

KARYA ILMIAH

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH NEGARA YANG BERASAL DARI HARTA BAWAAN DENGAN BANGUNAN YANG DIMILIKI OLEH PIHAK LAIN

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapat nasional. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud.

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang memuat pokok – pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan meletakkan dasar-

dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak - hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang bersifat primer selain hak milik, hak guna usaha dan hak pakai atas tanah. Kemudian menurut Pasal 35 UUPA disebutkan pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

Asal tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang bukan miliknya. Menurut Pasal 37 UUPA, asal tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah negara dan tanah Hak Milik. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 memperluas asal tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Berdasarkan asal tanahnya, ada 3 (tiga) macam Hak Guna Bangunan, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara ini terjadi dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah. Terjadinya Hak Guna Bangunan ini melalui permohonan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dipenuhi oleh pemohon Hak Guna Bangunan, maka diterbitkan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).¹

Jangka waktu yang dapat diberikan terhadap Hak Guna Bangunan atas tanah negara menurut Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

- Warga Negara Indonesia;
- Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Cet. I, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014 (selanjutnya disingkat Urip Santoso I), h. 90

Tanah Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat (2) UUPA *juncto* Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yakni Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Peralihan Hak Guna Bangunan ada 2 (dua) bentuk, yaitu :²

a. Beralih

Beralih, artinya berpindahnya Hak Guna Bangunan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh suatu peristiwa hukum. Dengan meninggal dunianya pemegang Hak Guna Bangunan, maka Hak Guna Bangunan secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan. Berpindahnya Hak Guna Bangunan dari pemegang haknya kepada pihak lain ini melalui proses pewarisan.

b. Dialihkan

Dialihkan, artinya berpindahnya Hak Guna Bangunan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh suatu perbuatan hukum. Yang dimaksudkan dengan perbuatan hukum di sini yaitu suatu perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Guna Bangunan dari pemegang haknya kepada pihak lain. Dengan perbuatan hukum berakibat Hak Guna Bangunan berpindah dari

² *Ibid*, h. 93.

pemegang haknya kepada pihak lain. Contoh perbuatan hukum antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.

Secara teoritis berdasarkan ketentuan dalam hukum kebendaan suatu hak atas kebendaan dikatakan “beralih” yaitu suatu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Proses pewarisan seperti ini disebut dengan pewarisan. Peralihan hak atas tanah tersebut terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya seorang pemegang hak atas tanah, maka secara otomatis hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Jadi, ahli waris disini memperoleh peralihan hak atas tanah karena suatu peristiwa hukum tertentu, bukan karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah selaku subyek hukum.³

Sedangkan suatu hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtangankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perbuatan/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah

³ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cet. II, LaksBang Justitia Surabaya, Surabaya, 2014, h. 66.

yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.⁴

Berdasar uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh seseorang dapat beralih dan dialihkan kepada seseorang lainnya, yang mengakibatkan terjadinya perpindahan kepemilikan Hak Guna Bangunan dari pemilik asalnya kepada seseorang lainnya. Demikian pula terhadap Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang dimiliki oleh seseorang juga dapat beralih dan dialihkan kepada seseorang lainnya, yang mengakibatkan terjadinya perpindahan kepemilikan Hak Guna Bangunan atas tanah negara dari pemilik asalnya kepada seseorang lainnya.

Seperti yang telah dikemukakan diatas bahwa Tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang berasal dari harta bawaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, salah satunya adalah dengan cara jual beli. Dalam proses jual beli Tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang berasal dari harta bawaan, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedang bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.

⁴*Ibid.*

Untuk dapat memenuhi syarat tersebut, maka sebelumnya akan diuraikan terlebih dahulu mengenai syarat sah jual beli hak atas tanah. Syarat sah jual beli hak atas tanah sendiri ada 2 (dua), yaitu syarat materiil dan syarat formil. Terhadap syarat materiil pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Uraian mengenai syarat materil dalam jual beli hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Syarat Penjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :⁵

- a. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat.
- b. Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Apabila penjual masih belum dewasa atau masih dibawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet. I, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012 (selanjutnya disingkat Urip Santoso II), h. 86.

- d. Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
- e. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f. Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

Ketentuan dalam poin f tersebut diatas sudah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yaitu mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak.

Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bawaan maka penjual tidak memerlukan persetujuan dari siapapun, karena menurut Pasal 36 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 1974 mengenai harta bawaan suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Hal ini pun berlaku pula terhadap Hak Guna Bangunan atas tanah negara, jika merupakan harta bawaan maka tidak memerlukan persetujuan dari siapapun apabila hendak dijual.

Sehingga apabila tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang berasal dari harta bawaan hendak dialihkan atau dijual kepada pihak lain, maka tidak memerlukan persetujuan dari siapapun termasuk pasangan kawinnya.

b. Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :⁶

- a. Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b. Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

⁶*Ibid.*, h. 87

d. Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Terhadap syarat formil dalam jual beli hak atas tanah yakni dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi sebagai berikut :
“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftar

pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini tertuang dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi sebagai berikut : “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat memindahkan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perseorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dianut asas pemisahan horisontal. Asas pemisahan horisontal tersebut diatur dalam Pasal 5 UUPA. Dalam asas pemisahan horisontal ini bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak selalu meliputi bangunan atau tanaman yang ada di atasnya kecuali diperjanjikan lain. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dalam praktek seseorang dalam perolehan tanahnya bisa didapati dengan melalui berbagai macam kondisi. Misalnya didapatnya sebelum terikat dalam tali perkawinan atau didapat selama perkawinan. Jika didapatnya sebelum terikat tali perkawinan maka bisa karena hibah ataupun warisan. Hal ini dapat disebut dengan harta bawaan. Seseorang apabila memperoleh harta selama perkawinan menjadi harta bersama. Hal ini tertuang dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, yang berbunyi :

- (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Seseorang yang terikat dalam tali perkawinan yang menjadi pemegang hak atas tanah apabila ingin melakukan suatu perbuatan hukum jual beli maka harus memperhatikan apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau bukan. Jika merupakan harta bersama, maka seseorang pemegang hak atas tanah yang terikat dalam tali perkawinan tersebut membutuhkan persetujuan dari pasangan kawinnya apabila hendak melakukan perbuatan hukum jual beli. Seperti yang diatur di dalam Pasal 36 ayat 1 UU Nomor 1 Tahun 1974 yakni mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

Pada prakteknya terdapat tanah hak guna bangunan atas tanah negara yang dimiliki seseorang yang perolehannya sebelum terikat tali perkawinan, maka ini dapat disebut dengan harta bawaan. Seiring dengan berjalannya waktu dan masa perkawinan yang berlangsung, bangunan yang berada diatas tanah tersebut seharusnya didirikan oleh salah seorang suami atau istri itu sendiri selaku pemegang hak guna bangunan karena sesuai Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yakni yang berhak mendirikan bangunan di atas tanah hak guna bangunan tersebut adalah pemegang hak guna bangunan itu sendiri. Namun sebaliknya yang mendirikan dan memiliki adalah pihak lain sehingga pihak lain disini sebagai pemilik dari bangunan tersebut.

Suatu ketika tanah yang merupakan harta bawaan tersebut hendak diperjualbelikan. Untuk melakukan perbuatan hukum penjualan tanah tersebut seseorang suami atau istri disini mempunyai hak sepenuhnya terhadap harta bawaannya tersebut, karena sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2 UU Nomor 1 Tahun 1974 yaitu mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Permasalahannya adalah bangunannya tidak dimiliki oleh suami atau istri itu sendiri melainkan dimiliki oleh pihak lain. Pada umumnya perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada diatasnya.

Hukum Tanah kita menggunakan asas Hukum Adat yang disebut asas pemisahan horisontal. Terhadap asas ini Boedi Harsono mengungkapkan bahwa :

“bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya.”⁷

Sehingga dapat dinyatakan bahwa hak atas tanah dan segala benda yang berada di atas tanah adalah dua soal yang berlainan, rumah dan pekarangan, tanah dan tanaman masing-masing dapat dimiliki oleh orang yang berbeda. Kepemilikan atas tanahnya dapat dibuktikan dengan adanya Sertifikat atau alat bukti lain selain Sertifikat, sedangkan kepemilikan bangunan dapat dibuktikan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau alat bukti lain selain Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Berkaitan dengan azas pemisahan horisontal yang dianut dalam hukum pertanahan di Indonesia, maka penulis menerangkan bahwa terhadap permasalahan di atas, dimana seseorang memiliki tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang merupakan harta bawaan sedangkan bangunannya dimiliki oleh pihak lain. Apabila pemegang hak atas tanah tersebut hendak menjual tanpa meminta persetujuan dari si empunya bangunan, maka akibat hukumnya jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan. Meskipun berdasar ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 1974 mengenai harta bawaan suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya, namun ketentuan

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2008, h.20.

dalam Pasal ini tidak dapat diterapkan pada permasalahan diatas. Dikarenakan dengan dianutnya azas pemisahan horisontal di dalam hukum pertanahan di Indonesia. Maka pemilik antara tanah dengan bangunan adalah berbeda, sehingga untuk melakukan perbuatan hukum jual beli yang nantinya akan dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan yang akan dituangkan dalam bentuk akta otentik, maka si pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah negara tersebut harus tetap meminta persetujuan dari si pemilik bangunan. Dengan cara pemilik bangunan tersebut ikut hadir dihadapan PPAT untuk memindahkan haknya kepada penerima hak yang disebutkan secara tegas dalam akta PPAT atau bisa dengan cara dilakukan secara terpisah yaitu dibuatkan akta tersendiri dalam bentuk akta Notariil.

Dalam hal ini, ketelitian dan prinsip kehati-hatian dari seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat diharapkan agar tidak hanya sekedar membuat akta berdasarkan keterangan dari para penghadap, namun lebih memperhatikan keterangan otentik yang ada, karena sengketa jual beli hak atas tanah dapat timbul karena kecerobohan seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun masyarakat itu sendiri.

Perbedaan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan disini dapat menimbulkan masalah yang cukup rumit. Yang dikarenakan adanya benturan-benturan “kepentingan” masing-masing pihak (baik pemilik bangunan maupun pemilik tanah) yang dapat menimbulkan sengketa. Perbuatan hukum yang dilakukan disini bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunannya saja. Perbuatan

hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.

Roscoe Pond berpendapat bahwa hukum adalah lembaga terpenting dalam melaksanakan kontrol sosial. Kontrol sosial diperlukan untuk menguatkan peradaban masyarakat manusia karena mengendalikan perilaku antisosial yang bertentangan dengan kaidah-kaidah ketertiban sosial. Hukum, sebagai mekanisme kontrol sosial, merupakan fungsi utama dari Negara dan bekerja melalui penerapan kekuatan yang dilaksanakan secara sistematis dan teratur oleh agen yang ditunjuk untuk melaksanakan fungsi itu. Fungsi lain dari hukum adalah sebagai sarana untuk melakukan rekayasa sosial (*social engineering*). Keadilan bukanlah hubungan sosial yang ideal atau beberapa bentuk kebajikan. Ia merupakan suatu hal dari “penyesuaian-penyesuaian hubungan tadi dan penataan perilaku sehingga tercipta kebaikan, alat yang memuaskan keinginan manusia untuk memiliki dan mengerjakan sesuatu, melampaui berbagai kemungkinan terjadinya ketegangan, dimana inti teorinya terletak pada konsep “kepentingan”. Ia mengatakan bahwa sistem hukum mencapai tujuan ketertiban hukum dengan mengakui kepentingan-kepentingan itu, dengan menentukan batasan-batasan pengakuan atas kepentingan-kepentingan tersebut dan aturan hukum yang dikembangkan serta diterapkan oleh proses peradilan memiliki dampak positif serta dilaksanakan melalui prosedur yang berwibawa, juga

berusaha menghormati berbagai kepentingan sesuai dengan batas-batas yang diakui dan ditetapkan.⁸

Pond mengatakan bahwa kebutuhan akan adanya kontrol sosial bersumber dari fakta mengenai kelangkaan. Kelangkaan mendorong kebutuhan untuk menciptakan sebuah sistem hukum yang mampu mengklasifikasikan berbagai kepentingan serta menyahihkan sebagian dari kepentingan-kepentingan itu. Ia menyatakan bahwa hukum tidak melahirkan kepentingan, melainkan menemukannya dan menjamin keamanannya. Hukum memilih untuk berbagai kepentingan yang dibutuhkan untuk mempertahankan dan mengembangkan peradaban. Pound mengakui adanya tumpang tindih dari berbagai kelompok kepentingan, yaitu antara kepentingan individual atau personal dengan kepentingan publik atau sosial. Semua itu diamankan melalui dan ditetapkan dengan status “hak hukum”.⁹

Seperti yang telah dikemukakan diatas bahwa terhadap perbedaan kepentingan disini dapat menimbulkan masalah yang cukup rumit. Yang dikarenakan adanya benturan-benturan “kepentingan” masing-masing pihak yang dapat menimbulkan sengketa

Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan pengertian sengketa yang berarti : “Persepsi mengenai perbedaan kepentingan (perceived divergence of interest), atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang bersengketa tidak

⁸”Teori Hukum Roscoe Pond (1870-1964) Tentang *Sociological Jurisprudence Dan Social Engineering*”, Ana Aime Starlight, diakses dari anaaimestarlight.blogspot.com/2012/05/teori_hukum-roscoe-pond-1870-1964.html, pada tanggal 11 Agustus 2015 pukul 17.00 .

⁹ Ana Aime Starlight, *loc. cit.*

dicapai secara simultan (secara serentak).” Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, melihat sengketa dari perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Yang diartikan dengan perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan masing-masing pihak.¹⁰

Untuk mengakhiri sengketa yang timbul diantara para pihak tersebut, maka diperlukan upaya penyelesaian sengketa yang merupakan upaya untuk mengakhiri konflik atau pertentangan-pertentangan yang terjadi diantara para pihak. Sehingga dapat mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula.

Ada tiga pola penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yang meliputi :

1. Pengadilan;
2. ADR (*Alternative Dispute Resolution*), yang meliputi : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli;

Konsultasi adalah perundingan yang dilakukan antara para pihak tanpa melibatkan pihak ketiga dalam penyelesaian sengketa mereka. Negosiasi merupakan sarana bagi para pihak untuk mengadakan komunikasi dan arah dirancang untuk mencapai kesepakatan sebagai akibat adanya perbedaan pandangan terhadap suatu hal dan dilatarbelakangi oleh kesamaan/ketidaksamaan kepentingan diantara mereka. Mediasi adalah pengikutsertaan pihak ketiga dalam proses penyelesaian sengketa, dimana pihak ketiga ini bertindak sebagai

¹⁰Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Cet. III, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014, h. 136.

penasihat. Konsiliasi adalah suatu usaha untuk mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan tersebut. Penilaian ahli adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana para pihak menunjuk seorang ahli yang netral untuk membuat penemuan fakta-fakta yang mengikat ataupun tidak, atau bahkan membuat pengarahannya materi tersebut secara mengikat.¹¹

3. Damai.

Untuk menyelesaikan perselisihan di antara para pihak hendaknya dilakukan secara damai, dikarenakan penyelesaian sengketa secara damai merupakan cara untuk mengakhiri sengketa atau konflik yang terjadi dalam masyarakat dengan menggunakan cara musyawarah sehingga kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan, mereka sama-sama saling menerima satu sama lain.

Terhadap prioritas jual beli apabila pemilik tanah dengan bangunannya berbeda, penulis menitikberatkan pada faktor “kepentingan” yang berbeda dari masing-masing pihak yaitu pemilik hak atas tanah mempunyai kepentingan untuk menjual tanahnya demikian pula sebaliknya pemilik bangunan berkepentingan menjual bangunannya. Penyelesaian terhadap permasalahan diantara para pihak dapat dilakukan dengan jalan damai, yakni dengan diakuinya dan dihormatinya “kepentingan” dari masing-masing pihak. Dimana pemilik hak atas tanah berhak untuk menjual tanahnya dan demikian pula sebaliknya pemilik bangunan juga berhak menjual bangunannya. Maka masing-masing pihak yang berkepentingan disini

¹¹ *Ibid*, h. 142.

hendaknya saling bermusyawarah dan mengutarakan niatnya terlebih dahulu kepada pihak yang lain perihal keinginan untuk menjual tanah atau bangunannya itu. Sehingga disini dapat dilihat kepentingan mana yang dapat diprioritaskan terlebih dahulu untuk dapat dijalankan. Hal ini perlu dilakukan agar tercapai kesepakatan antar kedua belah pihak sehingga diharapkan tercapainya tujuan ketertiban hukum serta ketertiban dalam masyarakat seperti yang telah dikemukakan oleh Roscoe Pond diatas yakni hukum sebagai lembaga kontrol sosial.

Alangkah lebih baik apabila kesepakatan tersebut dibuat dalam bentuk tertulis bahkan jika perlu dengan akta otentik, agar dapat menjadi alat bukti yang kuat. Pelaksanaannya, terhadap perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan terhadap perbuatan hukum jual beli atas bangunan dapat dilakukan dihadapan Notaris. Yang semuanya dibuat dalam bentuk akta otentik.

DAFTAR BACAAN

A. Buku

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008.

-----, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 19, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008.

J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cet. II, LaksBang Justitia Surabaya, Surabaya, 2014.

Salim HS, *Penerapan Toeri Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Cet. III, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet. I, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012.

-----, *Hukum Perumahan*, Cet. I, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

C. Internet

“Harta Bawaan”, Legal Akses, diakses pada tanggal 25 April 2015 dari <http://www.legalakses.com/harta.bawaan/> “Teori Hukum Roscoe Pond (1870-1964) Tentang Sociological Jurisprudence Dan Social Engineering”, Ana Aime Starlight, diakses dari anaaimestarlight.blogspot.com/2012/05/teori_hukum-roscoe-pond-`870-1964.html.