

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Tanah Nasional

Di dalam Pasal 1 UUPA menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Kemudian dalam Pasal 2 UUPA dinyatakan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.²⁹

Hukum agraria adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sedangkan pengertian tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA.³⁰

Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa, Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang... Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1).³¹

²⁹ Wahyu Wardhana, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat*, Post 2006 http://eprints.undip.ac.id/15941/1/Wahyu_Wardhana.pdf.

³⁰ *Ibid.*,

³¹ Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Jakarta, Djambatan hlm 18

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah :³²

1. Permukaan Bumi atau lapisan bumi yang atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi adil dan merata.³³

Sehubungan dengan itu maka penyediaan, peruntukan, penguasaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta terjaminnya perlindungan hukum bagi rakyat banyak dengan tetap mempertahankan kelestarian tanah dalam mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan.³⁴

B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa : “ Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di

³² Budi Harsono, Op., Cit hlm 19

³³ Wahyu Wardhana, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat,*

dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". " Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.³⁵

Dalam Passal 4 UUPA yang berbunyi Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang..., dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³⁶

Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai Negara memberi wewenang untuk :³⁷

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa ;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa ; dan
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa ;

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.³⁸

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai *Lembaga Hukum*, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan *hubungan hukum konkret*.³⁹

Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain:⁴⁰

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun (ada selama pemilik hidup dan jika meninggal dunia, dapat dialihkan kepada ahli waris), terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

Ada 3 Hal dasar lahirnya hak milik atas tanah, yaitu:

- a) Menurut hukum adat;
- b) Karena ketentuan UU;
- c) Karena penetapan Pemerintah (Pasal 22 UUPA).

Hapus atau hilangnya hak milik atas tanah, adalah jika:

- a) Menjadi tanah negara dapat terjadi karena: a. pencabutan hak, b. dilepaskan dengan sukarela, c. dicabut untuk kepentingan umum, d. tanah ditelantarkan, e. dialihkan kepada warga negara asing;
- b) Tanahnya musnah⁴¹

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak yang diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perusahaan perikanan, perusahaan peternakan dan perusahaan perkebunan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia. HGU diatur lebih dan dijabarkan lanjut di Pasal 28(1), (2), (3) UUPA. Pemegang HGU adalah orang perorangan warga negara Indonesia tunggal atau badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia (Pasal 30 UUPA).

HGU dapat beralih menurut Pasal 28(3) UUPA, yang kemudian dipertegas oleh PP No. 40/1996, khususnya Pasal 16(2), karena: 1) jual beli; 2) tukar menukar; 3) penyertaan dalam modal; 4) hibah; 5) pewarisan. Hapusnya HGU menurut Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 PP No. 40/1996 terjadi karena 7 sebab, yaitu: 1) Berakhirnya jangka waktu; 2) Tidak terpenuhi syarat pemegangnya; 3) Pencabutan hak; 4) Penyerahan suka rela; 5)

Ditelantarkan; 6) Kemusnahan tanahnya; 7) Pemegang HGU tidak memenuhi syarat dan tidak melepaskannya kepada pihak yang memenuhi syarat.⁴²

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun (Pasal 35 (1,2) UUPA). Subyek hukum yang dapat mempunyai HGB adalah: 1) Warga Negara Indonesia dan; 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 36(1) UUPA). Tanah HGB mempunyai sifat dan ciri-ciri yaitu wajib didaftarkan, dapat beralih, dapat dialihkan, jangka waktunya terbatas, dapat dilepaskan oleh pemilik HGB sehingga menjadi tanah negara dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.⁴³

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian

⁴² Ibid.,

⁴³ Ibid.,

pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang (Pasal 41(1) UUPA). Sifat dan ciri-ciri Tanah Hak Pakai yaitu wajib didaftarkan, dapat dialihkan, dapat diberikan dengan cuma-cuma dengan pembayaran/pemberian jasa berupa apapun, dapat dilepaskan dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.⁴⁴

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah merupakan hak pakai yang memiliki ciri-ciri khusus Sewa yaitu tidak perlu didaftarkan, cukup dengan perjanjian yang dituangkan di atas akta bawah tangan atau akta otentik, bersifat pribadi (tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya, dapat diperjanjikan, tidak terputus bila Hak Milik dialihkan, dapat dilepaskan dan tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.⁴⁵

6. Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah adalah adanya penyelenggaraan suatu hubungan sendiri terhadap sebidang tanah sebagai bagian dari lingkungan hak pertuanan.⁴⁶

⁴⁴ Admin, *Hukum Tanah*, Published February 21, 2011. <http://www.lbhmakassar.org/?p=1409>.

⁴⁵ Ibid.,

⁴⁶ Syaiful Adam, *Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*,

7. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak memungut hasil hutan yakni masyarakat hukum adat berhak untuk melakukan pemungutan hasil hutan dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari (Pasal 67 UU Kehutanan) . Selain itu, masyarakat juga berhak memanfaatkan hutan dan hasil hutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 68(2) huruf (a) UU Kehutanan).

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Dalam Pasal 16 UU Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut

keberadaanya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat “sementara”.

Hak-hak yang dimaksud antara lain :⁴⁷

1. Hak gadai,
2. Hak usaha bagi hasil,
3. Hak menumpang,
4. Hak sewa untuk usaha pertanian.

Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional (Pasal 11 ayat (1)). Selain itu, hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dari Pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai.

1. Ketentuan-Ketentuan dalam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16

UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :⁴⁸

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Hak atas tanah yang bersifat tetap maksudnya hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Memungut Hasil hutan.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang yakni hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah yang bersifat sementara yakni hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan menfandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam hak atas tanah ini adalah Hak gadai, Hak Usaha Bagi

Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu :⁴⁹

a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara.

b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak Sewa Tanah Pertanian.

Ada 2 cara perolehan hak atas tanah oleh seorang atau badan hukum, yaitu :⁵⁰

a. Hak atas tanah diperoleh secara originail.

Yaitu hak atas tanah diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya.

Macam-macam hak atas tanah ini, adalah :

- 1) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang terjadi atas negara.
- 2) Hak Milik, hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang berasal dari tanah hak Pengelolaan.
- 3) Hak Milik yang diperoleh dari perubahan Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Guna bangunan yang diperoleh dari perubahan Hak Milik.
- 5) Hak Milik yang terjadi menurut Hukum Adat.
- 6) Hak Milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari eks tanah milik adat.

b. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif

Yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini, adalah :

- 1) Seseorang atau badan hukum membeli tanah pada pihak lain.

- 3) Seseorang atau badan hukum melakukan tukar menukar tanah hak dengan pihak lain.
- 4) Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya.
- 5) Seseorang atau badan hukum memperoleh tanah hak melalui lelang.

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli

Perkataan jual beli menunjukkan dua perbuatan timbal balik, yaitu satu pihak dinamakan penjual dan pihak lain dinamakan pembeli. Dalam bahasa Belanda jual beli dikenal dengan istilah "*Koop en Verkoop*". Istilah tersebut mengandung pengertian bahwa salah satu pihak "*Koop en*" yang berarti menjual dan pihak "*Verkoop*" yang berarti membeli, sehingga terjadi perbuatan yang timbal balik.

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Suatu perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum karena didalam perjanjian itu terdapat dua

perbuatan penawaran (*offer, aanbod*) dan perbuatan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*).⁵¹

Menurut Subekti, dalam Pasal 1457 KUHPerd disebutkan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang satu lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jadi pengertian jual-beli menurut KUHPerd adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵²

Perjanjian jual-beli dalam KUHPerd menentukan bahwa obyek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli. Sementara itu, KUHPerd mengenal tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak (barang tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang, penagihan, atau *claim*.

Menurut Prof. DR. R. Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikatkan diri untuk berwajib

⁵¹ Esther Dwi Magfirah, *Upaya Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual-Beli Barang (Studi Komparatif Ketentuan Cisp Dan Kuh Perdata)*, <http://helmilaw-helmi.blogspot.com/2008/07/upaya-hukum-bagi-para-pihak-dalam.html>, diunduh Kamis 4 Agustus 2011, Pukul 10.10 WIB.

⁵² Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, hal 1

menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk berwajib membayar harga yang dimufakati antara mereka berdua.⁵³

Dari pengertian jual beli di atas, dapat kita lihat bahwa didalam perjanjian jual beli ada dua subyek hukum yang berjanji dan memiliki hubungan timbal-balik, yaitu satu pihak menyerahkan barang yang ia jual dan pihak yang lain menuntut pembayaran atas harga barang tersebut.

Landasan Hukum yang tertuang dalam buku ke III bab kelima tentang jual beli, pada Pasal:

1) Pasal 1457

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

2) Pasal 1458

Yang berbunyi “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

3) Pasal 1459

Yang berbunyi “Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616”.

4) Pasal 612

Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali 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 tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

5) Pasal 613

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

6) Pasal 616

Penyerahan dan penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti di tentukan dalam Pasal 620.

7) Pasal 620

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam ketiga Pasal yang lalu (Pasal 612, 613, 616), pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor-penyimpan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatatdi dalamnya, hari

Saat terjadinya jual beli jika dilihat Berdasarkan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya kata "sepakat" mengenai barang dan harga, jadi begitu kedua belah pihak telah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensualisme dari jual beli tersebut maka dijelaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar".⁵⁴

Pengertian konsensualisme, berasal dari *consensus* yang berarti sepakat, artinya ada kesepakatan dari para pihak yang telah mencapai persesuaian kehendak. Jadi apa yang dikehendaki oleh suatu pihak menjadi kehendak dari pihak lain juga.⁵⁵

Wujud dari terjadinya suatu kesepakatan oleh kedua pihak dapat dengan mengucapkan perkataan seperti misalnya "setuju", *accord*, dan sebagainya atau dengan bersama-sama menandatangani di bawah

⁵⁴ Retno Liestyanti, 2005, "Pelaksanaan Perjanjian jual beli tenaga listrik antara Pelanggan dan ...", Fakultas Hukum Universitas

pernyataan tertulis sebagai bukti kedua belah pihak telah menyetujui apa yang tertera dalam tulisan tersebut.⁵⁶

Tercapainya kata sepakat memang merupakan saat mulai terjadinya perjanjian jual beli, tetapi dengan kata sepakat tidak secara otomatis mengakibatkan beralihnya hak milik atas benda yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli, maka si pembeli belum menjadi pembeli dari barang yang dibelinya.⁵⁷

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian menurut KUHPerd.

Di dalam perjanjian jual beli, yang dimaksud para pihak adalah penjual dan pembeli. Karena perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian timbal balik, maka para pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki hak dan kewajiban.

a) Hak dan Kewajiban Penjual.

Penjual memiliki dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang dan barang menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat tersembunyi. Sebaliknya pembeli memiliki hak atas pembayaran

⁵⁶ Subekti .Op. Cit, Hal 3

⁵⁷ Retno Liestyanti, 2005, " Pelaksanaan Perjanjian jual beli tenaga listrik antara Pelanggan dan

harga barang, hak untuk menyatakan pembatalan berdasarkan Pasal 1518 KUHPerd dan hak reklame.⁵⁸

Berdasarkan Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kewajiban penjual yaitu :⁵⁹

(1) Menyerahkan (leveren) barang yang dijualnya .

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan, menurut hukum yang diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang dijadikan obyek-obyek perjanjian jual beli dari penjual kepada pembeli, penyerahan dilakukan ditempat dimana barang yang terjual itu berada pada waktu penjualan, yang lazimnya ditempat tinggal penjual, atau gudangnya. Akan tetapi bahwa perjanjian jual beli pada khususnya bersifat sebagai pelengkap, maka Hal itu dapat diatur sendiri oleh para pihak secara menyimpang dari ketentuan yang diberikan oleh Undang-Undang.

Levering harus dilakukan secara benar sesuai dengan jenis barang yang menjadi obyek perjanjian. KUH Perdata mengenal 3 macam barang yaitu barang bergerak,

disini adalah piutang, penagihan. Masing-masing barang mempunyai cara penyerahan tersendiri sehingga ada 3 macam penyerahan barang yaitu :

(a) Barang bergerak

Penyerahan barang dilakukan dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut. Hal ini berdasar Pasal 612 KUH Perdata yang berbunyi :

”Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali 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 benda itu berada. Penyerahan tidak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

Berdasarkan Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa penyerahan dapat juga penyerahan secara simbolik, yaitu apabila barang yang dijual berada dalam suatu gudang. Apabila obyek dari suatu perjanjian setelah berada dalam kekuasaan pembeli,

pernyataan saja. Hal ini dikenal dengan tangan pendek.

(b) Barang Tetap

Penyerahan barang dilakukan dengan perbuatan balik nama dimuka pegawai kadaster yang dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpan hipotik. Hal ini diatur dalam Pasal 612 dan 620 KUHPerdara. Untuk tanah berlaku PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

” Penyerahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

(c) Barang Tak Bertubuh

Penyerahannya dilakukan dengan membuat

termuat dalam Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi :

” Penyerahan akan utang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Berdasarkan Pasal diatas maka penyerahan piutang atas nama dan atas benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan cession yaitu dengan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan. Penyerahan piutang atas bawa dilakukan dengan penyerahan surat piutang, sedangkan untuk penyerahan piutang atas tunjuk dilakukan dengan piutang disertai *endosemen*.

(2) Menanggung

Menanggung ini mempunyai dua tujuan yaitu :

(a) Menanggung kenikmatan tentram atas barang.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram

penjual diberikan pembeli bahwa barang yang dijual itu sungguh-sungguh miliknya sendiri dan bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.⁶⁰

Hal ini berakibat bahwa jika sampai terjadi gugatan dari pihak ketiga terhadap pembeli dan bagi putusan hakim yang menyatakan bahwa pembeli dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga, maka penjual diwajibkan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pembeli. Hal ini dalam bahasa Inggris sering dikenal dengan istilah *eviction*. Selain itu pembeli pada waktu digugat di Pengadilan oleh pihak ketiga dapat meminta kepada hakim agar penjual diikutsertakan dalam proses yang akan atau sedang berlangsung. Peristiwa tersebut dikenal dengan *voering*.

(b) Menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung cacat yang tersembunyi (*verborgen, gebreken, hidden defects*) berarti bahwa penjual wajib menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya membuat kegunaan barang menjadi berkurang sehingga apabila

pembeli tidak akan membeli kecuali dengan pengurangan harga.

Perkataan "tersembunyi" harus diartikan bahwa cacat tersebut tidak mudah dapat dilihat oleh seorang pembeli yang normal bukan pembeli yang terlampau teliti, sebab dimungkinkan bagi orang yang sangat teliti akan menemukan cacat tersebut.

Tuntutan Apabila barang tidak dapat lagi mengembalikan barangnya karena telah dipakai sebagian atau seluruhnya atau pembeli telah menjualnya lagi maka dapat dikemukakan lagi.

Apabila pembeli tidak dapat mengemukakan tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi, maka pembeli dapat berdasarkan *action quanti minores*, yaitu pembeli tetap membeli barang dan menuntut pengembaliannya sebagian dari uang pembelianya sebagian dari uang pembelianya yang jumlahnya ditetapkan oleh hakim setelah mendengarkan para ahli meskipun tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi, maka penjual tetap berkewajiban untuk menanggungnya. Yaitu untuk mengganti kepada pembeli seluruh biaya yang telah dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembelian dan penyerahan yang telah dikeluarkan oleh pembeli, kecuali jika penjual telah minta

diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun.

Jika penjual sudah mengetahui adanya cacat-cacat tersembunyi pada barang yang menjadi obyek perjanjian maka penjual selain juga harus mengembalikan harga pembelian, penjual juga harus menggaanti semua kerugian yang diderita oleh pembeli.

b) Hak dan Kewajiban Pembeli.

Pembeli berkewajiban membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pembayaran harga dilakukan pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian.

Harga tersebut harus berupa uang. Meski mengenai Hal ini tidak ditetapkan oleh undang-undang namun dalam istilah jual-beli sudah termaktub pengertian disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang⁶¹

Adapun risiko dalam perjanjian jual beli di atur dalam tiga Pasal yaitu :⁶²

⁶¹ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Cipta Aditya Bakti hal 21

⁶² Ahdiana Yuni Lestari, Ahdiyana dan Endang Heriyani. *Dasar-dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*. hlm 127

1) Pasal 1460 KUHPerdata :

Jika barang yang dijual berupa barang tertentu, maka sejak saat pembelian resiko ada pada pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut pembayaran harga. Ketentuan tersebut tidak adil, karena pembeli belum menjadi pemilik, dengan adanya SEMA No. 3 tahun 1963 ketentuan tersebut tidak diberlakukan lagi.

2) Pasal 1461 KUHPerdata :

Risiko atas barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran dipikul oleh penjual sampai barang itu telah ditimbang, diukur dan dihitung.

3) Pasal 1462 KUHPerdata :

Risiko atas barang yang dijual menurut tumpukan dibebankan kepada pembeli meskipun barang belum diserahkan.

3. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah ialah penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.⁶³

4. Pengertian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.⁶⁴

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.⁶⁵

Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa

⁶⁴ Nur Susanti . *Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan*
Tanjungsari Kabupaten Indragiri Hilir Provinsi Riau. Susanti.indf

pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.⁶⁶

Jual beli menurut hukum adat menurut Wiryono Projudikoro adalah bukan hanya persetujuan belaka antara kedua belah pihak melainkan merupakan suatu penyerahan hak atas barang atau benda dengan syarat membayar harga. Pada waktu diadakan persetujuan diantara kedua belah pihak biasanya menurut hukum adat diberikannya panjar oleh pembeli kepada penjual dan ini dimaksudkan supaya ada kekuatan antara kedua belah pihak.⁶⁷

Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu.⁶⁸

- a. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, menggubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
- b. Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

Jual beli tanah dalam hukum adat itu antara lain :⁶⁹

⁶⁶ Ibid.,

⁶⁷ Wiryono Projudikoro, 2000, *Hukum antar golongan di Indonesia*, Bandung, Sumur, hlm.73.

⁶⁸ Ibid hlm 84

⁶⁹ Ibid.,

- a) Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.
- b) Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepada persekutuan.
- c) Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.
- d) Pemberian tanah (secara hibah atau warisan) Memberikan tanah dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional. Undang-Undang tersebut lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 5 UUPA disebutkan :⁷⁰

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-

⁷⁰ Wahyu Wardhana, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat*, Post 2006 http://eprints.undip.ac.id/15941/1/Wahyu_Wardhana.pdf

undang ini dan dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar hukum agama.

Berdasarkan Pasal tersebut di atas dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA, karena dalam UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut adalah merupakan jual beli yang riil yang tunai.⁷¹

Akan tetapi pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak lagi dihadapan Kepala Desa karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁷²

Dibuatnya akta jual beli tanah dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan hak atas tanah itu oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak atas-tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menyebutkan :⁷³

1. Hak atas tanah demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut

2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat hak atas tanah serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut mengenai hapusnya.

D. Tinjauan Umum tentang Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan

Jual beli tanah di Bawah tangan atau dengan kata lain jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT menurut PP No.10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 adalah Sah menurut hukum. Sekalipun jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT namun apabila syarat-syarat materiil mengenai jual beli itu dipenuhi, maka jual beli itu tetap sah. Dilakukannya jual beli dihadapan PPAT bukan syarat sahnya jual beli itu, tetapi hanyalah untuk mendapatkan bukti yang kuat (Akta PPAT) mengenai jual beli itu. Namun Jika jual beli tanpa akta PPAT, maka KKPT tidak akan bersedia mendaftarkan peralihan hak karena jual beli itu, sehingga pembeli tidak mempunyai bukti yang kuat tentang pemilikannya.⁷⁴

Jika kita memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :⁷⁵

Untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu kontrak;
3. Adanya suatu hal tertentu (objek tertentu);

⁷⁴ Effendi Perangin. Op. Cit, Hal 74

4. Adanya suatu sebab yang halal;

Selanjutnya dalam praktek pembuatan kontrak, selain terikat pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdajuga terikat pada syarat-syarat kebiasaan dalam praktik, yaitu syarat *Equality* dan *Equity*. Syarat *equality* adalah keadilan yang ideal yang tidak diatur dalam hukum, sedangkan syarat *equity* adalah menghindari penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, apabila salah satu pihak berada di posisi ketergantungan relative. Pihak yang dirugikan dibujuk untuk melakukan perbuatan hukum yang sama sekali tidak dikehendaknya.⁷⁶

1. Sepakat antar mereka yang mengikatkan dirinya⁷⁷

- a) Sepakat diperlukan untuk perjanjian yang dilakukan oleh 2 (dua) pihak atau lebih
- b) Perjanjian sepihak tidak diperlukan kesepakatan. Misalnya wasiat atau hibah.
- c) Bentuk sepakat bisa lisan ataupun tertulis. Khusus untuk perjanjian formal diperlukan sepakat tertulis (misalnya perdamaian), dengan akta PPAT (misalnya penghibahan yang objeknya tanah), dengan akta notaris (misalnya pendirian PT).
- d) Bentuk kesepakatann terhadap kontrak salah satunya adalah adanya pembubuhan tanda tangan dari pihak-pihak yang terlibat dalam

adalah sebagai wujud kesepakatan, wujud persetujuan atas tempat dan waktu serta isi kontrak yang dibuat. Tanda tangan ini juga berhubungan dengan kesengajaan para pihak untuk membuat suatu kontrak sebagai bukti atas suatu peristiwa.

e) Sepakat tidak sah jika ada penipuan, kekhilafan dan paksaan (Pasal 1321 KUHPerdara) dan penyalahgunaan keadaan (doktrin).

2. Kecakapan untuk membuat suatu kontrak;

Istilah kecakapan hukum dan kewenangan berhak adalah berbeda. Adapun yang dimaksud dengan kecakapan hukum para pihak untuk membuat suatu kontrak yaitu para pihak tersebut dapat melakukan perbuatan hukum sendiri, untuk dan atas nama diri sendiri, tanpa diwakili atau tanpa bantuan orang lain.⁷⁸

a) Kecakapan untuk membuat kontrak di bawah tangan⁷⁹

(1) Penafsiran *argumentum a contrario* Pasal 330 KUHPerdara.

“Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.”

(2) Penafsiran *argumentum a contrario* Pasal 1330 KUHPerdara :

“Orang-orang yang tidak cakap membuat kontrak adalah : Mereka yang belum dewasa, mereka yang di bawah

ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu”.

b) Kecakapan untuk membuat kontrak otentik

Menurut Pasal 39 ayat (1) UUJN para pihak dapat bertindak sebagai penghadap paling sedikit berusia 18 tahun atau telah menikah.⁸⁰

Kebiasaan dalam praktik pembuatan kontrak para pihak tidak hanya cukup memenuhi kecakapan hukum saja, tetapi juga perlu diingat apakah para pihak tersebut mempunyai kewenangan atau tidak. Para pihak dalam kontrak bisa perorangan, usaha perorangan maupun badan usaha, baik badan usaha berbadan hukum ataupun badan usaha tidak berbadan hukum, dan yayasan.⁸¹

3. Adanya suatu hal tertentu (objek tertentu);

Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh KUHPerdara terhadap objek tertentu dari kontrak, khususnya jika objek kontrak tersebut berupa barang, adalah sebagai berikut.⁸²

- a) Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPerdara).
- b) Pada saat dibuat kontrak minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara).

- c) Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu asal jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdara).
- d) Barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara).
- e) Terhadap barang yang masih akan ada yaitu warisan yang belum terbuka tidak dapat dijadikan objek kontrak (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdara).
- f) Objek harus diuraikan secara rinci.

Dalam praktik pembuatan kontrak, objek harus diuraikan secara rinci di dalam *premise* , jika tidak diuraikan secara rinci maka berakibat batal demi hukum.

4. Adanya suatu sebab yang halal;⁸³

- a) Suatu sebab adalah terlarang jika bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdara)
- b) Objek halal tetapi bisa perjanjian dikatakan batal demi hukum.

Misalnya objek pisau, tetapi dalam perjanjiannya ada klausula “pisau untuk membunuh.” Atau objek rumah, tetapi dalam perjanjiannya ada klausula “rumah untuk praktik aborsi.”

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual (konseptual approach) yaitu mencari asas-asas, doktrin –doktrin, dan sumber hukum untuk memahami prinsip-prinsip dan implementasinya. Selanjutnya penelitian ini juga mencari beberapa bentuk konsep penerapan prinsip-prinsip hukum agraria dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Penelitian ini mengkaji asas-asas yang berlaku umum terhadap norma, kaidah serta peraturan perundangan yang berkaitan dengan peraturan perundangan yang berkaitan dengan keabsahan jual beli di bawah tangan.

B. Bahan Hukum

Untuk mendapatkan bahan penelitian tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka yang mengkaji bahan hukum. Bahan hukum sebagai bahan penelitian diambil dari bahan kepustakaan

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaannya.

Bahan Hukum Primer yakni :

- 1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 2) PP Nomor 10 Tahun 1961
- 3) PP Nomor 24 Tahun 1997

- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu meliputi putusan pengadilan, jurnal-jurnal penelitian, literatur, makalah-makalah yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Bahan Hukum Sekunder yakni :

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi mengenai sengketa jual beli hak atas tanah di kabupaten Banyuwangi.
- 2) Literatur-literatur yang berkaitan dengan pokok materi.
- 3) Artikel-Artikel yang diunduh dari internet.

C. Cara Pengambilan Bahan Penelitian

Cara pengambilan bahan dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka yakni dengan cara menghimpun semua peraturan perundangan, dokumen-dokumen hukum, dan buku-buku serta jurnal

ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan. Selanjutnya untuk peraturan perundangan maupun dokumen yang ada akan diambil pengertian pokok atau kaidah hukumnya dari masing-masing isi pasalnya yang berkaitan dengan permasalahan, sementara untuk buku, jurnal dan makalah, akan di ambil pernyataan yang terkait, untuk memudahkan proses analisis, selain itu juga dengan meminta pendapat dari ahli hukum yang terkait dengan penelitian. Cara pengambilannya dengan menggunakan metode wawancara dengan nara sumber.

Nara Sumber dalam penelitian ini :

Hersubeno SH., Kepala Sub Direktorat Sengketa Yuridis Kantor

Badan Pertanahan Nasional, tanggal 12 Maret 2011, Pukul 10.00 WIB
di Kabupaten Banyuwangi.

D. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis secara preskriptif dengan penilaian menggunakan metode deduktif yaitu data umum tentang konsepsi hukum baik berupa asas-asas hukum, ajaran-ajaran (doktrin) dan pendapat para ahli yang dirangkai secara sistematis sebagai susunan fakta-fakta hukum untuk mengkaji keabsahan jual beli hak atas tanah di bawah tangan.