

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM**

#### **A. Pengertian Pelaksanaan Jual Beli**

Pelaksanaan jual beli adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Didalam pasal tidak memberikan batasan yang jelas, karena disatu sisi terlalu luas dan disisi lain kurang lengkap. Kata “pelaksanaan” disini terlalu luas pengertiannya, karena seakan-akan semua perbuatan termasuk didalamnya.

Secara garis besar di indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada buku ke III Tentang Perikatan. Dalam Pasal 1233 KUHPerdata dinyatakan sumber dari perikatan yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan dan perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Sesuai dengan materi penelitian penulis, pembahasan akan lebih terfokus pada perikatan yang lahir dari persetujuan dan lebih terperinci mengenai pelaksanaan jual beli. Namun sekilas penulis akan menjabarkan apa yang dimaksud dengan perikatan yang timbul dari Undang-Undang.<sup>1</sup>

Pasal 1352 KUHPerdata menentukan bahwa perikatan-perikatan yang dilahirkan oleh Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan orang. Sehubungan dengan hal ini hendaknya diperhatikan bahwa dari Undang-Undang saja tidak akan timbul perikatan.

---

<sup>1</sup> *Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015*

Untuk terjadinya perikatan berdasarkan Undang-Undang harus selalu dikaitkan dengan suatu kenyataan atau peristiwa tertentu. Dengan kata lain untuk timbulnya perikatan selalu disyaratkan terdapatnya kenyataan hukum. Selain perikatan yang lahir dari Undang-Undang tersebut, pelaksanaan jual beli merupakan sumber perikatan lainnya.

Pengertian pelaksanaan jual beli diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi “persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pelaksanaan jual beli dapat berlaku atau tidak ditentukan berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

- A. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- B. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- C. Suatu hal tertentu
- D. Suatu sebab yang halal.<sup>2</sup>

Pelaksanaan jual beli merupakan sumber perikatan lainnya, dinyatakan sumber dari perikatan yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan dan perikatan yang syarat sah yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata :

- A. Adanya kesepakatan dan kehendak.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 2000, Jakarta, hlm. 25.

## B. Wenang berbuat.

Berdasarkan syarat sahnya diatas tersebut dapat dikatakan dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjek, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan pelaksanaan jual beli, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai pelaksanaan jual belinya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>3</sup> Selanjutnya mengenai unsur-unsur yang terdapat suatu pelaksanaan jual beli, dimana j. Satrio memaparkan bahwa dalam perjanjian terdapatbeberapa unsur yaitu sebagai berikut:

### A. Unsur Essensialia

Unsur yang selalu ada, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, tidak mungkin ada. Misalnya suatu sebab yang halal merupakan unsur essensialis untuk adanya pelaksanaan, seperti dalam pelaksanaan jual beli harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada.

### B. Unsur Naturalia

Unsur yang oleh diatur Undang-Undang, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Misalnya kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan dapat disampingkan atas kesepakatan kedua belah pihak.

### C. Unsur Accidentalialia

---

<sup>3</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, 2007, Malang, hlm. 7.

Unsur yang ditambahkan oleh para pihak yang Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Misalnya dalam pelaksanaan jual beli, benda-benda perlengkapan tertentu bisa dikecualikan.

Pelaksanaan jual beli memiliki beberapa macam pembagian, yaitu seperti yang diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdara menyebutkan dua kelompok yang pertama yang diberikan suatu nama khusus oleh Undang-Undang yang bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracte*), seperti jual beli, sewa menyewa, perjanjian yang dalam Undang-Undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, yang disebut perjanjian tak bernama (*onbenoemde ataiinnominaat contracte*), seperti perjanjian sewa-beli dan *fiducia*.<sup>4</sup>

Selain pembagian yang diatur dalam KUHPerdara tersebut, juga terdapat beberapa pembagian perjanjian yang dikemukakan oleh beberapa ahli hukum di Indonesia. Seperti pembagian perjanjian yang dikemukakan oleh J. Satrio, diaman terdapat lima jenis perjanjian yaitu :

#### A. Perjanjian cuma-Cuma

Yaitu suatu perjanjian yang mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa memperoleh suatu keuntungan atau manfaat bagi dirinya sendiri. Contohnya yaitu seperti hibah, pinjam pakai cuma-cuma, pinjam mengganti cuma-cuma dan penitipan barang cuma-cuma.

---

<sup>4</sup> Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1982, hlm. 98.

B. Perjanjian atas beban, yaitu

Perjanjian dimana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra dengan prestasi pihak lainnya, dimana kontra prestasinya semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu atau hanya sekedar menerima kembali prestasinya sendiri.

C. Perjanjian sepihak

Yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban (terhadap lawan janjinya), sedangkan pihak yang lainnya hanya memiliki hak saja. Contoh perjanjian ini yaitu hibah, perjanjian kuasa tanpa upah, penitipan barang Cuma-Cuma.

D. Perjanjian timbal balik

Yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban karena hak juga kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Contoh seperti jual beli, sewa menyewa dan juga tukar menukar.

E. Perjanjian timbal balik tidak sempurna

Yaitu perjanjian sepihak, karena kewajiban pokoknya hanya ada pada salahsatu pihak saja. Tetapi dlam hal-hal tertentu dapat timbul kewajiban-kewajiban pada pihak lain. Misalnya perjanjian pemberian kuasa tanpa upah.

Menengenai perumusan perjanjian menurut para sarjana memberikan pendapat yang berbeda dengan pengertian perjanjian pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian perjanjian menurut para sarjana antara lain :

R. Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang atau pihak yang berjanji kepada seseorang (atau pihak lain) atau dimana dua orang atau (pihak itu) saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

R. Wirjono Prodjodikoro

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain lebih berhak pelaksanaan perjanjian itu.

Abdul Kadir Muhammad

Menyatakan bahwa ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat beberapa kelemahan yaitu :

I. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata kerja “mengikatkan diri” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Padahal dalam suatu perjanjian dua pihak yang saling mengikatkan dirinya. Oleh karena itu perumusannya seharusnya “saling mengikatkan diri”. Jadi harus ada konsensus antara pihak-pihak.

II. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus

Pengertian “Perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya digunakan “persetujuan”.

III. Tanpa menyebutkan tujuan

Dalam perumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan pengadaan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

IV. Pengertian perjanjian terlalu luas

Karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dengan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja.<sup>5</sup>

## **B. Pengertian Pelaksanaan Jual Beli Tanah**

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 55.

(KUHPer) yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi menurut penjelasan pasal 1 UUPA. Sementara hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Dengan demikian makna yang di punyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam pasal 4 ayat (2) :

*“Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu; UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”*

Sedalam berapa tubuh bumi ini boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang hak serta ketentuan peraturan perundang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penggunaan tubuh bumi harus ada hubungannya langsung dengan gedung yang di bangun yang di bangun di atas tanah yang bersangkutan. Misalnya untuk pemancangan tiang-tiang pondasi, untuk basement, ruang parkir, dan keperluan yang langsung berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan gedung yang dibangun.

Terkait dengan jual beli tanah, UUPA tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum yang telah di yang dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Bahwa jual beli menunjukkan dari satu pihak perbuatan itu dinamakan menjual, sedangkan dipihak lain dinamakan membeli. Istilah ini yang mencakup dua perbuatan timbal balik. Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk mnyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang disepati.

Jual beli adalah perbuatan timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) bersedia untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) bersedia untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli menerangkan bahwa hal yang disepati oleh pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang disepati oleh pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>6</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Pelaksanaan jual beli pada umumnya merupakan pelaksanaan konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan antara para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalialia dari pelaksanaan tersebut. Dikatakan

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 1.

adanya kesepakatan, walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan pelaksanaan jual beli tersebut jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi jika para pihak telah menyepakati unsur esensial pelaksanaan jual beli tersebut yaitu tentang barang yang akan dijual harga barangnya tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam pelaksanaan tersebut merupakan ketentuan tentang jual beli yang ada dalam Perundang-Undangan (BW) atau biasanya disebut unsur naturalia.

Sedangkan Salim H.S di dalam bukunya menerangkan bahwa pada dasarnya, terjadi kontrak jual beli antara penjual dengan pembeli adalah pada saat dasarnya, terjadinya kontrak jual beli antara penjual dengan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas. Tetapi walaupun telah terjaidnya persesuaian kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli karena harus diikuti proses penyerahaan benda.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi unsur pokok dari pelaksanaan jual beli adalah barang dan harga. Dimana adanya barang dan harga yang hendak dijual ditentukan oleh sejumlah harga. Hal ini berarti bahwa suatu pelaksanaan jual beli tanah tidak akan akan terjadi jika tidak adanya barang yang menjadi obyeknya dan harga sbagai pembayaran serta penyerahan dari penjual kepada pembeli.

Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya adalah suatu pelaksanaan yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Para pihak dalam pelaksanaan jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia mengatur hal yang menjadi hak dan juga kewajiban dari para penjual dan pembeli.

Mengenai kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdata yang dinyatakan yang menjadi kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pengertian dari menyerahkan barang dapat dilihat dalam Pasal 1475 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pihak pembeli. Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak pembeli diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa yang menjadi kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan menurut pelaksanaan jual beli.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>7</sup>

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil :

#### 1. Syarat Materiil

Sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut;

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk membeli tanah yang akan dibelinya,

b. Pembeli berhak menjual tanah yang bersangkutan

Maksudnya yang berhak menjual suatu bidang tanah adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik,

c. Tanah hak yang bersangkutan

Boleh untuk diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah hak yang dapat untuk diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu :

i. Hak Milik (Pasal 20),

---

<sup>7</sup> Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers Jakarta, 2009, hlm. 37.

- ii. Hak Guna Usaha (Pasal 28),
- iii. Hak Guna Bangunan (Pasal 35) dan,
- iv. Hak Pakai (Pasal 41).

## 2. Syarat Formil

Suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang bertujuan untuk membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan hak sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

- Van Vollenhoven

Mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.

- S.A. Hakim

Mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.

- Imam Sudiyat

Mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

*“Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah 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-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”.*

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya. Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.<sup>8</sup>

### **C. 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

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 72.

pelaksanaan 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. 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 pelaksanaan yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan jual beli tanah yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seharusnya dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah pihak penjual dan pembeli datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan untuk membuat peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah.

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 pelaksanaan jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai

dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

1. Tanda Bukti Haknya

Yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.

2. Surat Keterangan Kepala Desa

Ialah yang dikuatkan oleh berupa :

- a. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
- b. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
- c. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.

3. Tanda bukti kewarganegaraan

Ialah sebagai alat bukti yang sah dari pemegang dan mempunyai hak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.<sup>9</sup>

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan

---

<sup>9</sup> Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004, hlm. 29.

hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat jual beli tanah dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

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.

Untuk kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut dengan diselenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda buku haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya.

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 saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, hlm. 7