

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT PADA MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA

A. Jual Beli Hak Atas Tanah Adat

Sebelum berlakunya UU Pokok Pertanian No. 5 Tahun 1960, terdapat dua sistem hukum jual beli tanah pada negara Indonesia, yaitu sistem hukum Barat untuk orang Eropa serta sistem hukum adat bagi masyarakat adat. AP Parlindungan menjelaskan, sebelum diberlakukannya UUPA, Indonesia masih menerapkan sistem dualisme pada hukum agraria sebab berlaku dua jenis hukum yang dijadikan dasar hukum dalam pertanahan yakni hukum barat dengan hukum adat¹⁶ sehingga peralihan kepemilikan tanah dibedakan menurut hukum adat dengan hukum Barat dalam hal jual beli, perlindungan hukum, maupun kepastian hukum.

a. Menurut Hukum Barat

Belanda datang ke Indonesia kemudian menjajah negara kita lalu memperkenalkan instrumen hukum Belanda guna mengatur hidup masyarakat Indonesia. Sejak 1 Mei 1848, Belanda memberlakukan ketentuan hukumnya yang paling transparan “Burgerlijk Wetboek” ataupun dikenal sebagai Kitab UU Hukum Perdata. Ketika Indonesia merdeka 1945, dalam Pasal 2 Peraturan Peralihan UUD 1945 Indonesia terus menerapkan Burgerlijk Wetboek hingga UU baru diundangkan.¹⁷

¹⁶ AP Parlindungan, “Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA”, Bandung, Alumni, 1973) hlm 40

¹⁷ Sahat HMT Sinaga, “Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak” (Bekasi Pustaka Sutra, 2007,) Hal. 11

Selain mencakup ketetapan secara umum, Burgerlijk Wetboek mencakup perangkat hukum dari tanah barat yang dapat ditemukan pada:

- a) Buku II berjudul “hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah”
- b) Buku III, berjudul “jual-beli”
- c) Buku III, berjudul “daluwarsa”¹⁸

Alasan dari masyarakat Belanda memberikan hukum tanah barat sebab orang belanda membutuhkan tanah mencakup tanah perkebunan maupun untuk tempat tinggalnya. Dilihat dalam Kitab UU Hukum Perdata maka jual beli dijelaskan perjanjian dengan adanya satu pihak yang menjadikan penjual berjanji memberikan hak milik atas barang maupun pihak lainnya kemudian pembeli berjanji melakukan pembayaran uang yang disepakatinya menjadi imbalan dari hak milik. Seperti pada 1457 Kitab UU Hukum Perdata yaitu:

“jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.”

Dijabarkan pula pada Pasal 1458 Kitab UU Hukum Perdata yaitu:

“jual beli dianggap telah terjadi antara para pihak setelah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut beserta harganya, meski kebendaan tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan”.

Mengacu pada pasal tersebut maka jual beli akan hak atas tanahnya belum berpindah, dan akan berpindah sesudah balik nama.

2. Menurut Hukum Adat

¹⁸ Ibid, hal. 12

Dari segi hukum adat maka jual beli tanah termasuk suatu perbuatan hukum, dimana penjual memberikan barang untuk pembeli ketika pembelinya melakukan pembayaran harga yang sudah disepakati bersama penjual. Melalui definisi tersebut maka jual beli sudah dikenal sejak ada penyerahan barang maupun pembayaran harga, penyerahan barang beserta pembayaran harga dilaksanakan bersamaan, dengan demikian dikatakan jual beli dari sisi hukum adat memiliki sifat yang terang, nyata, serta tunai.

Menurut masyarakat hukum adat, adanya jual beli akan hak atas tanah dilaksanakan dengan tunai serta terang. Terang maksudnya jual beli dilakukan di depan kepala adat maupun kepala desa. Sementara tunai maksudnya perbuatan dilaksanakan dengan bersamaan yakni penjual memberikan barang saat pembeli melakukan pembayaran barang bersesuaian pada kesepakatan kedua pihak dimana perbuatan itu dilakukan dengan bersamaan.¹⁹

B. Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasar Hukum Tanah Nasional (Undang-Undang Pokok Agraria)

Sejak diundangkan UU pokok Agraria sejak 24 September 1960 dimana telah menghapuskan suatu sistem dualisme dari hukum tanah pada negara Indonesia, yang mengakibatkan definisi dari jual beli tanah berganti sebagaimana dijelaskan pada pasal 1457 serta 1458 KUHPerduta.

Jual beli dari segi hukum tanah nasional maupun hukum positif adalah

¹⁹ Effendi Perangin, *"Hukum Agraria Indonesia"*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1994,) Hal, 19.

dipandang dengan pemindahan akan hak atas tanah dalam tempo selamalamanya, di dalam hukum adat dinamakan “jual lepas” serta sifatnya tunai. Maka sesudah jual beli akan muncul peralihan hak atas tanah, dengan demikian hubungan pemilik lama dengan tanah telah terputus.

Menurut UUPA definisi jual beli tanah seperti pada pasal 26 berkaitan pada jual beli hak atas tanah. Pada pasal yang lain tidak menyebutkan adanya jual beli namun dikatakan dialihkan yang menjelaskan perbuatan hukum secara sengaja melakukan pemindahan hak atas tanah untuk pihak lainnya bisa dilaksanakan dengan hibah, jual beli, hibah wasiat maupun tukar menukar. Walaupun hanya dikatakan dialihkan namun termasuk dalam perbuatan hukum yaitu pemindahan hak atas tanah yang disebabkan oleh jual beli. Definisi jual beli tidak dijelaskan dengan jelas namun dalam pasal 5 UUPA dikatakan hukum tanah Nasional yaitu dari hukum adat, maksudnya masyarakat memakai asas, konsepsi, lembaga hukum, beserta suatu sistem hukum adat. Sehingga definisi dari jual beli tanah Nasional yaitu melakukan jual beli tanah yang ditinjau dari hukum adat. Adapun tujuan diundangkan UU Pokok Agraria seperti yang sudah dijabarkan pada penjelasan umum dalam UU Pokok Agraria antara lain :

- a) Menempatkan suatu dasar-dasar untuk penyusunan Hukum Agraria nasional dimana termasuk alat yang membawa kemakmuran bagi kebahagiaan serta kondisi bagi negara maupun rakyat, utamanya yaitu rakyat tani guna mencapai masyarakat Indonesia yang makmur serta adil.
- b) Menempatkan suatu dasar-dasar untuk kesatuan maupun kesederhanaan

pada suatu hukum pertanahan.

- c) Menempatkan suatu dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum terkait dengan hak-hak atas tanah pada rakyat.²⁰

C. Masyarakat Hukum Adat

1. Masyarakat Hukum Adat di Indonesia

Masyarakat Hukum adat dalam hal ini termasuk bagian dari bangsa Indonesia serta menjadi identitas dari bangsa ini, adanya masyarakat hukum adat tidak bisa dipungkiri kondisinya sudah ada sejak dulu hingga sekarang. Terdapat berbagai istilah yang dapat dipergunakan, bahkan pada peraturan perundang-undangan dipergunakan beragam istilah yang menjelaskan makna serupa. Misalnya istilah masyarakat adat, kesatuan masyarakat hukum adat, masyarakat hukum adat, masyarakat adat yang terpencil, komunitas adat terpencil, masyarakat tradisional, hingga dalam istilah desa maupun yang lain sebagainya. Hukum adat melihat masyarakat menjadi jenis hidup bersama yang mana manusia melihat manusia lain untuk tujuan bersama. Adapun sistem kehidupan bersama tersebut memunculkan suatu kebudayaan sebab masing-masing individu merasa terikat satu sama lain. Berbagai opini dari ahli menyebutkan masyarakat mempunyai suatu arti turut serta maupun berpartisipasi, sementara dari segi bahasa Inggris dikatakan “*society*”. Masyarakat merupakan kumpulan dari manusia yang melakukan interaksi pada hubungan sosial dengan beragam kesamaan

²⁰ Mudjiono, “*Politik dan Hukum Agraria*”, (Yogyakarta: Liberty, 1997,) Hal 22

budaya, identitas, wilayah, kebiasaan, sikap, tradisi, serta perasaan dalam persatuan dengan disatukan melalui kesamaan.²¹

Ter Haar memberi pendapat terkait dengan masyarakat hukum adat sebagai suatu kelompok masyarakat secara teratur, tinggal di suatu wilayah, memiliki kekuasaan serta kekayaan baik benda yang tampak hingga yang tidak tampak, yang mana anggota kesatuannya mengalami kehidupan pada masyarakat menjadi suatu hal secara wajar yang ditinjau melalui kodrat alam serta tidak satu pun dari anggota memiliki pikiran membubarkan ikatannya yang sudah tumbuh maupun meninggalkan ataupun melepaskan diri terhadap ikatan tersebut selama-lamanya.²²

Masyarakat hukum adat mempunyai hak dengan cukup penting yaitu berhubungan ruang hidup yakni hak ulayat seperti pada Pasal 3 UUPA serta mengingat ketentuan pada Pasal 1 dan 3 dijelaskan terkait pelaksanaan hak ulayat maupun hak serupa dari masyarakat hukum adat, selagi masih ada maka sedemikian rupa sampai sesuai pada kepentingan nasional maupun negara, mengacu dengan persatuan bangsa dan tidak diperbolehkan berlawanan pada UU maupun peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Pada UU No. 5 Tahun 1960 mengenai “Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria”, UU Nomor 41 Tahun 1999 mengenai “Kehutanan”, UU No. 32 Tahun 2004 mengenai “Pemerintahan Daerah” serta peraturan perundang-

²¹ Tolib Setiady, *“Intisari Hukum Adat Indonesia”*, (Bandung ,Alfabeta, 2009) hal. 5

²² Alting, *“Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah”* (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2010,) hal. 30.

undangan yang lain, terdapat istilah terkait dengan masyarakat hukum adat. Istilah tersebut diungkapkan serta dipakai pakar hukum yang seringkali difungsikan dalam kepentingan teoritik - akademis. Sementara istilah masyarakat adat yaitu istilah secara lazim dijelaskan pada bahasa sehari-hari dari lingkup non-hukum dengan merujuk pada kesepakatan di level internasional.²³

Ter Haar menjelaskan penduduk yang ada di kepulauan Indonesia berada dalam tingkat rakyat jelata. Adanya perilaku hidup serupa di suatu kelompok masyarakat dengan berperilaku kesatuan pada dunia luar. Adapun golongan tersebut berperilaku serta susunan kekal serta tepat dan orang yang ada dalam kelompok masyarakat tersebut melaksanakan kehidupan secara wajar, serta menjadi kodrat alam, tidak terdapat satu individu yang memiliki niat untuk merubah maupun membubarkan suatu golongannya. Golongan itu memiliki pedoman hidup dan harta benda kekayaan tersendiri. Inti dari penjelasan Ter Haar, masyarakat hukum mencakup:

- a. Kesatuan manusia secara teratur
- b. menetap pada suatu daerah
- c. memiliki penguasa
- d. memiliki kekayaan berwujud serta tidak berwujud.²⁴

Masing-masing kelompok dari masyarakat hukum adat, baik dengan

²³ Taqwaddin, "Penguasaan Atas Pengelolaan Hutan Adat oleh Masyarakat Hukum Adat" (Mukim di Provinsi Aceh", (Disertasi Doktor Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2010), hal. 36.

²⁴ <http://yessysca.blogspot.com/2011/06/tangkuman-hukum-adat-karangan-soerojo.html?m=1>

sifat teritorial maupun genealogis/organisasi perkumpulan adat bahkan keagamaan, keluarga yang ada pada perantauan serta yang lain diatur dengan hukum adat yang mempunyai susunan pengurus menyatu terhadap kepengurusan secara resmi hingga terpisah serta berdiri sendiri.²⁵

Kesimpulan yang ada yaitu ciri-ciri pokok dari masyarakat hukum adat yaitu kelompok manusia dengan batas wilayah maupun wewenang tertentu dan berbagai norma maupun aturan adat yang dipenuhi dengan kelompok manusia pada wilayah itu.

2. Macam-Macam Masyarakat Hukum Adat di Indonesia

Pada beberapa penjuru di Indonesia, terdapat masyarakat hukum adat hingga kini memegang aturan hukum peninggalan dari nenek moyang, utamanya berhubungan dengan hukum kekerabatan. Pada negara Indonesia mencakup berbagai jenis dari masyarakat hukum adat antara lain:²⁶

a. Masyarakat hukum teritorial

Ahli hukum adat di zaman hindia belanda menjelaskan masyarakat hukum teritorial sebagai masyarakat yang teratur serta tetap dimana anggota masyarakat dengan terikat di daerah kediaman, baik berhubungan dengan duniawi yang menjadi tempat hidupnya maupun terkait rohani yang menjadi tempat pemujaan pada roh leluhurnya.²⁷

²⁵ Prof H. Hilman Hadikusuma, SH. “*Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*”, (Bandung, penerbit mandar maju tahun 2013.)

²⁶ *ibid*, hal 108

²⁷ Ter Har, 1960 : 17, Van Dijk 1954: 18

b. Masyarakat hukum genealogis

Yaitu kesatuan masyarakat secara teratur, yang mana anggota masyarakat dengan terikat di garis keturunan sama dari satu leluhur, yang dapat dengan langsung sebab berhubungan darah hingga tidak langsung sebab pertalian secara perkawinan maupun pertalian adat.

Ahli hukum adat di zaman hindia belanda menjelaskan masyarakat genealogis dikelompokkan menjadi tiga jenis yakni matrilineal, patrilineal, serta bilateral maupun parental.

c. Masyarakat hukum teritorial genealogis

Yaitu kesatuan masyarakat secara teratur dan tetap dimana anggota masyarakat bukan terikat saja dengan tempat kediaman di suatu daerah namun adanya sifat terikat dengan hubungan keturunannya pada ikatan kekerabatan. Adapun masyarakat hukum teritorial-genealogis dikelompokkan menjadi dua, yakni berbentuk asli dengan campuran.

d. Masyarakat adat keagamaan

Dari berbagai kesatuan masyarakat adat tersebut akan ada kesatuan masyarakat adatnya yang memiliki sifat keagamaan pada beberapa daerah. Misalnya terdapat kesatuan masyarakat adat dalam keagamaan dari segi kepercayaan lama, terdapat kesatuan masyarakatnya secara khusus menganut agama Hindu, Kristen/Katolik, Islam, bahkan ada yang campuran. Disebabkan pada lingkungan masyarakatnya didominasi suatu agama maupun kepercayaan, sehingga anggota di dalamnya bukan sekadar warga adat kesatuan desa berdasarkan pada perundangan, namun

juga termasuk warga adat tradisional maupun warga keagamaan dengan dianut masing-masing.

e. Masyarakat adat yang ada pada perantauan

Yaitu sekumpulan individu dari masyarakat adat yang membentuk komunitas baru pada suatu daerah perantauan supaya tetap menjaga keberadaannya maupun adat serta agama asal. Sekumpulan maupun organisasi itu seringkali mewakili anggotanya untuk menyelesaikan perselisihan dari satu masyarakat adatnya terhadap masyarakat adat lain misalnya dalam penyelesaian perkawinan campuran pria Minangkabau dengan Lampung.

f. Masyarakat adat lainnya

Pada kehidupan masyarakat seringkali didapati berbagai bentuk dari organisasi dengan ikatan anggota mengacu pada suatu ikatan kekerabatan serupa yang tidak berlandaskan dengan hukum adat dari wilayah asal sama, namun dalam rasa kekeluargaan serupa dan mencakup beragam suku bangsa, Bahasa maupun agama. Kesatuan tersebut tak lagi terikat dengan hukum adat lama namun bentuk hukum kebiasaan baru ataupun dinamakan hukum adat Indonesia atau nasional. Misalnya dalam unit organisasi Dharma Wanita, anggota di dalamnya berasal dari berbagai daerah maupun agama.

UUD 1945 Pasal 18B ayat (2) menjadi landasan konstitusional masyarakat adat yaitu disebutkan:

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat

hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”

Menurut UUD 1945 Pasal 28I Ayat (3) berkaitan dengan identitas budaya maupun hak masyarakat tradisional dijelaskan :

“Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban”.

Pendekatan konstitusional dalam Pasal 28I ayat (3) UUD 1945 tersebut yaitu memakai pendekatan HAM. Demikian terlihat dari sistematika UUD 1945 dimana menempatkan Pasal 28I ayat (3) UUD 1945 pada Bab XA mengenai HAM dengan hak-hak asasi manusia yang lain. Sehingga instansi pemerintah yang memiliki tanggung jawab besar pada landasan konstitusional yaitu Kementerian Hukum dan HAM.²⁸

Mengacu pada pasal tersebut maka negara mengakui serta menghormati berbagai kesatuan dari masyarakat hukum adat, sehingga masyarakat hukum adat mempunyai basis konstitusional guna menjaga berbagai hak yang ada pada pasal tersebut.

²⁸ Kurnia Warman, “Peta Perundang-undangan tentang Pengakuan Hak Masyarakat Hukum Adat” diunduh dari https://procurement-notices.undp.org/view_file.cfm?doc_id=39284 pada tanggal 10 Februari 2020.

Tabel 1. Landasan Hukum

No.	Landasan Hukum	Isi
1	UUD RI 1945	Menghormati adanya identitas budaya serta hak tradisional
2	UU No. 5 Tahun 1960 mengenai “Pokok-Pokok Agraria” Pasal 3	Pelaksanaan dari hak ulayat serta hak-hak serupa
3	UU No. 39 Tahun 1999 mengenai “Hak Asasi Manusia (HAM)”	Pengakuan maupun perlindungan identitas budaya dari masyarakat hukum adat, dan juga termasuk hak atas tanah ulayat.
4	UU No. 41 Tahun 1999 mengenai “Kehutanan”	Melakukan pengelolaan kawasan hutan mengacu pada hukum adat serta melaksanakan pemungutan hasil hutannya
5	UU No. 32 Tahun 2004 mengenai “Pemerintahan Daerah”	Mengakui dan juga menghormati kesatuan masyarakat hukum adat serta hak tradisional sepanjang masih dalam kondisi hidup
6	UU No. 11 Tahun 2005 mengenai “Pengesahan Kovenan Internasional Tentang Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya”	Mengakui hak masyarakat hukum adat, yakni hak tidak didiskriminasi, maupun atas kebudayaan serta hak berpartisipasi

Tabel 1 yaitu beberapa peraturan yang mengatur berbagai hak masyarakat hukum adat, sumber BPHN Departemen Hukum maupun HAM RI Ketentuan Pasal 18 B ayat (2) UUD 1945 Diperkuat melalui pasal 281 ayat (3) UUD 1945.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Masyarakat hukum adat menjadi suatu kesatuan terhadap tanah yang

ditempati dengan hubungan secara erat. Hubungan itu bersumberkan dengan pandangan masyarakat adat yang sifatnya religius magis. Hal itu mengakibatkan masyarakat adat mendapatkan hak supaya menguasai tanah, menggunakan tanah, melakukan pemungutan hasil dari tumbuhan yang hidup di atas tanah serta berburu binatang di situ. Adapun hak masyarakat hukum adat atas tanah dinamakan hak ulayat. Van Vollenhoven menyebut hak ulayat yaitu "*beschikkingsrecht*".²⁹ Bushar Muhammad mengemukakan ada empat hal untuk dijadikan objek hak ulayat, antara lain tanah (daratan); tumbuhan yang hidup dengan liar (pohon buah- buahan, pohon kayu untuk pertukangan maupun kayu bakar, dan lainnya); air (perairan contohnya: danau, sungai, pantai dan perairan); serta binatang liar dimana hidup bebas pada hutan.

Hak ulayat ditemui hampir pada pelosok wilayah di Indonesia. Demikian dinamakan hubungan hukum konkrit serta mulanya muncul dari nenek moyang maupun kekuatan gaib yang mewariskan tanah untuk suatu kelompok masyarakat adat. Di samping adanya warisan peninggalan leluhur untuk masyarakat hukum adat, hak ulayat muncul sebab pemisahan masyarakat hukum adat terhadap induk awalnya, menjadi masyarakat hukum adat baru serta mandiri, yang menjadi wilayah induk sebagai tanah ulayat.

G Kartasapoetra dkk menjelaskan definisi dari hak ulayat, sebagai

²⁹ Bushar Muhammad, "*Pokok- Pokok Hukum Adat*", (Jakarta, PT Pradnya Paramita, 1981,) hal.103.

hak yang paling tinggi atas tanah dari persekutuan hukum guna memberi jaminan ketertiban pemanfaatan ataupun pendayagunaan tanahnya. Hak ulayat diartikan dengan hak dari persekutuan hukum di suatu desa maupun suku, yang mana warga masyarakatnya dalam persekutuan hukum memiliki hak menguasai tanah dimana pelaksanaan telah diatur ketua persekutuan kepala desa/ kepala suku.³⁰

John Saliendo (1987 : 269-272) menjelaskan karakteristik dari hak ulayat, antara lain:

- a. Kebebasan untuk masyarakat hukum adat di wilayah ulayat dalam pengolahan maupun pengumpulan hasil hutan, serta melakukan pengambilan hasil dari tanahnya
- b. Masyarakat adat bisa memberi izin memakai hak ulayat untuk warga luar, serta jika tanpa izin bisa menjadi pelanggaran
- c. Masyarakat adat dalam hal tertentu wajib melakukan pembayaran rekognisi apabila mengambil hasil yang didapat dari tanah ulayat
- d. Pengurus dari persekutuan masyarakat adat memiliki wewenang dalam mengatur hasil hak untuk warga di daerah hak ulayatnya.

Pada pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1999 menjabarkan definisi hak ulayat yakni:

³⁰ G. Kartasapoetra, R. G Kartasapoetra, AG. Kartasapoetra, A. Setiady, "*Hukum Tanah, Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*", (Jakarta: Bina aksara,1985,) hal. 88

“hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniyah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan”

Sementara tanah ulayat yaitu bidang tanah dengan di atasnya ada hak ulayat dari masyarakat hukum adat tertentu.³¹

Pada pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1999 mengemukakan Kepala adat maupun tetua adat secara kenyataan diakui oleh warganya, melaksanakan aktivitas keseharian, menjadi pengemban tugas kewenangan dari masyarakat hukum adat. Melaksanakan pengelolaan, pengaturan, penguasaan maupun pemakaian tanah bersama.³²

Pengaturan hak ulayat bagi masing-masing daerah tidaklah sama. Demikian dikarenakan penyelenggaraan maupun pengelolaan hak ulayat bersesuaian pada hukum adat dari setiap wilayah yang mana hak ulayat ada. Keadaan tersebut memunculkan keberagaman pada Hukum Adat dimana tidak langsung memberi pengaruh untuk hukum pertanahan,

³¹ Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

³² *Ibid* pasal 1

sebab hak ulayat termasuk hak penguasaan atas tanah hak milik dari masyarakat adat.

Kedudukan hak ulayat tidak dapat dibilang sebagai hal yang baru, karena hak ulayat masyarakat hukum adat sudah ada sejak lama, bahkan sudah ada sebelum Indonesia merdeka dan bukan merupakan tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara yang kemudian akan diberikan kepada masyarakat hukum adat. Terdapat banyak bukti-bukti hak tanah adat yang dahulu dikuasai oleh pemerintah Kolonial Belanda dan perusahaan-perusahaan asing milik pemerintah Kolonial Belanda yang kemudian diambil alih oleh Indonesia setelah kemerdekaannya dan menjadi tanah Negara, dari keterangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa tanah ulayat tidak dapat dimasukkan dalam kriteria tanah Negara.³³ Berdasarkan ketentuan Pasal 3 UUPA dapat dipahami juga bahwa hak ulayat diakui sebagai sebagai suatu hak atas tanah tersendiri, apabila memenuhi dua persyaratan, yaitu Hak tersebut ada, dan Pelaksanaan hak yang masih ada tersebut harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara serta tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

Subjek Hak Ulayat merupakan konsep Hak Ulayat dalam Undang-Undang seperti Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 yang menyebutkan tentang kriteria dan penentuan masih adanya Hak Ulayat

³³ Endi Purnomo, "*Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat*", (Bandar Lampung, In depth Publishing : , 2014) hal. 91.

meliputi 3 unsur:

1. Adanya subjek hak ulayat
2. Adanya objek hak ulayat
3. Adanya hubungan antara subjek dan objek hak ulayat.

Dalam bukunya yang berjudul asas-asas hukum perjanjian, Wirjono Prodjodikoro mengungkapkan bahwa terhadap tanah, ada kalanya tidak hanya perseorangan (individu) mempunyai hak milik atas tanah, melainkan juga suatu persekutuan desa sendiri. Dapat disimpulkan bahwa masyarakat adat juga dapat dijadikan sebagai subjek hak ulayat karena masyarakat adat dianggap sama dengan suku. Masyarakat adat terikat oleh Hukum Adat, keturunan dan tempat tinggal. Keterikatan akan Hukum Adat berarti bahwa hukum adat memang dipatuhi. Walaupun di banyak tempat aturan yang berlaku tidak tertulis, namun diingat oleh sebagian besar masyarakatnya.

D. Tinjauan Umum Mengenai Jual-Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan

prestasi terhadap kreditur.³⁴

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk ke dalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan. Dalam pasal 1457 memberikan pengertian jual beli yaitu:

“jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dari pemaparan pasal diatas maka dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, yang mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak pembeli berjanji untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati kedua belah pihak sebagai imbalan atas barang tersebut. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPperdata.

³⁴ R. Setiawan, *“Pokok-Pokok Hukum Perikatan”*, (Bandung Binacipta, 1987,) hal. 5

Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak telah mencapai kata sepakat mengenai benda dan harganya tersebut, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdara). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerdara, dan jika pihak pembeli tidak membayar harga yang sudah disepakati para pihak maka hal tersebut merupakan suatu wanprestasi yang dapat memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan.

Setelah tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai jual beli atas suatu barang dan harganya walaupun belum melakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli, hal ini disebut dengan asas konsensualitas. Asas konsensualitas ini telah diatur dalam pasal 1458 KUHPerdara yang

menyatakan sebagai berikut:

“Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Dari pasal diatas dapat disimpulkan bahwa asas konsensualitas mengandung makna yang berarti para pihak telah mencapai suatu kesepakatan. Yang artinya apa yang telah disepakati para pihak telah tercapai suatu keselarasan pendapat, yang kemudian dari persamaan kehendak tersebut tercapai kata sepakat. contoh pihak penjual sebagai bermaksud untuk melepaskan hak milik atas suatu barang

\setelah mendapatkan sejumlah uang dari pembeli sebagai imbalannya. Begitu pula pembeli yang telah menghendaki hak milik atas suatu benda tersebut wajib untuk memberikan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan para pihak kepada penjual sebagai pemegang hak milik sebelumnya.

Suatu perjanjian jual beli dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tidak dapat memenuhi kewajibannya maka hal tersebut dikatakan sebagai wanprestasi, tindakan wanprestasi dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang telah melaksanakan kewajibannya namun tidak dapat menikmati

manfaat dari hal yang sudah di laksanakan. Dalam putusan mahkamah agung nomor No. 70HK/Sip/1972 menyatakan bahwa jika salah satu pihak melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan pembayaran barang yang dibeli, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual-beli.

Dengan adanya suatu wanprestasi maka akan menimbulkan suatu sanksi bagi salah satu pihak yang lalai. Ada empat macam sanksi atau akibat hukum bagi salah satu pihak yang wanprestasi, yaitu: Membayar ganti kerugian, Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian, Peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi, dan Pembayaran biaya perkara apabila diperkirakan dimuka hakim.³⁵

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli

Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Begitu pula hak dari pembeli menerima barang yang telah dibelinya dari pihak penjual dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Kewajiban yang timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-Undang disebut juga kewajiban hukum. Kewajiban penjual dapat dilihat dalam pasal 1474 KUHPerduta.

³⁵ P.N.H Simanjuntak, "Pokok Hukum Perdata Indonesia", (Jakarta, Djambatan, 1999,) hal 341.

a) Kewajiban Penjual:

1) Menyerahkan hak milik atas barang yang telah disepakati. Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdota mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh.

2) Penyerahan Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdota yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan Benda Tidak Bergerak Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

3) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdota yang menyebutkan penyerahan akan piutang

atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

b) Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Pasal 1513 KUHPerdata sebagai Pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli.

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa terdapat dua kewajiban pokok pembeli yakni menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian yang mana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak.³⁶

Dalam pasal 1516 KUHPerdata menjelaskan mengenai kewajiban pembeli, yakni Jika si pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai suatu alasan yang

³⁶ Abdul Kadir Muhammad, "Hukum Perjanjian", (Bandung PT. Citra Aditya Abadi, 2014.) Hal.86

patut untuk ber khawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggihkan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan”.

Pasal 1513 mengatur kewajiban pembeli agar membayar harga barang yang dibeli, pasal 1534 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Kewajiban utama pembeli adalah untuk membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan antara para pihak

4. Syarat Sahnya Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama halnya dengan syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian yang sah yakni perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang. Perjanjian tersebut diakui sah Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian:³⁷

a. Adanya persetujuan kehendak

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan/persetujuan para pihak mengenai pokok-pokok isi perjanjian yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan juga dikehendaki oleh pihak lainnya.

³⁷ Abdulkadir Muhammad. “*Hukum Perdata Indonesia. Cetakan Ke-III*”. (Bandung. PT. Citra Aditya Bakti 2000.) Hal: 225

Persetujuan tersebut sudah final, tidak lagi dalam proses perundingan.

Sebelum ada persetujuan, biasanya para pihak mengadakan perundingan, pihak yang satu menyampaikan keinginan dan syarat-syaratnya mengenai objek perjanjian kepada pihak yang lain dan pihak yang lainnya menyatakan juga kehendaknya mengenai objek perjanjian sehingga tercapai persetujuan yang mantap bagi kedua pihak. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan ataupun tekanan dari pihak manapun juga, sepenuhnya atas kemauan sukarela para pihak. Juga termasuk persetujuan kehendak tidak dikarenakan ada kehilafan dan tidak ada penipuan.

b. Kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian

Kecakapan bertindak merupakan salah satu cakap hukum yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- 3) Dan Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada

siapa undang- undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. (ketentuan ini telah dicabut oleh Surat Edaran Mahkamah Agung)

E. Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan melakukan penyerahan atau levering.³⁸ Sedangkan dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama- lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.

³⁸ Soeharyo Saimin, “*Status Hak Dan Pembebasan Tanah*”, (Jakarta: Sinar Grafika,2004),hal.86

24 Tahun 1997.

Jual beli tanah dalam hukum Tanah Nasional berdasarkan pada Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1313 KUHPerdara yang menjelaskan pengertian perjanjian yaitu sebagai berikut “perjanjian merupakan perbuatan yang mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.

Terjadinya pengikatan tersebut dapat menimbulkan suatu akibat hukum yakni timbulnya hak dan kewajiban kepada kepada para pihak yang telah mengikatkan diri. Kewajiban yang dimaksud merupakan pemenuhan prestasi dari satu pihak kepada pihak lain yang berhak atas prestasi tersebut.

Dalam sebuah perjanjian terdapat dua pihak atau lebih, pihak yang wajib melakukan prestasi disebut dengan debitur, dan pihak yang wajib menerima suatu prestasi disebut dengan kreditur. Hal tersebut sama dalam perjanjian jual beli tanah, yang mana para pihak telah mengikat satu sama lain yang mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban penjual dan pembeli.

Hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam jual beli tanah yaitu :³⁹

- **Hak Penjual:**

- 1) Hak menetapkan harga barang yang akan dijualnya
- 2) Menerima pembayaran atas tanah sesuai harga yang telah disepakati para pihak

- **Hak Pembeli:**

- 1) Menerima tanah yang telah dibeli baik secara nyata maupun secara yuridis
- 2) Apabila terdapat cacat tersembunyi maka pembeli berhak mengembalikan harga dan menuntut ganti rugi biaya yang telah dikeluarkan pembeli dalam rangka pemenuhan prestasi.
- 3) Hak pembeli apabila wanprestasi oleh penjual yaitu menuntut pemenuhan perikatan memutuskan perikatan apabila perikatan tersebut bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan, dan pemutusan perikatan dengan ganti rugi.

³⁹ Lumempouw, Felly Y. S. "Kedudukan Hukum Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata." *Lex Crimen*, vol. 5, nomor. 4, 2017.

- **Kewajiban penjual:**

Apabila penjual mengetahui adanya cacat pada barangnya maka penjual wajib mengembalikan harga yang dibayar oleh pembeli dan mengganti biaya yang dikeluarkan oleh pembeli. Dalam pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan tiga prinsip kewajiban penjual yaitu:

- 1) memelihara benda yang akan diserahkan kepada pembeli saat melakukan penyerahan
- 2) Menyerahkan benda yang dijual pada saat yang telah ditentukan
- 3) Menanggung kebendaan yang dijual

