

**SENGKETA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI
ATAS TANAH HAK MILIK
(Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG)**



TESIS

Untuk memenuhi Sebagai Persyaratan

Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

RAKHMI YANUAR, SH

B4B. 004 168

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

TESIS

**SENGKETA PERANJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI
ATAS TANAH HAK MILIK
(Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG)**

Disusun Oleh:

**RAKHMI YANUAR, SH
B4B 004 168**

Telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

H. Achmad Busro, SH, MHum

Mulyadi, SH, MS

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

LEMBAR PENGESAHAN

**SENGKETA STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
YANG DI DASARI ATAS PERANJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI
(Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG)**

Disusun Oleh:

RAKHMI YANUAR, SH
B4B 004 168

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 25 Juli 2006 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

Tesis Ini Telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Dosen Pembimbing

Mengetahui ;

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

H. Achmad Busro, SH, MHum
NIP. 130 606 004

Mulyadi, SH, MS
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak terdaftar, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Juli 2006

Yang Menyatakan

RAKHMI YANUAR, SH
B4B 004 168

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim (dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang).

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan ilmu kepada hamba-Nya serta salawat dan salam terhadap junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Di mana penulis telah dapat menyelesaikan tesis yang sederhana ini, yang merupakan syarat yang telah di tentukan untuk mencapai derajat sarjana S-2 di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Berpijak pada pengetahuan yang penulis dapat dibangku kuliah dan pengalaman selama menjadi mahasiswa Program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro disertai bantuan semua pihak, penulis berhasil menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“SENGKETA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI ATAS TANAH HAK MILIK (Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG)”**.

Dalam penulisan tesis ini, penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikannya dengan baik. Tapi sungguhpun demikian, penulis menyadari kekurangan pada isinya dengan kata lain belum sempurna. Untuk itu sangat diharapkan adanya kritikan yang bersifat membangun dari pembaca, demi perbaikan selanjutnya dalam tulisan yang akan datang.

Penulis menyadari, bahwa tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, tidak mungkin tesis ini dapat selesai. Karena itu tanpa mengurangi rasa terimakasih kepada pihak yang mungkin tidak seluruhnya dapat disebutkan disini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof, Ir, Eko Budiharjo, Msc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Suharjo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Mulyadi, S.H, M.S, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Achmad Busro, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis. Integritas beliau selaku akademis dirasakan penulis yang telah memberikan kesan yang berarti;
5. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum, selaku Seretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku dosen penguji tesis;
6. Bapak A. Kusbiyandono, S.H., M.Hum, selaku dosen penguji tesis, dan telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;

7. Bapak Suradi, S.H., M.Hum, selaku dosen penguji tesis, dan telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
8. Ibu Hj. Sri Sudaryatmi, S.H., M.Hum, dosen wali pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;
9. Seluruh staf pengajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;
10. Buat Ayah Zairizal, S.H., MKn, yang bagi penulis adalah seorang kawan, sahabat tempat penulis berkeluh kesah, dan berdiskusi;
11. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu Penulis dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya tesis ini;
12. Buat rekan-rekan terdekat Penulis angkatan 2004 Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang senasib seperjuangan yang sedikit banyak telah membantu Penulis dalam penulisan tesis ini.

Dengan penuh rasa cinta kasih, Penulis persembahkan tesis ini untuk Papanda Yanuar Hatta (Alm) dan Mamanda Hajjah Kartinah serta kakak-kakak tersayang ; Devi Maryanti, S.sos, M.M., Riza Agoriyanti, S.Pd, Ar Rakhman Putra, S.H., Elvira Diana, S.sos, dan Yanti Nofrida, S.Pd

yang telah memberikan pengorbanan baik moril maupun materil dalam penyelesaian pendidikan penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang.

Akhirnya Penulis memohon kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan memperoleh imbalan yang tidak terhingga dari-Nya.

Wassalam mu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Semarang, Juli 2006

Penulis

RAKHMI YANUAR, SH
B4B 004 168

ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli tidak lain adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan perikatan. Artinya sejak terjadinya perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak. Perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok. Wanprestasi atau ingkar janji dalam suatu perjanjian bisa terjadi, jika salah satu pihak tidak memenuhi janji yang telah mereka sepakati bersama, dan tidak jarang perselisihan itu dibawa ke hadapan sidang pengadilan.

Salah satu contoh perselisihan yang dibawa ke hadapan sidang pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Padang No.01/PDT.G/2004.PN.PDG. Suatu kasus sengketa perjanjian pengikatan jual beli atas tanah hak milik, H. Syahbuddin dan H. Kamaruddin Dt. Machudum memiliki harta bersama, yaitu sebuah tanah hak milik yang sudah bersertifikat atas nama mereka berdua. H. Syahbuddin pemilik 1/3 bagian tanah menjual bagian tanah tersebut kepada H. Kamruddin Dt. Machudum dengan suatu perjanjian yang mereka sepakati di hadapan seorang Notaris Pengganti di Jakarta. Namun dengan berjalannya waktu, pihak pembeli tidak memenuhi prestasinya dan telah melakukan wanprestasi. Sehingga tanpa sepengetahuan dari pembeli, penjual telah melakukan pembatalan perjanjian dihadapan seorang Notaris di Bekasi.

Hal tersebutlah yang menjadi latar belakang penulisan tesis ini yang menggunakan metode pendekatan secara yuridis normatif, dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah.

Dari penelitian tersebut dapat diketahui sahnya perjanjian pengikatan jual beli walaupun telah ada pembatalan dari penjual, pembatalan hanya bisa dilakukan jika ada persetujuan dari kedua belah pihak. Pembayaran yang disertai pelepasan hak dilakukan kepada semua ahli waris, dan jika ahli waris ada yang tidak bisa hadir maka dapat diwakili dengan suatu surat kuasa.

Pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yang didasari dari peraturan-peraturan yang ada dalam masyarakat, yaitu berdasarkan ketentuan hukum adat setempat dan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

Kata kunci : perjanjian pengikatan jual-beli, studi kasus putusan Pengadilan Negeri Padang No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG.

ABSTRACT

THE DISPUTE OF SELLING-PURCHASE BINDING AGREEMENT ON THE LAND WITH PROPRIETARY RIGHT (The Case Study of The First Instance Court Number 01/PDT.G/2004.PN.PDG)

Selling-purchasing binding agreement is an obligatoir agreement, that is, an agreement causing a binding. It means, from the time of the agreement signed, parties have got their rights and assignments. Selling-purchasing binding agreement contains promises to fulfill first by one of parties before the major agreement can be conducted. Unfulfillment or promise breaking in an agreement can occur if one of one parties does not meet the promise they concur together and the agreement is occasionally brought before trail.

One of dispute examples brought before trial was the Decision of the First Instance Court in Padang Number 01/PDT.G/2004.PN.PDG. The case was about the dispute of selling-purchasing binding agreement on the land with proprietary right owned by H. Syahbuddin and H. Kamaruddin Dt. Machudum. They owned collective treasures, that is, a land with proprietary right with the certificate on their both names. H. Syahbuddin, owner of one third part of the land, sold the part of the land to H. Kamaruddin Dt. Machudum with an agreement they concur before the Lagatee Notary in Jakarta. As the time goes by, the buyer did not fulfill his promise and did unfulfillment. Then, without any information to the buyer, the seller did the cancellation of transaction before a Notary in Bekasi.

The problem become the background of this thesis using an approach method in juridical normative bay analyzing and studying the prevailing and competent laws as the basis in solving the problem.

From the research, the lagality of selling-purchasing binding agreement can be known in spite of there has been cancellation from seller. Cancellation can only be done when there is an agreement of both parties. Payment along with right release is done to all inheritors, and when one of is absent, he can be represented by a power of attorney.

The legal consideration of judge in the decision was according to prevailing laws on the basis of present regulations in public, that is, on the basis of stipulations of local custums and the Agrarian Law.

Key word : selling-purchasing binding agreement, the case study of The First Instance Court Number 01/PDT.G/2004.PN.PDG.

DAFTAR ISI

| | HALAMAN |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| PERNYATAAN | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| ABSTRAK | ix |
| ABSTRACT | x |
| DAFTAR ISI | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Perumusan Masalah | 7 |
| 1.3. Tujuan Penelitian | 8 |
| 1.4. Kegunaan Penelitian | 8 |
| 1.5. Sistematika Penulisan | 9 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 12 |
| 2.1. Tinjauan Umum Terhadap perjanjian | 12 |
| 2.1.1. Pengertian Perjanjian | 12 |
| 2.1.2. Macam-macam Perikatan | 15 |
| 2.1.3. Jenis Perjanjian | 21 |
| 2.1.4. Asas-asas Perjanjian | 23 |

| | | |
|----------------|---|-----------|
| 2.1.5. | Syarat-syarat sah Perjanjian | 27 |
| 2.1.6. | Prestasi dan Wanprestasi | 27 |
| 2.1.7. | Berakhirnya Perjanjian | 29 |
| 2.2. | Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli | 30 |
| 2.2.1. | Pengertian perjanjian Jual Beli | 30 |
| 2.2.2. | Perjanjian Pegikatan Jual Beli | 31 |
| 2.2.3. | Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli | 33 |
| 2.3. | Konsep Pemikiran tentang Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah | 34 |
| 2.3.1. | Hak Menguasai Negara | 34 |
| 2.3.2. | Peralihan Hak Atas Tanah | 37 |
| 2.3.3. | Pengertian dan Ketentuan tentang Hak Milik | 42 |
| BAB III | METODE PENELITIAN | 51 |
| 3.1. | Metode Pendekatan | 52 |
| 3.2. | Spesifikasi Penelitian | 53 |
| 3.3. | Metode Kasus | 53 |
| 3.4. | Metode pengumpulan Data | 54 |
| 3.5. | Metode Analisis Data | 56 |
| BAB IV | HASIL PENELTIAN DAN PEMBAHASAN | 57 |
| 4.1. | Identitas Para Pihak | 57 |
| 4.2. | Tentang Duduk Perkara | 60 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 4.2.1 | Hubungan Hukum Antara Penggugat dan Tergugat | 60 |
| 4.2.2. | Wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat | 61 |
| 4.2.3. | Alasan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli | 62 |
| 4.3. | Perjanjian pengikatan Jual Beli Setelah Adanya Pembatalan dari H. Syahbuddin | 63 |
| 4.4. | Pembayaran Oleh H. Kamaruddin Dt. Machudum yang Disertai Pelepasan Hak Oleh Hajjah Rosna | 69 |
| 4.5. | Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan PN No. 01/PDT.G/2004 PN.PDG Berdasarkan Peraturan yang Berlaku | 71 |
| 4.5.1. | Pertimbangan Hukum Menurut Ketentuan Hukum Adat | 71 |
| 4.5.2. | Pertimbangan Hukum Menurut Undang-undang Pokok Agraria | 76 |
| BAB V | : PENUTUP | 79 |
| 5.1. | kesimpulan | 79 |
| 5.2. | Saran | 81 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria di undangkan pada tanggal 24 September 1960, dari segi pembangunan hukum patut dibanggakan karena Undang-undang Pokok Agraria merupakan produk nasional yang memberikan wewenang kepada negara guna mengatur dan menentukan hak-hak dan penggunaan tanah di seluruh Indonesia.

Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan jenis hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak membuka Tanah dan Hak-hak lainnya yang akan ditetapkan kemudian.

“Memahami tentang hak atas tanah menurut Boedi Harsono, hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakekatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 (dua) tujuan. Pertama : untuk diusahakan, Kedua : tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu.”¹

Hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak-pihak lain, adapun bentuk bentuk pemindahannya berupa : jual beli, tukar

¹ Boedi Harsono. **Hukum Agraria Indonesia**, Jakarta, Penerbit Jembatan, 2002, hal. 288.

menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah seperti yang telah disebutkan di atas adalah *jual beli*. Menurut Hukum Adat pengertian jual beli, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan kemudian pembeli membayar harga tanah yang bersangkutan, cirinya yaitu kontan, terang dan riil/nyata.

Sedangkan pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara, yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perjanjian jual beli yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdara tersebut diatas adalah salah satu perjanjian obligatoir dan perjanjian kebedaan sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dengan mana hak milik dari seseorang atas sesuatu, beralih kepada pihak lain. Berpindah atau beralihnya hak atas tanah setelah dilakukan pelaksanaan/penyerahan (*levering*,) yaitu dengan adanya perbuatan hukum yaitu balik nama.

Adakalanya sebelum dilakukannya jual beli tanah oleh para Notaris di buatkan suatu akta yang dinamakan "Pengikatan Jual Beli" oleh Prof. Boedi Harsono dinamakan " Perjanjian Akan Jual Beli"

Perjanjian akan jual beli atau disebut juga dengan perjanjian pengikatan jual beli, yaitu suatu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli tidak lain adalah perjanjian obligatoir dengan tidak mengurangi baik unsur-unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian maupun asas-asas hukum perjanjian.

Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan karena :

- a. Harga belum dibayar seluruhnya atau harga dibayar secara mengangsur (harga belum lunas).
- b. Balik nama ke atas nama pembeli sedang diproses, tetapi pembeli tersebut memerlukan uang mendesak, sehingga tidak dapat menunggu sampai balik nama.
- c. Karena tanah sedang dimohonkan sertifikatnya di Badan Pertanahan Nasional atas nama pembeli tetapi pembeli tersebut sudah mendesak kebutuhannya terpaksa menjual tanah tersebut, tidak menunggu sertifikat selesai.

Point b dan c, bisa dilaksanakan jika pelunasan harga yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dibayarkan seluruhnya (lunas).

Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut tidak senantiasa mengalami perjalanan yang lancar. Hal ini dapat kita lihat adanya suatu perselisihan-perselisihan yang diangkat di hadapan sidang pengadilan. Timbulnya perselisihan ini diakibatkan karena salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian yang mereka buat atau Wanprestasi.

Sebagai salah satu contoh perselisihan yang diangkat di hadapan sidang pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri No.01/PDT.G/2004.PN.PDG. Dalam kasus ini, Tuan H. Syahbuddin almarhum dengan temannya H. Kamaruddin Dt. Machudum mempunyai harta bersama berupa tanah Eigendom Verponding No. 333 SU tanggal 27 Januari 1920 No. 5 seluas 4.415 M2 terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kota Padang sekarang dikenal dengan Hak Milik No. 94 SU tanggal 27 Januari 1920 Nomor 5 seluas 4.145 M2 tertulis atas nama Kamaruddin Dt. Machudum 2/3 bahagian dan H. Syahbuudi 1/3 bagiannya, yang di atasnya telah berdiri sebuah hotel bernama Machudum hotel dan bangunan/rumah kepunyaan H. Kamaruddin gelar Dt. Machudum.

Pada tahun 1993 H. Syahbuddin menyelesaikan hak bagiannya atas tanah tersebut dengan H. Kamaruddin Dt. Machudum, sehingga didapatilah kata sepakat pada tanggal 12 April 1993 dibuatlah surat perjanjian di hadapan Notaris Pengganti Yunardi. SH di Jakarta, yang isinya H. Syahbuddin akan menjual

hak bagiannya yang 1/3 bagian tersebut kepada H. Kamaruddin Dt. Machudum dengan harga Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan bertahap sebagai berikut :

- a. Tahap I sebesar Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 30 April 1993;
- b. Tahap II sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 31 Mei 1993;
- c. Tahap III pelunasannya sebesar Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 30 Juni 1993;

Namun pada kenyataannya pembayaran tersebut baru dibayarkan sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah). Sampai dengan meninggalnya H. Syahbuddin pada tahun 1996, uang sisa pembayaran belum juga dilunasi. Sehingga H. Kamaruddin Dt. Machudum telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji). Karena belum juga dilakukan pelunasan pembayaran sesuai dengan tanggal yang disepakati, ternyata H. Syahbuddin membatalkan perjanjian tersebut dihadapan Notaris Drs. Tri Sasono, S.H di Bekasi tanggal 10 September 1993.

Tahun 2002, H. Kamaruddin Dt. Machudum membayar pelunasan jual beli tanah sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) pada istri almarhum H. Syahbuddin dan menandatangani surat pernyataan tanggal 19 April 2002 yang dilegalisasi di bawah No.637/L/2002 oleh Ja'afar,S.H Notaris Di Padang dan surat

pelepasan hak tanggal 19 April 2002, yang dilegalisasi di bawah No.638/L/2002 tanggal 19 April 2002 oleh Ja'afar, S.H Notaris Di Padang. Pelunasan jual beli tersebut tidak sesuai dengan jumlah harga jual beli tanah yang diperjanjikan , dan jika dinilai uang sebesar Rp. 70.000.000,-(Tujuh puluh juta rupiah tersebut pada tahun 2002 dengan nilai tanah pada waktu sekarang jelas tidak ada artinya sama sekali dibandingkan dengan harga tanah pada saat sekarang ini.

Sampai meninggalnya H. Kamaruddin Dt. Machudum pada tahun 2002, penyelesaian masalah hak bahagian dari H. Syahbuddin yang 1/3 belum terselesaikan. Selaku ahli waris dari H. Syahbuddin telah mencoba menyelesaikan masalah hak tersebut namun tidak ada penyelesaiannya.

Atas dasar itulah pihak ahli waris dari H. Syahbuddin mengajukan tuntutan ke pengadilan untuk diputuskan dan dicarikan penyelesaiannya menurut hukum yang berlaku. Tuntutan tersebut diajukan oleh pihak penggugat (selaku ahli waris dari H. Syahbuddin) di dalam surat gugatannya tertanggal 5 Januari 2004 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang di bawah register perkara Nomor : 01/Pdt.G/2004.PN.PDG, melawan pihak tergugat (selaku ahli waris H. Kamaruddin Dt. Machudum).

Tuntutan penggugat (ahli waris H. Syahbuddin), yaitu agar perjanjian tanggal 12 April 1993 yang dibuat dihadapan Notaris

Pengganti H. Yunardi, S.H di Jakarta antara H. Kamaruddin Dt. Machudum dengan H. Syahbuddin dibatalkan demi hukum, membayar ganti rugi dan menyerahkan kembali 1/3 bahagian dari tanah objek perkara.

Setelah melalui proses persidangan, maka pada hari Rabu tanggal 16 Juni 2004 diputuskan dalam rapat musyawarah Pengadilan Negeri Padang, memutuskan menolak seluruh gugatan penggugat dan penggugat dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang kalah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik menyusun Tesis dengan judul : "SENGKETA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI ATAS TANAH HAK MILIK (Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004 PN.PDG)."

1.2 . Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah sah perjanjian pengikatan jual beli setelah adanya pembatalan perjanjian dari H. Syahbuddin yang dibuat dengan akta Notaris ?
2. Apakah sah pembayaran oleh H. Kamaruddin Dt. Machudum yang disertai pelepasan hak yang dilakukan oleh Hajjah Rosna ?

3. Apakah dasar pertimbangan hukum hakim dalam Putusan PN No.01/PDT.G/2004 PN.PDG sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui :

1. Sah atau tidaknya perjanjian pengikatan pengikatan jual beli setelah adanya pembatalan perjanjian dari H. Syahbuddin yang dibuat dengan akta Notaris.
2. Sah atau tidaknya pembayaran oleh H. Kamaruddin Dt. Machudum yang disertai pelepasan hak yang dilakukan oleh Hajjah Rosna.
3. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam Putusan PN No.01/PDT.G/2004 PN.PDG apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

1.4. Kegunaan Penelitian

Akademis

Untuk mengembangkan kegiatan penelitian. Dan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perjanjian dan hukum agraria. Dari hasil penelitian akan dapat diperoleh suatu gambaran yang mendalam terhadap masalah perjanjian dan pertanahan.

Praktis

Diharapkan dapat memberikan sedikit sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak yang terkait dengan masalah ini, bagi para pengambil kebijakan dapat mengambil manfaat di dalam mencari dasar kebijakan yang akan ditetapkan dan diterapkan. Juga berguna untuk bahan acuan bagi penanganan kasus-kasus yang mungkin timbul dikemudian hari.

1.4. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisa, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan disusun sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar untuk masuk ke dalam permasalahan, pokok yang akan dibahas, diawali dengan latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Yang akan diuraikan dalam sub bab ini adalah Tinjauan Umum terhadap Perjanjian yaitu Pengertian Perjanjian, Macam-macam Perikatan Jenis Perjanjian, Asas-asas Perjanjian, Syarat Sah

Perjanjian, Berlakunya Perjanjian, Prestasi dan Wanprestasi, Berakhirnya Perjanjian. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli yaitu Pengertian Perjanjian Jual Beli, Perjanjian pengikatan Jual Beli, Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Konsep Pemikiran tentang Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah akan diuraikan tentang Hak Menguasai Negara, Beralihnya Hak Atas Tanah, Pengertian dan Ketentuan tentang Hak Milik.

BAB III : METODE PENELITIAN.

Bab ini menjelaskan tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Kasus, Metode Pengumpulan Data, dan Metode Analisa Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

Merupakan bab yang berisikan hasil Penelitian dan Pembahasan yang meliputi : Identitas para pihak, Tentang duduk perkara yang meliputi ; Hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat, wanprestasi tergugat terhadap penggugat, dan alasan pembatalan perjanjian. Perjanjian pengikatan jual beli setelah adanya pembatalan dari H. Syahbuddin, Pembayaran oleh H. Kamaruddin Dt.

Machudun yang disertai Pelepasan Hak oleh Hajjah Rosna dan Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan PN No.01/PDT.G/2004 PN.PDG berdasar peraturan yang berlaku; pertimbangan hukum menurut ketentuan hukum adat, pertimbangan hukum menurut ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

BAB V : PENUTUP.

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran-saran sebagai rekomendasi temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian, batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut R. Setiawan , definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas, karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut :

1. perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

2. menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdota.² Sehingga menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pendapat yang sama juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota itu tidak lengkap dan terlalu luas.

R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.³

Perjanjian adalah merupakan bagian sumber perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam Buku III KUHPerdota, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang.

² R. Setiawan, **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 49.

³ R. Subekti, **Hukum Perjanjian**, Internusa, Jakarta, 1987, hal. 1.

Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUHPdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁴

Berdasarkan berbagai pendapat mengenai pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian terdiri dari :

a. Ada para pihak

Para pihak dalam perjanjian sedikitnya ada dua orang yang disebut sebagai subyek perjanjian. Yang menjadi subyek perjanjian dapat dilakukan oleh orang maupun badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Adanya persetujuan antara para pihak

Persetujuan tersebut bersifat tetap yang dihasilkan dari suatu perundingan yang pada umumnya membicarakan mengenai syarat-syarat yang akan dicapai.

c. Adanya tujuan yang akan dicapai

⁴ Abdul Kadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 78.

Tujuan yang akan dicapai dalam perjanjian tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi adalah suatu hal yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Adanya bentuk-bentuk tertentu

Bentuk-bentuk tertentu yang dimaksud adalah secara lisan maupun tulisan, sehingga mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu ini dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.⁵

2.1.2. Macam-macam Perikatan

Perikatan yang terdapat di dalam masyarakat itu bermacam-macam tergantung kepada kepentingan atau hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan bermacam-macam perikatan . perikatan-perikatan itu dalam hukum perdata dikenal ada beberapa macam, yaitu :⁶

⁵ Abdul Kadir Muhammad, **Hukum Perjanjian**, Citra Adhya Bakti, Bandung, 1991, hal 31

⁶ Soebekti, **Pokok-pokok Hukum Perdata**, PT. Internus, Jakarta, 1994, hal 128-131

a. Perikatan murni

Adalah suatu perikatan di mana masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut itu hanya berupa suatu hal, dan penuntutan itu dapat dilakukan seketika.

b. Perikatan bersyarat

Adalah suatu perikatan di mana pihak-pihak di dalam melaksanakan janjinya menggantungkan diri pada suatu kejadian/peristiwa yang masih belum terjadi, sehingga peristiwa itu akan bersifat mengganggu, membatalkan atau tidak lahirnya perikatan itu.

Suatu perikatan dengan syarat tangguh terjadi apabila lahirnya perikatan ditangguhkan sampai suatu peristiwa yang dimaksud itu terjadi, dan dalam hal perikatan dengan syarat batal, perikatan itu sudah berlangsung, sedang perikatan akan berakhir pada saat kejadian yang dimaksudkan terjadi dan karenanya maka, semua keadaan akan kembali tidak adanya perikatan.

c. Perikatan dengan ketetapan waktu

Perbedaan yang terpenting antara perikatan bersyarat dengan perikatan dengan ketetapan waktu, perikatan itu sudah lahir, hanya pelaksanaannya untuk melakukan prestasinya ditangguhkan sampai waktu yang

ditentukan dan waktu itu pasti terjadi. Sedangkan dalam perikatan bersyarat, kejadian yang akan datang tersebut belum tentu terjadi. Misal : apabila A menjual sebuah mobil tanggal 1 Januari 2006, dengan syarat penyerahan hak dan pembayarannya akan dilakukan pada tanggal 1 Februari 2006, ini merupakan perikatan dengan ketentuan waktu. Dalam hal prestasi tidak boleh ditagih sebelum waktu itu tiba, tapi si debitur sudah melaksanakan pembayaran atas kehendak sendiri maka pembayaran itu tidak dapat diminta kembali. Suatu ketentuan waktu itu harus ditafsirkan untuk kepentingan si berhutang, kecuali jika dari sifat perikatan itu atau dari keadaan nyata ketentuan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan krediturnya.

d. Perikatan alternatif

Adalah suatu perikatan di mana debiturnya boleh memenuhi prestasinya dengan memilih salah satu dari dua barang yang dijadikan objek perikatan. Tetapi debitur tidak dapat memaksa kreditur untuk menerima sebagian barang yang satu dan sebagian barang yang lain (Pasal 1273 KUHDagang).

e. Perikatan solider (tanggung menanggung)

Di dalam suatu perikatan, pihak-pihak yang mengadakan perikatan itu tidak hanya berdiri atas seorang debitur dengan seorang kreditur saja, tetapi dapat juga dilakukan disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Kemungkinan itu terjadi, apabila debitur terdiri dari beberapa orang maka disebut perikatan tanggung menanggung yang pasif, di mana tiap-tiap debitur berkewajiban untuk memenuhi prestasi seluruh hutang dan jika sudah dipenuhi oleh seorang debitur saja, membebaskan debitur lainnya dari tuntutan kreditur dan perikatannya menjadi hapus (Pasal 1280 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Apabila kreditur terdiri dari beberapa orang ini disebut perikatan tanggung menganggang yang aktif, di mana tiap-tiap kreditur berhak atas pemenuhan prestasi seluruh hutang dan jika sudah dipenuhi prestasi tersebut, debitur dibebaskan dari hutangnya dan perikatan menjadi hapus (Pasal 1278 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ada perjanjian dianggap tanggung menanggung kecuali dengan dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian atau dinyatakan oleh Undang-undang.

Misalnya perikatan tanggung menanggung di mana Undang-undang menetapkannya, ini tertera dalam Pasal 1749 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang peminjaman barang dan Pasal 1836 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang perjanjian jaminan orang (borgtocht), di sana ditegaskan bahwa setiap orang bertanggung jawab untuk seluruh bagian debitur lainnya.

Maksud dari perikatan tanggung mengangung adalah untuk memberikan rasa aman bagi kreditur atas pemenuhan perikatannya, dan kreditur mempunyai jaminan yang kuat bahwa piutangnya akan dibayar.

Di dalam hal tanggung jawab, si debitur dapat bertanggung jawab untuk sepenuhnya atau mereka masing-masing bertanggung jawab untuk sebagian dan juga ada kemungkinan mereka bertanggung jawab terhadap seluruh hutang debitur lainnya, hanya ia dapat menagih kembali kepada kreditur lainnya sebesar bagian-bagiannya dan apabila ada debitur tidak mampu maka debitur-debitur lainnya harus memikul secara bersama.

f. Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi

Menurut Pasal 1296 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dinyatakan suatu perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi itu adalah sekedar penyerahan

suatu barang yang penyerahannya atau suatu perbuatan yang pelaksanaannya dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi secara nyata-nyata ataupun secara perhitungan.

Suatu prestasi atau objek perikatan, dapat dibagi atau tidak dapat dibagi dapat dilihat dari sifat barang tersebut atau maksud dari pada perikatannya. Sehingga walaupun sifat barang tersebut dapat dibagi, tetapi penyerahan barang tersebut tidak boleh dilaksanakan sebagian-sebagian. Apabila dalam suatu perikatan hanya ada seorang kreditur, maka perikatan itu harus dianggap tidak dapat dibagi walaupun prestasinya dapat dibagi. Karena menurut Pasal 1390 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tiada seorang debitur dapat memaksa krediturnya menerima pembayaran utang sebagian, meskipun utang tersebut dapat dibagi-bagi.

Akibat hukumnya dapat atau tidak dapat dibaginya suatu perikatan adalah dalam hal suatu perikatan tidak dapat dibagi, maka tiap-tiap kreditur adalah berhak untuk menuntut seluruh prestasinya dari tiap-tiap debitur, sedangkan masing-masing debitur diwajibkan memenuhi prestasi tersebut seluruhnya dengan pengertian bahwa

pemenuhan perikatan tidak dapat dituntut lebih dari satu kali.

Jadi suatu perikatan dapat dibagi atau tidak dapat dibagi hanya akan mempunyai arti jika terdapat lebih dari seorang debitur atau kreditur yang akan berakibat di dalam melakukan prestasi. Perikatan itu hampir serupa dengan perikatan tanggung menanggung, walaupun pada kenyataannya berbeda.

Persamannya yaitu baik di dalam perikatan tanggung menanggung maupun perikatan yang tidak dapat dibagi-bagi, kreditur berhak untuk menuntut dari masing-masing debitur pemenuhan seluruh prestasinya, sedangkan perbedaannya pada perikatan yang tidak dapat dibagi-bagi, yang tidak dapat dibagi karena sifat prestasinya, sedangkan dalam perikatan tanggung menanggung mengenai orang-orangnya yang berhutang atau yang berpiutang.

g. Perikatan dengan ancaman hukuman

perikatan dengan ancaman hukuman adalah suatu perikatan yang menentukan, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan kepada si berpiutang melakukan sesuatu menakala perikatan itu tidak dipenuhinya.

2.1.3. Jenis Perjanjian

Ada beberapa jenis perjanjian, yaitu :

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak.

Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Dalam perjanjian jenis ini yang menjadi kriteria adalah kewajiban berprestasi kedua pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud maupun tidak berwujud seperti hak.⁷

b. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Yang Membebani.

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua belah pihak itu ada hubungannya menurut hukum.⁸

c. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

⁷ M. Arsyad Sanusi, *Etikad Baik, Kepatutan, Dan Keadailan Dalam Hukum Perdata*, Varia Peradilan No. 103:1995, hal.112.

⁸ *Ibid*, hal. 87

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, misal perjanjian jual beli.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.⁹

d. Perjanjian Kebendaan dan Obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir.

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak.¹⁰

e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak

Perjanjian Riil adalah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak, juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya.¹¹

⁹ **Ibid**, hal. 87

¹⁰ **Ibid**, hal. 87

¹¹ **Ibid**, hal. 89

2.1.4. Asas- Asas perjanjian

Asas-asas dari perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak, yaitu asas yang mengatakan bahwa orang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian. Asas ini berkaitan dengan isi perjanjian.

Asas ini merupakan implementasi dari adanya sistem yang dianut di dalam hukum perjanjian adalah sistem terbuka. Dalam hal ini hukum perjanjian memberikan kebebasan untuk seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Sistem terbukanya hukum perjanjian yang mengandung asas kebebasan berkontrak, disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

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

b. Asas Konsensualitas

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti

dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.¹²

c. Asas Itikad Baik

Diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya. Dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-Undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

¹² A. Qiram Syamsudin Meliala, **Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya**, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 20

Pada prinsipnya asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja. Jadi pada dasarnya perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketiga pun tak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang. Ketentuan mengenai asas ini tercantum pada Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan :

“pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”.

selanjutnya Pasal 1340 KUHPerdara menentukan :

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, sehal dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

Pengecualian dari asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang menentukan :

“Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, suatu pemberian yang dilakukan kepada orang lain, memuat janji seperti itu. siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.”

Kemudian Pasal 1318 KUHPerdara menentukan sebagai berikut :

“Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.”

2.1.5. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Agar perjanjian sah dan mempunyai kekuatan hukum harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena berhubungan dengan orang-orang sebagai subyek yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi memberi kemungkinan untuk dibatalkan dengan tuntutan.

Syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif, karena menyangkut obyek perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

2.1.6. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk tiap perikatan, yaitu :

- Untuk memberikan sesuatu
- Untuk berbuat sesuatu
- Untuk tidak berbuat sesuatu

Agar prestasi dapat dilaksanakan maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi, yaitu :

- Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan
- Harus mungkin
- Harus diperbolehkan
- Harus ada manfaatnya bagi kreditur
- Harus terdiri dari suatu perbuatan atau serangkaian perbuatan.

Jika salah satu atau semua sifat tersebut tidak terpenuhi pada prestasi itu, maka perikatan dapat menjadi tidak berarti dan perikatan itu menjadi batal atau dapat dibatalkan.¹³

Wanprestasi

¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 20.

Seorang debitur dapat dikatakan wanprestasi jika ia tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Wanprestasi dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu :

- Kesengajaan, yaitu perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
- Kelalaian, yaitu debitur melakukan suatu kesalahan akan tetapi perbuatannya itu tidak dimaksudkan terjadinya wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.

2.1.7. Berakhirnya Perjanjian

Menurut Pasal 1381 KUHPerdara terdapat ketentuan-ketentuan mengenai hapusnya perikatan. Namun undang-undang tidak memberikan ketentuan umum tentang hapusnya atau berakhirnya perjanjian. Menutup perjanjian merupakan perbuatan hukum dan tertuju pada akibat hukum tertentu (yang dikehendaki atau dianggap dikehendaki para pihak). Jadi pada dasarnya perjanjian berakhir kalau akibat-akibat hukum yang dituju telah selesai terpenuhi.¹⁴

¹⁴J, Satrio, **Hukum Yang Lahir Dari Perjanjian Baku, Buku II**, PT. Citra Aditya, Bandung, hal 160

2.2. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

2.2.1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Salah satu perjanjian obligatoir yang telah diatur secara khusus dalam KUHPerdara adalah perjanjian jual beli. Pengertian Perjanjian jual beli dapat kita lihat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan ; Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Selain pengertian yang diberikan oleh Pasal 1457 KUHPerdara seperti tersebut di atas, para sarjana juga memberikan definisi perjanjian jual beli, seperti Hartono Soerjopratiknjo, yang berpendapat bahwa :

Perjanjian jual beli menimbulkan kewajiban-kewajiban pada kedua belah pihak. Pada pihak yang satu kewajiban itu berupa kewajiban menyerahkan barang dan pihak yang lain membayar harganya.

Menurut Subeki perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan Hak Milik atas sesuatu barang, sedangkan

pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.

Untuk terjadinya perjanjian ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang harganya. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tenang, kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban pembeli yaitu membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan. Menurut Undang-undang sahnya saat ditutupnya perjanjian “resiko” mengenai barang sudah beralih kepada pembeli.¹⁵

Berdasarkan pendapat di atas dapat diketahui bahwa setelah perjanjian itu tuntas dilaksanakan hak dan kewajibannya, maka segala akibat hukum, resiko, kenikmatan menjadi beban dan hak dari pembeli.

2.2.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.¹⁶

¹⁵ Subekti, **Pokok-pokok Hukum Perdata**, PT. Internusa, Jakarta, 1994, hal 161-162

¹⁶ Herlien Budiono, **Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak**, Jurnal Renvoi No. 10 Maret

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diartikan bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan permulaan atau perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban, perjanjian obligatoir lebih dahulu lahir sebelum perjanjian pokoknya ada.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat yang berwenang) datang atau menghadap kembali untuk melaksanakan jual belinya.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, telah selesai dan dilakukan baik oleh pembeli sendiri maupun oleh penjual, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan untuk terjadinya jual beli itu sendiri.

2.2.3. Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Prestasi

Prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli biasanya berbentuk segala sesuatu yang menjadi kewajiban untuk dipenuhi oleh masing-masing pihak, misal jika perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara pembayaran yang diangsur maka prestasi oleh pembeli adalah mengangsur pembayaran itu secara tepat waktu maupun pelunasan jumlah pembayarannya.

Jika perjanjian pengikatan jual beli mengantungkan jual beli akan dilaksanakan setelah surat tanah (sertipikat) telah selesai dan terdaftar atas nama penjual maka, prestasi penjual adalah segera melakukan pengurusan sertipikat tanah tersebut agar jual beli dapat dilakukan.

Wanprestasi

Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sebagaimana contoh dalam prestasi tersebut diatas maka wanprestasi dapat berupa tidak dibayarnya secara tepat waktu atau tidak sesuai dengan nominal yang ditetapkan oleh pembeli, atau tidak didaftarkannya proses pembuatan sertipikat tanahnya oleh penjual.

2.3. Konsep Pemikiran tentang Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah

2.3.1. Hak Menguasai Negara

Negara RI adalah suatu organisasi kekuasaan rakyat Indonesia yang dibentuk untuk mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Untuk selanjutnya Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan : bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan : “ Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Pengertian kata “dikuasai” dan “menguasai” yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam arti *publik*. Penguasaan oleh negara bukan berarti negara memiliki, akan tetapi dalam hal ini memberi wewenang untuk :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharannya;
2. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut Jhon Salendeh, tidak perlu dan tidak pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah, sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat, negara bertindak selaku badan pengawas bukan pemilik.¹⁷

Menurut UUPA, semua tanah dikuasai negara, jika di atas tanah itu tidak ada pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sedangkan kalau tanah itu ada hak pihak tertentu, tanah itu disebut tanah hak.¹⁸

¹⁷ Jhon Salendo, **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal. 16.

¹⁸ Efendi Peranginangin, **Praktek Permohonan Hak Atas Tanah**, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hal. 3.

Berdasarkan konstitusi, bahwa semua tanah yang ada dalam wilayah negara Indonesia dikuasai oleh negara. Sehingga secara singkat dapat dikatakan bahwa semua tanah yang ada pada hakekatnya adalah tanah negara atau secara filosofis bahwa tanah negara lebih dikenal dengan sebutan tanah negara bebas, sebagai tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara karena belum diberikan sesuatu hak atas tanah. Pengertian dalam Penjelasan Umum II (2) UUPA disebutkan bahwa kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh.

Dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dimaksud dengan Tanah Negara, adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, yang meliputi :

1. tanah negara yang belum diberikan kepada dan dipunyai oleh seseorang/badan hukum dengan sesuatu hak (tanah negara bebas).
2. tanah negara dimaksud angka 1, yang terkena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan (4), Pasal 26 ayat (2), Pasal 27, Pasal 30 ayat (2), Pasal 34, Pasal 36 ayat (2), dan Pasal 40 UUPA (tanah negara bekas tanah hak).

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana di atur Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan adanya hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama atau badan hukum. Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA Hak atas tanah diperinci sebagai berikut : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil Hutan, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai bukan penggantian nama hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal dan gebruik dalam hukum barat, yang selain berbeda benar sifatnya, hak-hak atas tanah tersebut juga sudah ditiadakan oleh UUPA (penjelasan pasal 16 UUPA).¹⁹

Hak-hak yang disebutkan Pasal 16 ayat (1) UUPA di atas menjadi dikuasai oleh negara apabila dilepaskan oleh pemegang haknya. Jadi hak menguasai dari negara tidak memberi kewenangan untuk menggadai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata sebagai hukum publik yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA.

¹⁹ Boedi Harsono, **Hukum Tanah Nasional**, Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta, Jakarta, 2001, hal. 5.

2.3.2. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena :

1. *Pewarisan.*

Peralihan hak atas tanah terjadi karena pemegang haknya telah meninggal dunia, secara hukum hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Mengenai siapa para ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan cara pembagiannya diatur oleh hukum perdata, lebih khusus lagi diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan oleh Hukum Tanah.

Menurut **Boedi Harsono**, ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkrit :

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan yang konkrit, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan dalam pemberian nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.

- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.²⁰

Suatu hubungan hukum konkrit dimaksudkan sebutan "Hak". Jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

Peralihan hak atas tanah dalam hal pewarisan terjadi, karena hukum tidak ada perbuatan hukum, hal ini berbeda dengan pemindahan hak. Peristiwa-peristiwa hukum seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hukum hak atas tanah yang dipunyainya kepada ahli warisnya.

2. *Pemindahan Hak.*

Pemindahan hak berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Menurut Boedi Harsono, menyebutkan bahwa pemindahan hak terjadi karena ;

- c. Jual-beli
- d. Tukar menukar
- e. Hibah

²⁰ Boedi Harsono, **Op cit**, hal 26.

- f. Pemberian menurut hukum adat
- g. Pemasukan dalam perusahaan atau "*in breng*"
- h. Hibah wasiat atau "*legaat*"²¹

Untuk dapat memindahkan hak atas tanah harus diwujudkan dengan suatu perbuatan hukum berupa perjanjian dengan akta PPAT.

Pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan :

1. jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung kepada orang asing, kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta

²¹ Boedi Harsono, **ibid**, hal. 333.

semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3. *Pelepasan Hak.*

Pelepasan hak menurut Pasal 1948 KUHPerdara dapat secara diucapkan terus terang (*uitdrukkelijk*) atau secara diam-diam (*stilwijgend*), bahwa orang itu betul-betul bermaksud untuk melepaskan haknya.²²

Menurut rumusan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal dinyatakan bahwa Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Jika yang memerlukan tanah badan swasta, kesepakatan tersebut dan perbuatan pelepasan haknya sebaiknya dituangkan dalam bentuk akta Notaris.²³

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah, sebaiknya diadakan perjanjian yang berisi kesediaan pemegang hak untuk menyerahkan atau melepaskan hak

²² Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda**, Penerbit PT. Internusa, Jakarta, hal. 112.

²³ Boedi Harsono, **Op.cit**, hal. 338.

atas tanah, dimaksud dengan menerima ganti kerugian. Jika hal ini telah dilakukan, maka dengan demikian pemegang hak telah bersedia menyerahkan tanah hak miliknya yang mengakibatkan tanah tersebut jatuh pada negara sebagai dimaksud Pasal 27 huruf (a) Undang-undang Pokok Agraria.

2.3.3. Pengertian Dan Ketentuan Tentang Hak Milik.

1. Batasan Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria ditentukan bahwa hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria.

Nama Hak Milik bukan nama asli Indonesia. Tetapi sifat-sifat hak menguasai tanah yang diberi nama sebutan Hak Milik itu sudah dikenal dalam hukum adat, yaitu sebagai hasil perkembangan penguasaan dan pengusahaan atau penggunaan sebagai tanah rakyat secara intensif dan terus menerus oleh perseorangan warga masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat. Mak Hak

Milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal, baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya.²⁴

Dari macam-macam hak atas tanah yang disebutkan oleh Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria, Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh. Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, bahwa Hak Milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada perorangan dan badan Hukum yang memenuhi syarat sebagai subyek hak.

2. *Subyek Hak Milik.*

Subyek hak milik adalah hanya Warga Negara Indonesia (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat menjadi subyek hak milik, baik Warga Negara Indonesia asli maupun Warga Negara Indonesia keturunan. Apabila Warga Negara Indonesia mendapat kewarganegaraan rangkap atau menjadi Warga Negara Asing, maka wajib baginya selama dalam jangka waktu satu tahun untuk melepaskan haknya tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subyek

²⁴ Boedi Harsono, **Op.cit**, hal. 289.

hak milik. Jika dalam jangka waktu tersebut tidak melepaskan haknya, maka demi hukum hak atas tanahnya hapus, dan tanah tersebut menjadi tanah negara (Pasal 21 ayat (3) dan (4)).

Pada prinsipnya hanya orang yang dapat menjadi subyek hak milik, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Badan Hukum tidak berhak untuk memperoleh hak milik (Pasal 21 ayat (2)). Akan tetapi berdasarkan pertimbangan sosial dan ekonomi, maka pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 memberikan kewenangan kepada beberapa badan hukum untuk memperoleh hak milik, yaitu :

- a. Bank-bank yang didirikan Negara (Bank-Bank Negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koorperasi Pertanian (yang didirikan berdasarkan UU NO. 79/1959).
- c. Badan-badan Keagamaan (yang ditunjuk Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama).
- d. Badan-badan sosial (yang ditunjuk Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial).

3. *Hapusnya Hak Milik*

Hapusnya Hak Milik diatur dalam Pasal 27 UUPA yaitu bila :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :

- 1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.
- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- 3) Karena diterlantarkan.
- 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

b. tanahnya musnah

Tentang hapusnya hak atas tanah seperti hak-hak yang lain, maka Hak Milik pun dapat hapus, karena berbagai peristiwa hukum. Menurut Pasal 20 UUPA Hak Milik adalah hak atas tanah yang turun temurun, artinya tidak terbatas jangka waktu penguasaannya dan jika pemiliknya meninggal dunia akan dilanjutkan oleh ahli warisnya. Berbeda dengan hak-hak atas tanah yang terbatas jangka waktunya, seperti Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, maka dengan berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan, haknya menjadi hapus, kecuali dimintakan perpanjangan jangka waktu.

Sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dapat dibatasi dengan ketentuan hapusnya Hak Milik sebagaimana disebutkan di atas yaitu :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA :

Hapusnya hak milik sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 18 UUPA yang berbunyi untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Adapun pencabutan hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 18 tersebut sekarang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.

Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya hanya boleh dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan mendesak dan dilakukan dengan hati-hati serta cara-cara yang adil dan bijaksana, segala sesuatu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya :

Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan bahwa pelepasan atau penyerahan atas

tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Dalam hal jual beli, sebelum dilakukan perbuatan hukum melepaskan hak yang bersangkutan, tentunya ada kesepakatan berupa perjanjian antara yang empunya tanah dan yang memerlukannya. Kesepakatan tersebut mengenai baik penyerahan tanahnya maupun imbalannya, yang lazim disebut ganti-kerugian, seperti dalam jual-beli. Kesepakatan tersebut diatur oleh Hukum Perdata, khususnya Hukum Perjanjian, yang meliputi segala persyaratan yang harus dipenuhi bagi sahnyanya perjanjian yang bersangkutan. Sebagaimana halnya dalam perjanjian akan melakukan jual beli, dalam acara pelepasan hak ini kedudukannya para pihak sederajat, biarpun pihak yang memerlukan tanah suatu Instansi Pemerintah. Maka tidak diperbolehkan ada paksaan dalam bentuk apa pun, baik mengenai penyerahan tanahnya maupun ganti-kerugiannya.

Mengenai besarnya ganti kerugian, yang harus ditetapkan atas dasar persetujuan bersama, ada suatu

asas umum yang bersifat universal. Yaitu, bahwa dengan penyerahan tanahnya yang empunya tanah kedudukan ekonomi dan sosialnya tidak boleh menjadi mundur. Maka bagi kepentingan siapapun dan untuk tujuan penggunaan apa pun tanah diperlukan, dalam acara pelepasan hak ini, pihak yang empunya tanah berhak untuk menolak bentuk dan besarnya ganti-kerugian yang ditawarkan kepadanya, jika dianggapnya kurang layak, sama seperti dalam acara jual beli tanah.

Jika dalam musyawarah tidak diperoleh kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya ataupun bentuk dan besarnya ganti-kerugian, dalam acara pelepasan hak ini yang empunya tanah tidak dapat dipaksa memenuhi kehendak pihak yang memerlukan. Praktek penggunaan lembaga “penawaran pembayaran” yang diikuti dengan “konsinyasi” pada Pengadilan Negeri jumlah ganti kerugian yang ditawarkan, dengan menggunakan dasar hukum Pasal 1404 KUHPerdara, biarpun dalam berbagai kasus dibenarkan oleh Mahkamah Agung, jelas menyalahi hukum. Dalam keadaan tidak ataupun belum dicapai kata-sepakat antara yang empunya tanah dan pihak yang memerlukan, tidak ada

hubungan utang-piutang sebagai kreditor dan debitor, yang penyelesaian pembayarannya diatur dalam pasal tersebut dengan menggunakan acara yang dimaksudkan.

3. Karena diterlantarkan :

Maksud ditelantarkan adalah apabila sebidang tanah atau beberapa bidang tanah yang dalam kenyataannya sudah cukup lama tidak dipergunakan/dimanfaatkan dan terlantar seolah-olah tidak ada yang mempunyainya, jadi jelasnya seolah-olah tidak dilakukan penggarapan tanah tersebut baik itu untuk kepentingan pribadi maupun negara/masyarakat.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA :

Pasal 21 ayat (3) UUPA pada intinya menjelaskan bahwa setiap warga negara asing yang sesudah berlakunya UUPA jika mempunyai atau memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa surat wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA kehilangan kewarganegaraannya maka hak miliknya wajib

dilepaskan dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak milik tersebut.

Pasal 26 ayat (2) UUPA yang intinya setiap perbuatan-perbuatan yang dimaksudkan langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, atau kepada warga negara yang di samping warga negara Indonesia juga merupakan kewarganegaraan asing atau kepada badan hukum.

5. karena tanahnya musnah :

Maksudnya tanah tersebut sudah tidak berwujudkan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dan sebagainya. Hapusnya hak tersebut kalau tanah yang dimiliki tersebut musnah karena proses alami.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan.
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.²⁵

Penelitian, menurut Sutrisno Hadi adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁶

Dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam/jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara peninjaunya dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisis data yang dilakukan untuk setiap

²⁵ Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1984, hal.5.

²⁶ Sutrisno Hadi, **Metodologi Research Jilid I**, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.²⁷

Penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.²⁸

Dengan menggunakan metode penelitian seseorang bisa menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seseorang ilmuan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi.

3.1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini adalah *yuridis normatif*, yaitu suatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah, sehingga langkah- langkah dalam penelitian ini menggunakan *logika-juridis*.

²⁷ Waluyo B, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal. 7.

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Manuji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 1.

Pendekatan terhadap hukum yang normatif mengidentifikasikan dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan negara tertentu yang berdaulat.²⁹ Dan dalam penelitian ini untuk menguji teori yang telah ada pada suatu situasi konkret.³⁰

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis* yaitu menggambarkan kasus sengketa kepemilikan tanah yang sudah ada keputusan pengadilannya untuk dianalisis.

Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan untuk mendapatkan data atau informasi.

3.3. Metode Kasus

Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan berupa penelitian studi-kasus terhadap putusan Pengadilan Negeri

²⁹ Ronny Hantijo Soemitro, **Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif Dengan Penelitian Hukum Empiris**, Majalah Fakultas Hukum Undip "Masalah-masalah Hukum" No. 9, 1991, hal. 44.

³⁰ Ronny Hantijo Soemitro, **Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri cetakan 4**, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 23.

mengenai sengketa status kepemilikan hak atas tanah yang didasari oleh perjanjian pengikatan jual-beli, yaitu suatu putusan Pengadilan Negeri No. 01/PDT.G/2004 PN.PDG.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan teori, metode, teknik dan *analisis normatif*. Dan dalam hal ini dipergunakan data dekunder yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana terkemuka di bidang ilmu hukum.³¹

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahannya.

Data sekunder dibedakan dalam :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri :
 - a. Undang-Undang Dasar 1945.
 - b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³¹ Soemitro, *Op cit*, hal. 44.

- c. Berbagai Peraturan perundang-undangan yang menyangkut Hukum Perjanjian.
 - d. Peraturan-peraturan lain mengenai Hukum Agraria dan yang berkaitan dengan pelepasan hak , hapusnya hak milik.
2. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya :
- a. kepustakaan yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah, perbuatan hukum pemindahan hak.
 - b. Kepustakaan yang berkaitan dengan pendaftaran hak, pemberian dan pembatalan hak
 - c. Hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum dan sebagainya.
3. Bahan tertier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya: kamus hukum, kamus bahasa Indonesia. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan diperoleh harus relevan dan mutakhir.³²

³² Bambang Sunggono, **Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)**, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1997, hal. 116.

3.5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan *juridis normatif*, maka untuk menganalisa data yang telah dikumpulkan, dianalisa secara *normatif kualitatif* yaitu suatu cara menganalisa yang menghasilkan logika penalaran *kualitatif*.

Analisa dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi data dan studi kasus yang diteliti, dan analisa tersebut dilaporkan dalam bentuk tesis.³³

Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam metode analisa kasus pada penelitian ini adalah :

1. pemaparan singkat duduk permasalahannya.
2. bagaimana hubungan kasus dalam konteks hukum
3. analisis dan interprestasi aturan-aturan hukum.
4. mengkhususkan diri pada penerapan aturan hukum pada kasus tertentu.
5. mengevaluasi dan menimbang argumentasi dan memprediksi penyelesaiannya.
6. membuat formulasi yang sesuai dalam penyelesaian.

³³ **Ibid**, hal. 44.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Identitas Para Pihak

Pada dasarnya setiap orang boleh berperkara di depan Pengadilan, kecuali orang yang belum dewasa atau orang yang sakit ingatan. Bagi orang yang belum dewasa, harus diwakili oleh orang tua atau walinya, dan bagi yang sakit ingatan diwakili oleh pengampunya.

Di dalam suatu sengketa perdata sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Dan biasanya orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang aktif bertindak sebagai pihak di muka Pengadilan baik sebagai Tergugat maupun Penggugat.

Adapun pihak-pihak yang berperkara dalam perkara perdata Nomor 01/PDT.G/2004.PN.PDG sebagai berikut :

1. HJ. ROSNA BINTI KARANA AHMAD isteri Syahbuddin alm, umur 78 (Tujuh puluh delapan) tahun, pekerjaan rumah tangga, alamat Jalan Daha nomor 17 Kav. D. 13/17 RT.006 RW.06, Perumahan Jaka Permai, Jakasampurna Bekasi ;
2. H. ROESMAN SYAHBUDDIN, S.H, umur 61 (Enam puluh satu) tahun, pekerjaan Pensiunan PNS, alamat Jalan Kamaruddin

Nomor 28 RT.10/RW.05, Kelurahan Pulo Gebang, Cakung Jakarta Timur ;

3. Drs. H. BASMAN SYAHBUDDIN, umur 59 (Lima puluh sembilan) tahun, pekerjaan PNS, alamat Komp. LAPAN Nomor B-3 Jalan lapan Pekayon Jakarta Timur ;

4. Dr. H. MOHAMMAD SADIKIN. DSc, umur 54 (Lima puluh empat) tahun, pekerjaan Dokter, alamat Jalan Bendungan Hilir XIII/14 Jakarta Pusat ;

5. LISDAR SETIAWATI, umur 50 (Lima puluh) tahun, pekerjaan rumah tangga, alamat Jalan Daha Nomor 17 Kav. D.13/17 RT.006 RW.06 Perumahan Jaka Permai Jakasampurna Bekasi ;

Semuanya beribu beranak, beradik berkakak kandung adalah ahli waris dari H. Syahbuddin bertindak untuk diri sendiri dan untuk atas nama Nilda yang tidak diketahui tempat tinggalnya sampai sekarang untuk itu kami yang bertanda tangan di akhir surat ini bertanggung jawab sepenuhnya terhadap Nilda dan semuanya untuk sementara berada di Padang, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat. Yang dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya hukumnya yang bernama EMRIA FITRIANI, S.H berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Juli 2003.

Berlawanan dengan

A.1. RADEN EDDY SETIAWAN atau INSINYUR BUDI KAMARSYAH, umur 38 tahun, pekerjaan Wiraswasta ;

2. Rr. HAMIDAH SRI THANTI atau HAMIDAH SRITANTI, umur 34 tahun, pekerjaan rumah tangga ; keduanya kakak beradik merupakan ahli waris dari H. Kamaruddin Dt. Machudum beralamat di Hiligo, Kampung Pondok (Hotel Machudum) ;
- B. MAINDRA YANDHI, umur 27 tahun, pekerjaan Partikulir, alamat jalan Aur Duri Indah XII Nomor 13 B Padang ;
- C. Dr. AHMAD RIZAL.F.I.C.S, umur 57 tahun, pekerjaan Pengelola Hotel Machudum, alamat Jalan Hiligo .

Yang dalam perkara ini diwaliki oleh kuasa hukumnya yang bernama RIMAISON SYARIF, S.H dkk berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tertanggal 20 Januari 2004 dan tanggal 3 Pebruari 2004.

Berdasarkan uraian di atas diketahui bahwa pihak-pihak yang berperkara terdiri dari person (pribadi) dan/atau diwakili oleh pihak lain, yaitu dengan pemberian kuasa khusus. Pemberian kuasa khusus ini diatur dalam Pasal 127 HIR dan pasal 147 RBg, menurut ketentuan pasal tersebut pihak-pihak yang berperkara dapat mengusahakan perkaranya kepada orang lain dengan menggunakan surat kuasa khusus (*bijzoondere schriftelijke machtrging*), biasanya untuk menjaga kemungkinan si penerima kuasa berhalangan, maka surat kuasa khusus yang diberikan dicantumkan hak substitusi yaitu

agar si penerima kuasa yang berhalangan tersebut dapat digantikan atau menguasai ulang (kembali) kepada orang lain.

4.2. Tentang Duduk Perkara

4.2.1. Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat

Bahwa Penggugat (ahli waris H. Sjahbuddin) dan Tergugat (Kamaruddin Dt. Machudum) adalah pemilik tanah atau mempunyai harta bersama berupa tanah Eigendom Verponding No. 333 SU tanggal 27 Januari 1920 No. 5 seluas 4. 415 m² terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kota Padang sekarang dikenal dengan hak milik Nomor 94 SU tanggal 27 Januari 1920 Nomor 5 seluas 4. 145 m² tertilis atas nama H. Kamaruddin Dt. Machudum 2/3 bahagian dan H. Sjahbuddin 1/3 bahagian yang di atasnya telah berdiri sebuah hotel yang bernama Machudum Hotel dan bangunan/rumah kepunyaan H. Kamaruddin gelar Dt. Machudum.

Pada tahun 1993 suami/ayah penggugat ingin menyelesaikan hak bahagiannya atas tanah tersebut dengan H. Kamaruddin Dt. Machudum, sehingga didapatkan kata sepakat dimana pada tanggal 12 April 1993 dibuatlah Surat Perjanjian di hadapan Notaris Pengganti H. Yunardi, S.H di Jakarta yang isinya H. Syahbuddin akan menjual hak bahagiannya yang 1/3 bahagian tersebut kepada H.

Kamaruddin Dt. Machudum dengan harga Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan bertahap sebagai berikut :

- a. Tahap I sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 30 April 1993;
- b. Tahap II sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 31 Mei 1993;
- c. Tahap II pelunasannya sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 30 Juni 1993.

4.2.2. Wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat

Penggugat melalui kuasa hukumnya (wakilnya) meminta kepada tergugat untuk membatalkan perjanjian yang telah mereka sepakati, dikarenakan tergugat sampai batas akhir pelunasan pembayaran harga jual beli tanah, yaitu pada tanggal 30 Juni 1993 belum juga dilunasi, bahkan sampai surat gugatan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Padang di bawah register perkara Nomor : 01/Pdt.G/2004.PN.PDG.

Sehingga H. Kamaruddin Dt. Machudum telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) yang sangat merugikan suami/ayah penggugat.

4.2.3. Alasan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Alasan dari penggugat untuk membatalkan perjanjian tersebut adalah tidak dipenuhinya prestasi oleh tergugat sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya diatas. Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) yang merugikan penggugat.

Penggugat juga berkesimpulan bahwa perjanjian yang dibuat tanggal 12 April 1993 di Hadapan Notaris pengganti H. Yunardi, S.H di Jakarta antara suami/ayah penggugat dengan H. Karuddin Dt. Machudum sudah dibatalkan oleh suami/ayah penggugat Syahbuddin di hadapan Notaris Drs. Tri Sasono , S.H di Bekasi tanggal 10 September 1993 akta no. 27. Terhadap surat pernyataan pelepasan hak, surat kuasa dan pernyataan yang ditandatangani oleh Hajjah Rosna dan anak-anaknya selaku ahli waris H. Syahbuddin yang telah dilegalisasi oleh Notaris Ja'afar, S.H di Padang, dianggap tidak pernah ada karena perjanjian sudah dibatalkan sebelumnya. Oleh karena itu penggugat beranggapan bahwa perjanjian itu tidak pernah terjadi dan dinyatakan batal demi hukum.

Pengadilan menolak alasan penggugat dan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum yang sah hakim memutuskan penggugat sebagai pihak yang kalah.

4.3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Setelah Adanya Pembatalan dari H. Syahbuddin.

Suatu perjanjian memuat syarat-syarat dan ketentuan yang disepakati kedua pihak yang secara lengkapnya dituangkan dalam bentuk tertulis berupa akta otentik. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara H. Kamaruddin Dt. Maschudum dengan H. Syahbuddin diterbitkan oleh Notaris Pengganti H. Yunardi, S.H di Jakarta pada tanggal 12 April 1993.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Ditinjau dari bentuknya, perjanjian pengikatan jual beli ini bukan merupakan format yang ditentukan oleh Undang-undang. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dalam Pasal tersebut dijumpai asas konsensualisme yang dapat diketahui dalam kata “perjanjian yang dibuat secara”, yang menunjuk pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terutama pada butir ke 1 (satu), yaitu sepakat mereka yang

mengikatkan dirinya. Dengan asas konsensualisme berarti perjanjian itu terbentuk atau lahir pada saat tercapainya kata sepakat atau konsensus dari para pihak yang mengikatkan dirinya.

Asas konsensualisme ini kemudian berpengaruh pada bentuk perjanjian, bahwa dengan adanya asas konsensualisme maka perjanjian itu telah lahir atau terbentuk pada saat tercapainya konsensus antara para pihak sehingga tidak diperlukan formalitas lain. Akibatnya perjanjian yang terjadinya karena adanya kata sepakat tersebut kemudian merupakan perjanjian yang bebas bentuknya.

Perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati antara H. Syahbuddin dengan H. Kamaruddin Dt. Machudum menggunakan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk membuat perjanjian, dengan pembatasan sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kebiasaan dan undang-undang.

Selain itu jika diperhatikan kata-kata yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah” maka yang

dimaksud dari kalimat tersebut adalah sahnya suatu perjanjian. Pengertian sahnya suatu perjanjian identik dengan permasalahan pokok yang sedang dibahas pada penulisan tesis ini.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum Perdata, perjanjian disebut sah haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dalam perjanjian pada perkara ini, dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang berarti para pihak tidak ada mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.

Dengan tidak adanya suatu tekanan maka kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak. Bila suatu perjanjian telah mempunyai kebebasan kehendak maka perjanjian dimaksud adalah sah.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur tentang hal-hal yang dapat menimbulkan cacat bagi kesepakatan mereka dalam mengikat diri dalam suatu perjanjian.

Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Dari hal-hal tersebut diatas, perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak ditemukan cacat kehendak.

Sedangkan mengenai kecakapan para pihak, tidak ada keterangan maupun data yang bertentangan dengan undang-undang tentang ketidak cakapan para pihak, hal itu diketahui dari identitas para penghadap yang diuraikan dalam komparasi akta perjanjian pengikatan jual beli.

Mengenai syarat obyektif tertuju pada obyek perjanjian. Apa saja dapat diperjanjian oleh para pihak sepanjang itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan atau bertentangan dengan undang-undang. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1339 Kitab undang-undang Hukum Perdata bahwa persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan kebiasaan dan undang-undang.

Para pihak tidak dibatasi untuk mengadakan apa yang menjadi isi perjanjian maka oleh undang-undang memberikan

kebebasan kepada para pihak sepanjang itu menjadi kesepakatan mereka.

Menurut Mariam Darus yang dimaksud dengan isi perjanjian ialah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka di dalam perjanjian tersebut.³⁴

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Sekalipun perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu akan tetapi pada beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian tersebut tidak sah. Jadi bentuk tertulis disini tidaklah semata-mata sebagai alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat sahnya perjanjian tersebut.

Mengenai objek perjanjian dinyatakan juga dalam dalam perjanjian oleh para pihak berupa 1/3 bahagian dari hak Milik No. 94 SU tanggal 27 Januari 1920 Nomor 5 seluas 4.145 M2.

Perjanjian yang dibuat antara H. Syahbuddin dengan H. Kamaruddin Dt. Machudum atas kehendak kedua belah pihak dibuat dihadapan Notaris dengan akta otentik.

Tahun 1993 H. Syahbuddin membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut secara sepihak dihadapan Notaris Drs,

³⁴ Mariam Darus Badruzaman, **Hukum Perdata tentang Perikatan**, Fakultas Hukum USU, Medan, 1974, hal 171.

Tri Sasono, S.H di Bekasi tanggal 10 September 1993 akta nomor 27. Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa suatu perjanjian dibuat harus memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pembatalan yang dilakukan oleh H. Syahbuddin tersebut adalah tidak sah karena suatu perjanjian yang telah disepakati oleh oleh para pihak tidak bisa dibatalkan secara sepihak. Hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan ; Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.

Perjanjian pengikatan jual beli tanggal 12 April 1993 yang dibuat diadapan Notaris Pengganti di Jakarta tersebut tidak bisa dibatalkan secara sepihak oleh H. Syahbuddin, perjanjian tersebut tetap berlaku.

Perjanjian tersebut juga telah dilakukan pelunasannya pada saat ditanda tanganinya oleh Hajjah Rosna dan anak-anaknya surat pernyataan pelepasan hak, surat kuasa dan pernyataan yang didepan dan dilegalisasi oleh Notaris Ja'afar, S.H di Padang, pada tanggal 19April 2002. Dan tanda bukti pembayaran pelunasan hutang berupa kwitansi yang diterima oleh H.ajjah Rosna dan anak-anaknya (selaku ahli waris H. Syahbuddin) Pada saat itu juga tanah sudah beralih haknya kepada H. Kamaruddin Dt. Machudum.

Berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan ke Pengadilan tidak ada yang dapat membuktikan bahwa perjanjian itu batal atau telah dibatalkan sebelumnya oleh para pihak.³⁵

Dari uraian dan hal-hal yang Penulis kemukakan maka berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perjanjian pengikatan jual beli antara H. Syahbuddin dengan H. Kamaruddin Dt. Machudum adalah sah menurut hukum.

4.4. Pembayaran Oleh H. Kamaruddin Dt. Machudum yang Disertai Pelepasan Hak Oleh Hajjah Rosna.

Pembayaran pelunasan harga jual beli tanah yang dilakukan oleh H. Kamaruddin Dt. Machudum pada tanggal 19 April 2002 kepada Hajjah Rosna dan 2 (dua) orang anak perempuannya yaitu Lisdar Setiawati dan Nilda. Pembayaran sebesar Rp. 70.000.000.- (Tujuh puluh juta rupiah) diterima dengan suatu bukti pembayaran berupa kwitansi dan juga disertai dengan penandatanganan surat kuasa dan pernyataan pelepasan hak di hadapan Notaris Ja'afar, S.H di Padang.

Pada waktu pembayaran pelunasan tersebut ahli waris yang lain yaitu 3 (tiga) orang ahli warisnya (H. Roesman

³⁵ Wawancara pada tanggal 3 Mei 2006 dengan Hasnawati, Hakim Pengadilan Negeri Padang.

Syhabuddin, S.H, Drs, H. Basman Syhabuddin dan Dr, H. Mohammad Sadikin, DSc) tidak hadir.

Pasal 1318 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan ; Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.

Menurut Pasal 1318 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas bahwa seharusnya pembayaran tersebut dilakukan kepada seluruh ahli waris, yang dalam kasus ini diberikan kepada seluruh ahli waris H. Syhabuddin. Kecuali ada surat kuasa dari anak-anaknya yang tidak hadir itu kepada Hajjah Rosna untuk mewaliki mereka untuk menerima pembayaran tersebut. Hajjah Rosna tidak dapat mewakili tanpa adanya surat kuasa dari anak-anaknya yang tidak bisa hadir.

Perbuatan pelepasan hak yang dilakukan oleh Hajjah Rosna dan 2 (dua) orang anak perempuannya yaitu Lisdar Setiawati dan Nilda adalah merupakan suatu kekeliruan. Harusnya ahli waris yang lain juga harus diikut sertakan yaitu 3 (tiga) orang anak laki-laknya yaitu H. Roesman

Syahbuddin, S.H, Drs, H. Basman Syahbuddin dan Dr, H. Mohammad Sadikin, DSc. Kecuali ada surat kuasa dari anak-anaknya yang tidak hadir itu kepada Hajjah Rosna untuk mewaliki mereka dalam membuat pernyataan pelepasan hak tersebut. Barulah perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan.

4.5. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan PN No.01/PDT.G/2004 PN.PDG Berdasarkan Peraturan yang Berlaku.

4.5.1. Pertimbangan Hukum Menurut Ketentuan Hukum Adat

Dari uraian yang telah pernah penulis kemukakan dimuka bahwa H. Syahbuddin pernah mengadakan suatu perjanjian pengikatan jual beli dengan H. Kamaruddin Dt. Machudum atas 1/3 bahagian hak atas tanah miliknya yang dibuat di hadapan Notaris Pengganti H. Yunardi, S.H di Jakarta pada tanggal 12 April 1993 . 1/3 bahagian tanah yang akan dijual tersebut merupakan tanah/ harta bersama yang bersertifikat Hak Milik Nomor 94 Surat Ukur tanggal 27 Januari 1920 nomor 05, luas 4.415 yang terletak dalam daerah Propinsi Sumatera Barat, Kota Padang, Kecamatan Padang Barat, Kelurahan Pondok yang tercatat atas nama Kamaruddin Gelar Dt. Machudum dan Syahbuddin.

Berdasarkan perjanjian pegikatan jual beli tersebut di atas, penulis memulai analisa dari hukum adat dan sedikit mengenai kewarisan dalam hukum adat .

Menurut hukum adat, pengertian dari jual beli tanah adalah :

Merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak-pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-selamanya, pada waktu pembeli membayaran harga (walaupun sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak saat itu hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli.³⁶

Pembeli telah mendapat hak milik atas tanah, sejak saat terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

Jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu. Karena jual beli menurut hukum adat itu bersifat tunai (kontan) , nyata (kongkrit) dan terang.

³⁶ Eddy Ruchiyat, **Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA**, Alumni, Bandung, 1986, hal 43.

Jual beli dalam hukum adat dilakukan di muka Kepala Adat (Desa). Kepala Adat (Desa) ini, bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum dalam jual beli itu, jadi bukan sekedar sebagai saksi saja. Sehingga jual beli itu dianggap terang dan masyarakat mengakui sahnya.

Perjanjian pengikatan jual beli dalam perkara ini dibuat oleh seorang pejabat yang berwenang untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli, yaitu seorang Notaris/Notaris Pengganti.

Jika dilihat dari hukum adat setempat, yaitu dari tempat perkara ini terjadi di kota Padang. Hukum adat yang dipakai adalah Hukum Adat Minangkabau.

Perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat tersebut dapat diberlakukan di daerah mana saja, karena pembayarannya tidak dengan tunai atau dilakukannya pembayaran secara bertahap.³⁷

Ditinjau dari hukum adat maka sahnya pemindahan hak sudah memenuhi syarat apabila dilakukan dengan nyata, terang dan tunai. Dalam perjanjian pengikatan ini antara H. Syahbuddin dan H. Kamaruddin Dt. Machudum. H. Syahbuddin akan memperoleh uang pelunasan pembayaran

³⁷ Hasil wawancara pada tanggal 3 Mei 2006 dengan Hasnawati, Hakim Pengadilan Negeri Padang.

harga jual beli tanah seperti yang telah mereka sepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli. Diperolehnya harga pelunasan tersebut pada tanggal 19 April 2002 disertai dengan surat pernyataan pelepasan hak yang telah dilegalisasi oleh Notaris, maka telah terjadi dan sah pemindahan hak tersebut.

Jadi hukum adat Minangkabau tidak mempermasalahkan tentang perjanjian yang telah dibuat oleh H. Syahbuddin dengan H. Kamaruddin Dt. Machudum. Dan perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum adat setempat.

Ditinjau dari sistem kewarisan dalam masyarakat Minangkabau, tanah yang dijadikan sengketa dalam perjanjian pengikatan jual beli ini adalah merupakan harta bersama dari H. Syahbuddin Dan H. Kamaruddin Dt. Machudum.

Dalam masyarakat Minangkabau, sesuai dengan sistem kekerabatannya yang berdasarkan garis ibu, maka ahli warisnya ditentukan menurut garis ibu juga. Pada masyarakat Minangkabau harta peninggalan yang akan diwariskan tersebut dapat berupa :

- a. Harta Pusaka
- b. Harta Pencaharian

Harta pusaka dapat dibedakan lagi menjadi harta pusaka tinggi dan harta pusaka rendah. Harta pusaka tinggi

dari Sako dan Pusako. Sako biasanya berbentuk gelar, sedangkan pusako berbentuk tanah atau hak ulayat. Sako diturunkan dari seorang mamak kepada kemenakannya, begitu juga pusako yang diturunkan kepada kemenakannya.

Harta pusaka rendah adalah adalah tanah yang masih jelas siapa pemiliknya, harta turun kepada anak dan menjadi menjadi harta pencaharian ayahnya bagi anak tersebut. Biasa juga seorang suami mendapatkan tanah dari orang tuanya dan dibawanya kedalam perkawinannya, kemudian hasil dari tanah tersebut dimasukkan ke dalam bagian harta suarang dan dinikmati oleh anak-anaknya, dan nanti kalau ia meninggal dunia, maka tanah tersebut akan dikembalikan kepada kaumnya.

Tanah yang disengketakan tersebut bukanlah merupakan bagian dari harta peninggalan dalam kewarisan masyarakat Minangkabau. Tanah tersebut merupakan harta pencaharian, yaitu tanah yang diperoleh dengan melalui pembelian atau taruko.

Ahli waris dari harta pencaharian tersebut adalah warih nan dakeh (ahli waris yang dekat) yang terdiri dari anak-anak, saudara-saudaranya (sekandung) kemudian cucu-cucunya dan keturunan lainnya.

Pengurusan tentang harta peninggalan dari H. Syahbuddin almahum akan diurus oleh para ahli warisnya, yaitu anak-anaknya dan isteri sebagai pihak yang berwenang dalam pengurusan harta peninggalan suaminya, begitupun sebaliknya bagi para ahli waris H. Kamaruddin Dt. Machudum.

Dalam sengketa/perkara ini tidak ada kekeliruan mengenai para ahli waris, baik ahli waris H. Syahbuddin (selaku penggugat) maupun ahli waris H. Kamaruddin Dt. Machudum (selaku tergugat).

4.5.2. Pertimbangan Hukum Menurut Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional.

Pasal 5 UUPA menyebutkan :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasar atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dan sengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandarkan hukum agama.

Berdasarkan pasal tersebut di atas dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat sesuai dengan asas-asas yang ada dalam Undang-undang Pokok Agraria, karena menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah merupakan transaksi yang riil yang tunai.

Dibuatnya akta jual beli tanah hak milik dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka transaksi jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan Hak Milik atas tanah itu oleh pembeli didaftarkan ke Kantor pertanahan, Pendaftaran peralihan hak Milik atas tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam sengketa/ perkara ini peralihan hak tersebut belum di daftarkan oleh ahli waris H. Hamaurddin Dt. sMachudum , meskipun sudah adanya surat pernyataan pelepasan hak dan kuasa dari Hajjah Rosna selaku istri dan ahli waris dari H. Syahbuddin almarhum beserta anak-anak perempuannya yang bernama Lisdar Setiawati dan Nilda F. Maidiana untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dan surat-surat lain yang diperlukan.

Belum dibuatnya akta jual beli dan juga belum di daftarkannya peralihan hak tersebut oleh tergugat (ahli waris

H. Kamaruddin Dt. Machudum) pada Kantor Pertanahan tidak mengurangi keabsahan pemilikan hak atas tanah dari tergugat, dengan adanya bukti berupa surat Pernyataan pelepasan hak dan kuasa yang telah dilegalisasi oleh Notaris. Kepemilikan hak atas tanah sudah beralih pada saat di tanda tangannya surat pernyataan pelepasan hak dan diterimanya uang harga penjualan tanah tersebut oleh Hajjah Rosna beserta dua orang anak perempuannya, dengan tanda bukti penerimaan harga jual beli atau kwitansi.

Pernyataan pelepasan hak yang di tanda tangani oleh H. Rosna bisa merugikan pihak H. Kamaruddin Dt. Machudum karena dengan pelepasan hak menurut Pasal 27 huruf (a) UUPA mengakibatkan tanah jatuh kepada negara. Pelepasan hak dilakukan biasanya diikuti dengan pemberian hak baru, dan hal itu dilakukan jika pembeli adalah badan usaha atau badan hukum. Pada kasus ini pihak pembeli (H. Kamaruddin Dt. Machudum) adalah perorangan. Jadi sebaiknya pelepasan hak tidak perlu dibuat, sebaiknya dibuatkan akta jual belinya di hadapan pejabat yang berwenang.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan :

1. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati oleh H. Kamaruddin Dt. Machudum dan H. Syahbuddin dibuat dihadapan Notaris Pengganti H. Yunardi, S.H di Jakarta pada tanggal 12 April 1993 yang isinya H. Syahbuddin akan menjual hak bagiannya yang 1/3 bagian tersebut kepada H. Kamaruddin Dt. Machudum dengan harga Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan bertahap. Dengan berjalannya waktu pelunasan pembayaran harga jual beli tersebut baru dilunasi pada tanggal 19 April 2002 dengan dibuat dan ditanda tangannya surat pernyataan pelepasan hak, surat pernyataan dan surat kuasa yang nantinya diperlukan dalam pengurusan tanah tersebut, yang telah dilegalisasi oleh Notaris Ja'afar, S.H di Padang.

Dalam kasus yang Penulis teliti terhadap perjanjian pengikatan jual beli ini adalah sah karena telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diriya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Begitu juga dari bukti-bukti yang diajukan di depan sidang Pengadilan tidak ada bukti-bukti yang kuat yang bisa menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut batal dan atau telah dibatalkan sebelumnya.

2. Pembayaran yang dilakukan oleh H. Kamaruddin Dt. Machudum hanya pada Hajjah Rosna dan 2 (dua) orang anaknya pada tanggal 19 April 2002 sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah). 3 (tiga) orang anaknya yang lain tidak turut hadir pada saat dilakukannya pembayaran peluasan harga jual beli. Begitupun dalam melakukan pelepasan hak tanpa hadirnya seluruh ahli waris dari H. syahbuddin. Hajjah Rosna selaku istri dari ahli waris telah mewakili anak-anaknya yang tidak turut hadir tanpa suatu surat kuasa.
3. Ditinjau dari hukum adat, perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum adat yang berlaku ditempat objek perjanjian berada.

Ditinjau dari pewarisannya dalam sistem adat Minangkabau, perjanjian tersebut juga sah menurut hukum adat setempat, perjanjian tersebut akan diteruskan oleh ahli warisnya. Hal tersebut terlihat dari dibuat dan ditanda tangannya surat pernyataan pelepasan hak, surat pernyataan dan kuasa oleh

Hajjah Rosna selaku istri/janda dari H. Syahbuddin Almarhum dan Anak-anaknya (alhi waris).

Menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah perjanjian yang riil yang tunai yang didasarkan pada hukum adat atau menganut sistem dan asas hukum adat. Belum dibuatnya akta jual beli dan belum didaftarkannya peralihan tersebut tidak mengurangi keabsahan pemilikan hak atas tanah tersebut. Karena dengan adanya bukti surat pernyataan pelepasan hak tersebut sudah menjadi bukti yang kuat atas kepemilikan tanah bagi si pembeli.

5.2. Saran :

1. Apabila telah dilakukan pelunasan pembayaran harga jual beli sebaiknya dibuatkan akta jual beli oleh pejabat yang berwenang. Dalam kasus ini tidak ada dibuat akta jual belinya hanya berupa surat pernyataan pelepasan hak dari pihak penjual yang dilegalisasi oleh notaris di Padang. Hendaknya pada saat pembuatan dan penandatanganan surat pernyataan pelepasan hak selesai dilakukan seharusnya segera dilakukan pendaftaran peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan.
2. Pembayaran sebaiknya dilakukan kepada seluruh ahli waris supaya tidak timbul sengketa dikemudian hari.

3. Sebelum dilakukannya jual beli akan lebih baik bila dilakukan pemecahan sertifikat, karena dalam kasus ini sertifikat adalah atas nama berdua dari H. Kamaruddin Dt. Machudum dan H. syahbuddin.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. 1974. **Hukum Perdata Tentang Perikatan**. Penerbit Fakultas Hukum USU. Medan.
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan. 1990. **Kamus Besar Indonesia**. PT. Eresco. Jakarta.
- Hadi, Sutrisno. 2000. **Metodologi Research Jilid I**, ANDI. Yogyakarta.
- Halim, A. Ridwan. 1983. **Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab**. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Harahap, Yahya. 1992. **Hukum Perjanjian di Indonesia**. Djambatan. Jakarta.
- Harsono, Boedi. 1997. **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I**. Djambatan. Jakarta.
- Kamil, Faizal. 2005. **Asas Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek**. Badan Penerbit Iblam. Jakarta.
- Kansil, CST. 1997. **Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Jukum Indonesia**. PN Balai Pustaka. Jakarta.
- Martokusumo, Sudikno. 1991. **Mengenal hukum**. Liberty. Jogyaakarta.
- , 1999. **Mengenal Hukum**. Liberty. Yogyakarta.
- Meliara, A. Qiram Syamsudin. 1985. **Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya**. Liberty. Yogyakarta.
- Moleong, Lexy.J. 1991. **Metodologi Penelitian Kualitatif**. Remaja Rosdakarya. Bandung.

- Muhadjir, Noeng. 1990. **Metodologi Penelitian Kualitatif**. Rake Sarasin.
Yogyakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1992. **Hukum Perikatan**. Citra Aditya Bakti.
Bandung.
- 1991. **Hukum Perjanjian**. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Murad, Rusmadi. 1997. **Administrasi Pertanahan**. Bandar Maju. Bandung.
- 1991. **Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah**. Mandar Maju.
Bandung.
- Nasir, Mohammad. 1988. **Metode Penelitian**. Penerbit Ghalia. Jakarta.
- Nur, M. Rasaid. 2004. **Hukum Acara Perdata**. Sinar Grafika. Jakarta.
- Parlindungan, AP. 1990. **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**. Penerbit CV
Mandar Maju. Bandung.
- 1988. **Pendaftaran Dan Konversi hak-hak Atas Tanah Menurut
UUPA**. Penerbit Alumni. Bandung.
- Patrik, Purwahid. 1994. **Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang
Lahir dari Perjajian dan dari Undang-Undang)**. Mandar Maju.
Bandung.
- 1994. **Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam perjanjian**.
Badan Penerbit. UNDIP. Semarang.
- Prodjodikoro, R. Wiryono. 1993. **Asas-Asas Hukum Perjanjian**. Sumur.
Bandung.
- 1979. **Asas-asas Hukum Perdata**. Sumur. Bandung.

- Puspa, Yan Pramadya. 1977. **Kamus Hukum Edisi Lengkap**. CV Aneka. Semarang.
- Rahardjo, Satjipto. 1991. **Ilmu Hukum**. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Rochmat, Rudiarmo dkk. 1978. **Pedoman Membuat Dokumen-dokumen Hukum Dan Kontrak-kontrak**. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Samudera, Teguh. 1992. **Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata**. Alumni. Bandung.
- Satrio, J. 1992. **Hukum Perjanjian**. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- 1991. **Hukum Perjanjian**. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Setiawan, R. 1990. **Hukum Perjanjian**. Bina Cipta. Jakarta.
- 1994. **Pokok-pokok Hukum Perikatan**. Bina Cipta. Bandung.
- Soebekti, R. 1987. **Hukum Perjanjian**. Internusa. Jakarta.
- 1980. **Pokok-pokok Hukum Perdata**. PT Internusa. Jakarta.
- Soebekti, R dan Tjitrosudibio. 1985. **KUHPerdata**. Pradnya Paramita. Jakarta.
- 1972. **Kamus Hukum**. Pradnya Paramita. Jakarta.
- 1992. **Aneka Perjanjian**. Internusa. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1986. **Pengantar Penelitian Hukum**. UI Press. Jakarta.
- 1986. **Penelitian Hukum Normatif**. CV Rajawali. Jakarta.
- Soemitro. Ronny Hantijo. 1990. **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- 1985. **Metodologi Penelitian Hukum**. Ghalia Indonesia. Jakarta.

- Soetami, A. Siti. 1992. **Pengantar Tata Hukum Indonesia**. Penerbit PT Eresco. Bandung.
- Soetiknjo, Iman. 1994. **Politik Agraria Nasional**. Gajah Mada University Press. Yogyakarta.
- Salendeho, John. 1987. **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**. Sinar Grafika.
- S, Nasution. 1992. **Metode Penelitian Kualitatif**. Tarsito. Bandung.
- Sunggono, Bambang. 1997. **Metode Penelitian Hukum**. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Suroso, R. 1993. **Pengantar Ilmu Hukum**. Sinar Grafika. Jakarta.
- Suryabrata, Sumadi. 1988. **Metodologi Penelitian**. CV Rajawali. Jakarta.

