##### **1. Pengertian Tanah**

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan,

perkebunan. Ketentuan tersebut termuat dalam pasal 4 ayat (2) UUPA.<sup>64</sup>

Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>65</sup>

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam hukum tanah, yaitu :

1. Asas *accessie* atau Asas Perlekatan

Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

2. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya.

Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi bangunan dan juga tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>66</sup>

<sup>64</sup> *Ibid*, Hlm. 10

<sup>65</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, Hlm. 195

<sup>66</sup> *Ibid*, Hlm. 13

## 2. Hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak.<sup>67</sup> Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh atau wajib dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, adalah :

- (1) Hak bangsa Indonesia atas tanah
- (2) Hak menguasai dari negara atas tanah.
- (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat.
- (4) Hak-hak perseorangan, meliputi :
  - a. Hak-hak atas tanah
  - b. Wakaf tanah hak milik.
  - c. Hak jaminan atas tanah.
  - d. Hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan objek hukum tanah, hak penguasaan atas tanah dibagi menjadi 2, yaitu :

### 1. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum

---

<sup>67</sup> Ibid, Hlm. 73

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

2. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Hubungan Hukum Yang Konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

3. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya.

2. Wewenang Khusus

Yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah

dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>68</sup>

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :<sup>69</sup>

1. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, dll.

2. Hak Atas Yang Akan Ditetapkan Dengan Undang-Undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Misalnya Hak Gadai, Hak usaha bagi hasil, dll.

<sup>68</sup> *Ibid*, Hlm. 88

<sup>69</sup> *Ibid*



Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan 2 kelompok :

a. Hak Atas Tanah Bersifat Primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Misalnya, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Misalnya, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (atas tanah), dll.<sup>70</sup>

4. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Menurut ketentuan pasal 16 ayat (1) UUPA, hak-hak atas tanah terbagi beberapa jenis :

1) Hak Milik

---

<sup>70</sup> *Ibid*, Hlm. 89

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>71</sup> Hak milik hapus bila :

a. Tanahnya jatuh kepada negara :

- Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
- Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- Karena diterlantarkan
- Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2

b. Tanahnya musnah.<sup>72</sup>

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 tahun (untuk WNI), 35 tahun (untuk badan hukum), guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.<sup>73</sup> Hak Guna Usaha hapus karena :

- Jangka waktu berakhir
- Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi.
- Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- Dicabut untuk kepentingan umum
- Diterlantarkan

<sup>71</sup> Pasal 20 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

<sup>72</sup> Pasal 27 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

<sup>73</sup> Pasal 28 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

- Tanahnya musnah
- Ketentuan dalam pasal 30 ayat 2.<sup>74</sup>

### 3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (dapat diperpanjang 20 tahun), dapat beralih dan dialihkan.<sup>75</sup>

### 4) Hak Pakai

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 keputusannya pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.<sup>76</sup>

### 5) Hak Sewa

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.<sup>77</sup>

### 6) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

---

<sup>74</sup> Pasal 34 *Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*

<sup>75</sup> Pasal 35 *Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*

<sup>76</sup> Pasal 41 *Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*

<sup>77</sup> Pasal 44 *Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh WNI dan diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>78</sup>

## E. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

### 1. Pengertian PPAT

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.<sup>79</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan

---

<sup>78</sup> Pasal 46 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

<sup>79</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.<sup>80</sup>

## 2. Tugas dan Wewenang PPAT

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Uraian sekilas tentang tugas PPAT sebagaimana disampaikan di atas mencerminkan bahwa sebagian tugas PPAT antara lain adalah menangani proses pensertipikatan tanah sesuai dengan kewenangannya. Karena itulah, dalam melaksanakan tugasnya, PPAT tidak bisa lepas dari norma hukum.<sup>81</sup>

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP RI No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan

---

<sup>80</sup> Ratih Mega Puspa Sari, "Peranan PPAT Dalam Pensertipikatan Tanah Akibat Jual Beli", *Jurnal Akta*, Vol 5, No 1, Maret 2018, Hlm. 242

<sup>81</sup> Ibid

Jabatan PPAT bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>82</sup>

PPAT mempunyai wewenang yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP RI No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT bahwa Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>83</sup>

PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam

---

<sup>82</sup> Loc.cit.

<sup>83</sup> Ibid

kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah.<sup>84</sup>

## F. Tinjauan Umum Tentang Akta

### 1. Pengertian Akta

Dalam Hukum Acara Perdata dikenal beberapa alat bukti, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1866 KUH Perdata yang meliputi, bukti tulisan, bukti dengan saksisaksi, persangkaan - persangkaan, pengakuan, dan sumpah.<sup>85</sup> Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta di bawah tangan.

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.<sup>86</sup> Akta otentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat (notaris, sedangkan akta dibawah tangan adalah kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian.<sup>87</sup>

### 2. Fungsi Akta

Akta memiliki 2 (dua) fungsi penting, yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*).

<sup>84</sup> Ratih Mega Puspa Sari, "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli", *Jurnal Akta*, Vol 5, No 1, Maret 2018, Hlm. 244.

<sup>85</sup> I Ketut Tjukup.dkk, "Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2015 – 2016, Hlm.181

<sup>86</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradinya Paramita, Jakarta, 2001, Hlm. 48

<sup>87</sup> Loc.cit.,

Fungsi formil (*formalitas causa*) berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta.

Fungsi alat bukti (*probationis causa*) bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.<sup>88</sup>

## G. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

### 1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Jual beli atau perdagangan dalam istilah etimologi berarti menjual atau mengganti.<sup>89</sup>

Menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam *eigendom* dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.<sup>90</sup>

<sup>88</sup> I Ketut Tjukup.dkk, "Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata", Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2015 – 2016, Hlm.181

<sup>89</sup> Abdul Rahman Ghazali.dkk, *Fiqih Muamalat*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, Hlm. 67

<sup>90</sup> R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, Hlm.



Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>91</sup> Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdara) hal ini sesuai dengan Azas Konsensualisme dalam perjanjian.<sup>92</sup>

## 2. Kewajiban Pembeli dan Penjual

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdara, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :<sup>93</sup>

- 1) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Apabila kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Yang menjadi hak penjual adalah menerima harga barang yang telah di jualnya dari pihak pembeli. Sedangkan kewajiban pihak penjual sebagai berikut:

- a. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut.

<sup>91</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafika, Jakarta, 2008, hlm.86

<sup>92</sup> P..N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, Hlm. 305

<sup>93</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hlm. 181.

b. Menyerahkan barang.<sup>94</sup>

Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang, yaitu:<sup>95</sup>

1. Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut.
2. Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik nama pada pejabat yang berwenang.
3. Barang tak bertubuh dengan cara *cessi*.

---

<sup>94</sup> Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hlm. 54-55

<sup>95</sup> Ibid