



## **SKRIPSI**

**PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA ADAT PADA  
MASYARAKAT DESA MENDAHARA TENGAH KAMPONG LAMO  
KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

**OLEH**

**MUHAIMIN ARIP  
1700874201302**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI  
TAHUN 2022**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

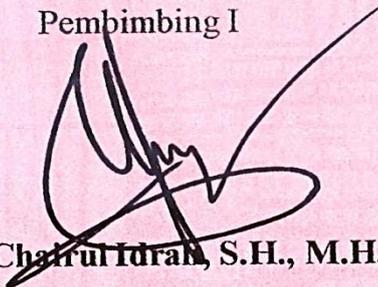
Nama : MUHAIMIN ARIP  
No Induk Mahasiswa : 1700874201302  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Perjanjian Jual Beli Tanah Secara adat Pada Masyarakat Desa mendahara tengah kampong  
lamo kabupaten tanjung jabung timur Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi  
Dihadapan Tim Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Februari 2022

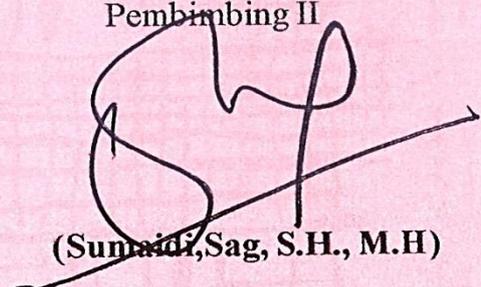
Menyetujui:

Pembimbing I



(H.M. Chairul Idris, S.H., M.H.)

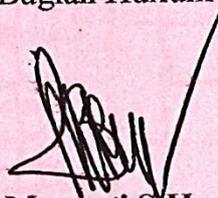
Pembimbing II



(Sunardi, Sag, S.H., M.H.)

Menyetujui:

Ketua Bagian Hukum Perdata,



Hj. Maryati S.H., M.H.

**HALAMAN PENGESAHAN**

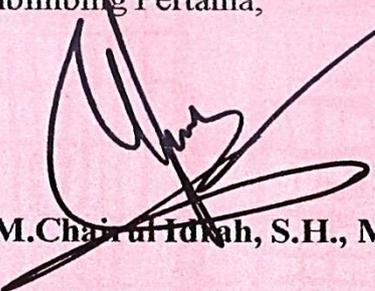
Nama : MUHAIMIN ARIP  
N I M : 1700874201302  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

Perjanjian Jual Beli Tanah secara adat Pada Masyarakat Desa mendahara tengah  
kampong lamo kabupaten tanjung jabung timur  
Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji Pada Hari Jum'at  
Tanggal 08 Bulan Maret Tahun 2022 Di Ruang Ujian Fakultas Hukum Universitas  
Batanghari

Disyahkan oleh:

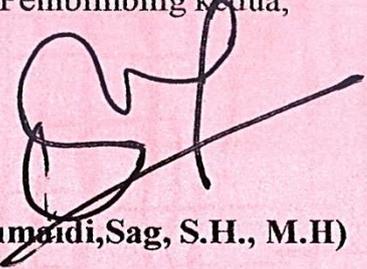
Pembimbing Pertama,

  
(H.M. Chairul Idris, S.H., M.H.)

Ketua Bagian Hukum Perdata,

  
(Hj. Maryati, S.H., M.H.)

Pembimbing kedua,

  
(Sumardi, Sag, S.H., M.H.)

Jambi, Maret 2022  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Batanghari,

  
(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum)

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MUHAIMIN ARIP  
N I M : 1700874201302  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Judul Skripsi : Perjanjian Jual Beli Tahan secara adat di desa mendahara  
tengah kampong lamo tanjung jabung timur

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila di kemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, 2022

Mahasiswa yang bersangkutan,



(MUHAIMIN ARIP)

## ABSTRAK

Skripsi dengan judul “PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA ADAT PADA MASYARAKAT DESA MENDAHARA TENGAH KAMPONG LAMO KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR” ini ditulis oleh Muhaimin Arip , NIM 1700874201302 , Pada dasarnya perjanjian Jual beli tanah menurut ketentuan aturan hukum yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan tanah adalah hukum agraria nasional dan hukum nasional ini juga tetap tunduk pada hukum adat yang ada sepanjang hukum adat tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku pada umumnya. dan tidak sama dengan ketentuan jual beli yang terjadi menurut ketentuan hukum perdata, dimana peralihan suatu hak yang dilakukan masih diperlukan adanya perbuatan hukum lainnya. yang berupa penyerahan barang secara (*levering*).<sup>1</sup> Jual beli tanah tersebut sudah terjadi namun hak atas tanah akan beralih bila pada saat pembeli harga dibayar terlebih dahulu dan hak atas tanah akan beralih begitu uang diserahkan dan dibuatkan akta perjanjian jual belinya melalui pihak notari dan PPAT.

Dalam proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang terjadi di desa mendahara tengah kampong lamo ini, telah lama terjadi perjanjian jual beli tanah tanpa menggunakan surat menyurat hanya berupa kwitansi sebagai bukti jual beli yang dilakukan di desa mendahara lamo ini. tidak sama seperti yang terjadi di kota-kota lain. ini suatu keunikan yang terjadi di desa mendahara lamo ini, dimana masyarakatnya lebih kental asas kepercayaan yang dibangun selama ini. Hingga saat ini pun hal ini masih tetap berlangsung.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT atas segala kuasa, berkat dan rahmatnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Pada Masyarakat Desa mendahara tengah kampong lamo kabupaten tanjung jabung timur”**

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terutama kepada yang terhormat:

1. Bapak H. Fachruddin Razi, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Batanghari.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari yang telah mengesahkan Surat Keputusan penyusunan Skripsi ini.
3. Bapak Dr.S. Sahabuddin,SH,MH ,Kaprodi S.1 Fakultas Hukum Universitas BatnghariJambi yang juga membantu dalam prosedur judul yang telah banyak memberikan masukan atas kesempurnaan judul yang di proses, dan penulis banyak medapatkan masukann yang berharga
4. Ibu Hj. Maryati, S.H.,M.H, Ketua Bagian Hukum Perdata dan selaku Pembimbing Akademik yang telah banyak memberikan masukan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
5. Bapak H. M. Chairul Idrah, S.H.,M.H., Pembimbing Satu yang telah meluangkan waktunya memberikan arahan dan masukan, membimbing dan mengarahkan penulis hingga penulisan skripsi ini selesai.

6. Bapak Sumaidi,Sag, S.H., M.H., Pembimbing dua yang telah meluangkan waktunya memberikan arahan dan masukan, membimbing dan mengarahkan penulis hingga penulisan skripsi ini selesai.
7. Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Batanghari terima kasih atas pendidikan dan pengetahuan yang telah diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan.
8. Teristimewa untuk orangtua tercinta Ayahanda zulkifli dan ibunda siti patimah terima kasih atas do'anya dan dukungan moril yang luar biasa pada penulis yang selama ini termotifasi,sehinga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Untuk sahabatku yang telah banyak membantu dan berjuang terhadap penulis yang tidak dapat menyebut semuanya ,namun penulis mengucapkan dari hati yang paling dalam bagi sahabatku ini yaitu NUrhikma,ayu,septilisa dan syaima yang dulu pernah berjuang,namun mereka telah selesai semuanya..

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penyusun harapkan dalam rangka perbaikan dan penyempurnaan, sehingga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Jambi, Februari 2022

Penulis

MUhaimin Arip

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.</b> ....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN.</b> ....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.</b> ....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN TIM PENGUJI.</b> ....	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN.</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
A.	Latar Belakang Masalah. .... 1
B.	Rumusan Masalah. .... 7
C.	Tujuan Penelitian dan Penulisan. .... 7
D.	Kerangka Konseptual. .... 8
E.	Landasan Teoritis. .... 10
F.	Metodologi Penelitian. .... 13
G.	Sistematikan Penulisan. .... 16
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH</b>
A.	Pengertian Perjanjian..... 18
B.	Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah..... 28
C.	Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah..... 33
<b>BAB III</b>	<b>TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH</b>
A.	Pengertian Hak Atas Tanah. .... 36
B.	Jenis-Jenis Hak Atas Tanah..... 40
C.	Peralihan Hak Atas Tanah. .... 42
D.	Sistem Pendaftaran Tanah. .... 47
<b>BAB IV</b>	<b>PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN PADA MASYARAKAT DESA SIRIH SEKAPUR PERKEMBANGAN KECAMATAN JUJUHAN KABUPATEN MUARA BUNGO</b>
A.	Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Pada Masyarakat Desa Sirih Sekapur Perkembangan Kecamatan Jujuhan Kabupaten Muara Bungo ..... 49
B.	Masalah-Masalah Yang Timbul Akibat Dari Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Oleh Masyarakat Desa Sirih Sekapur Perkembangan. .... 60
C.	Upaya Penyelesaian Sengketa Apabila Timbul Permasalahan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah ..... 62
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>
A.	Kesimpulan..... 65
B.	Saran..... 67

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Perkembangan suatu wilayah di suatu daerah tertentu, tidak sedikit mendatang masalah bagi setiap daerah atau desa di mana tempat mereka berdiam sebelumnya dengan perkembangan dan perluasan suatu daerah juga berpengaruh terhadap letak tanah yang dimiliki oleh masyarakat di desa mendahara tengah ini, dimana sejak terjadinya pemekaran desa ini menjadi boomerang bagi masyarakat sekitarnya maupun masyarakat luas yang ada di desa mendahara tengah ini.

Adapun masalah yang timbul dengan kebijakan pemerintah disatu sisi bisa saja menguntungkan bagi masyarakat yang bersangkutan dan disisi lain bisa saja mendatangkan kerugian bahkan kemudoratan bagi masyarakat yang bersangkutan. Hal inilah yang muncul dalam kehidupan masyarakat saat ini. Dimana yang menguntungkan mereka banyak berdiam saja sedangkan bagi masyarakat yang dirugikan akibat perluasan dan pengembangan daerah ini justru banyak yang merasakan kehilangan haknya dan bahkan yang tadnya tanahnya tidak ada harganya sejak terjadinya pemekaran yang dilakukan oleh pihak pemerintah melalui aparat desa hingga desa menjadi bertambah banyak dan ini juga akan menimbulkan masalah baru yang harus diselesaikan secara bersama. Masih ada sebahagian masyarakat sekitar desa tersebut tidak setuju dengan kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah, karena mereka menganggap dengan adanya kebijakan yang dikeluarkan justru bukan memihak kepada rakyat. Ada yang menerima dengan lapang dada karena merasa mereka diuntungkan dengan adanya kebijakan ini harga tanah yang mereka miliki menjadi tinggi di pasaran.

Dari berbagai bentuk kebijakan yang telah dilakukan oleh pemerintah masyarakat untuk berupaya mendapatkan tanahnya dalam keadaan semula, dan ada yang menerima karena itu menguntungkan bagi mereka. Sementara ada sebahagian tanah yang sudah terjual di bawah tangan selama ini, karena surat bukti seporadik yang di miliki pada saat itu posisi tanah sudah tidak seperti dulu lagi. Pergeseran yang terjadi membuat letak tanah dan posisinya jauh berubah hal ini sebaiknya segera di lakukan perubahan atas surat tanah yang di miliki pada saat itu hingga untuk kedepannya lebih enak bila nanti akan di jual posisi tanah sudah sesuai dengan keadaan yang baru.,nah ini yang membuat proses jual beli tanah yang dahulu menjadi, masalah, semua data kepemilikan tanah harus di robah dengan yang baru. Ada dari msyarakat tidak mau melakukan perobah surat kepemilikan tanah yang dia miliki ,pada hal posisi tanah untuk saat ini setelah dilakukan pemekaran itu posisinya banyak mengalami perobahan, sebaikan masyarakat segera melakukan perobahan dan pengurusan baru lagi. Dan menyesuaikan dengan kondisi keadaan tanah yang ada saat ini.

Sebagaimana kita ketahui di desa mandahara tengah ini selama ini dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan, karena adat kebiasaan yang telah lama di jaga dan memang rata-rata tanah yang ada di bendahara tengah ini memang tanah milik masyarakat yang ada di desa mendahara tengah ini, jadi tanahnya tidak perlu di ragukan kepemilikannya. secara hukum adat jual beli yang di lakukan sepanjang dengan bukti surat seporadik yang ada para masyarakat menerima saja, karena selama ini memang system yang di terapkan hanya cukup dengan bukti kwitansi dari pihak penjual kepada pihak pembeli dan di ketahui oleh masyarakat setempat kiri dan kanan . Begitu juga dengan tanah kebun yang ada.

System jual beli tanah kebun sama seperti membeli tanah untuk membangun rumah atau untuk berkebun. Dan masyarakat yang ada di sekitar bendahara ini cara penjualan kebun ini berbeda dengan daerah lainnya, luas tanah itu di tentukan dengan system baris, panjangnya bari juga akan di tentukan atas kesepakatan kedua bela pihak penjual dan pembeli. Umpamanya satu bari kebun kelapa itu di hargai Rp 2000.000 (dua Juta) kebun pinang satu baris Rp 1000.000(satu Juta) sedangkan sawit perbaris di hargai Rp 2.000.000 (dua Juta)itulah umpamanya. Jadi panjangnya baris itu di tentukan oleh pihak pemilik itu berbeda-beda ukurannya.

Jadi jaul beli secara adat yang di gunakan di bendahara tengah ini cukup di saksikan oleh kepala desa saja dan di saksikan oleh masyarakat setempat di mana posisi tanah yang akan di jual.

Jual beli tanah dalam ketentuan Hukum Agraria Nasional tentu tidak sama dengan jual beli yang diatur dalam ketentuan KUHPerdata, karena jual beli tanah yang ada di desa bendahara tengah ini adalah jual beli yang di mendasarkan pada ketentuan hukum adat.<sup>2</sup> Dalam hukum adat, yang berlaku di desq mendahara tengah ini adalah dengan system jual beli tanah termasuk suatu perbuatan hukum dimana penjual menyerahkan tanah yang akan di jual dengan pihak penjual dimana pihak penjuual berkewajiban menyerahkan uang sebesar harga yang telah di ditetapkan oleh penjual. pada saat dimana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual.<sup>3</sup> Dalam ketentuan hukum adat, jual beli tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa, dan di saksikan oleh aparaturnya. Sepanjang jual beli itu di lakukan menurut ketentuan adat yang berlaku di desa bendahara tengah, maka kedudukannya jual beli itu tidak melanggar ketentuan aturan hukum yang berlaku.

---

<sup>2</sup> Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm. 5

<sup>3</sup> Sutedi, Andrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 39

Jadi Kepala Desa disini tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan juga sebagai pelaku hukum, dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum ketentuan hukum Agraria Nasional, yang berlaku saat ini peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.<sup>4</sup>

Pada dasarnya perjanjian Jual beli tanah menurut ketentuan aturan hukum yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan tanah adalah hukum agraria nasional dan hukum nasional ini juga tetap tunduk pada hukum adat yang ada sepanjang hukum adat tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku pada umumnya. dan tidak sama dengan ketentuan jual beli yang terjadi menurut ketentuan hukum perdata, dimana peralihan suatu hak yang dilakukan masih diperlukan adanya perbuatan hukum lainnya. yang berupa penyerahan barang secara (*levering*).<sup>5</sup> Jual beli tanah tersebut sudah terjadi namun hak atas tanah akan beralih bila pada saat pembeli harga dibayar terlebih dahulu dan hak atas tanah akan beralih begitu uang diserahkan dan dibuatkan akta perjanjian jual belinya melalui pihak notari dan PPAT.

Menurut Supriadi ada beberapa ketentuan persyaratan yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian jual beli tanah:<sup>6</sup>

- a. Ketentuan yang berkaitan dengan Syarat Subyeknya.
  - 1) Adanya ketentuan tentang kecakapan bertindak dan berbuat dari pihak penjual dan pembeli.
  - 2) Penjual menurut ketentuan harus sudah wenang untuk menjual
  - 3) Pembeli juga harus sudah dewasa dan cakap harus wenang membeli
- b. Ketentuan yang berkaitan dengan Syarat Obyek Jual Beli

---

<sup>4</sup> Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 23

<sup>5</sup> *Ibid.*, Perangin Effendi, hlm. 25

<sup>6</sup> Supriadi, S.H.,M.Hum., *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 57

- 1) Mengenai status Tanah tidak dalam masalah/sengketa
- 2) Bukan Tanah milik negara /Pertanian Yang Dilarang Dialihkan kepada orang lain.

Dalam ketentuan aturan perundang-Undangan Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) mengenai pendaftaran tanah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah hal ini sebagaimana dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan : “bahwa untuk menjamin suatu kepastian hukum bagi pihak pemerintah maka perlu diadakan pendaftaran tanah bagi seluruh bangsa Indonesia diseluruh Wilayah Republik Indonesia wajib menyelenggarakan ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam undang-undang tersebut.

Pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang prosedur Pendaftaran Tanah yang ada di Indonesia. kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang sampai kini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 1457 KUHPerdara: dinyatakan bahwa “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyatakan menyerahkan suatu kebendaan dan di satu pihak yang lain dapat memenuhi untuk membayar harga sejumlah harga yang telah dijanjikan.”

Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam pendaftaran jual beli tanah dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, pernyataan telah terjadi transaksi jual beli, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat jadi meskipun perjanjian jual beli itu sah secara hukum namun tetap didaftarkan untuk memperoleh kekuatan hukum yang pasti.. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.<sup>7</sup>

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan pihak PPAT agar dapat dipenuhi syarat yang terang, guna di kemudian dibuatkan akta perjanjian jual beli (AJB). Selanjutnya untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat secara subyek telah memenuhi ketentuan dalam undang-undang. dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh pihak-pihak yang dianggap tahu tentang tanah tersebut guna sebagai saksi nantinya. sekurang-kurangnya dua orang saksi.<sup>8</sup>

Fakta dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan demikian dikenal dengan istilah "Jual-Beli secara adat yang kita kenal dan yang terjadi di daerah tanjung

---

<sup>7</sup> Ardian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 80

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 50

jabung timur, banyaknya jual beli tanah yang terjadi selama ini tidak menjadi masalah sepanjang secara adat di lakukan benar dan tidak ada unsur tipu-menipu satu sama lainnya.

Memang banyak yang menimbulkan masalah bila perjanjian jual beli dilakukan secara di bawah tangan, namun selam ini jyang terjadi di desa mendahara tengah ini, sampai saat ini antara penjual dan pembeli meras hal itu tidak masalah, karena tanah yang dijual oleh para pihak memang benar tanah mereka yang menjual dan para pihak lainnya pun tahu tentang sejarah tanah tersebutlah baru para pembeli berani membelinya. Jual beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui lagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat.

Sebagaimana diketahui pada penelitian awal, masih ditemukan beberapa warga masyarakat yang lebih memilih melakukan perjanjian di bawah tangan dalam hak kepemilikan atas tanah. Seperti yang ditemukan pada masyarakat Desa mandahara tengah kampong lama kabupaten tanjung jabung timur. Dalam pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa mendahara tengah belakangan ini diketahui bahwa timbul permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah tersebut.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah di desa mendahara tengah ini selama ini tidak ada masalah, namun belakang ini, ada sedikit masalah terhadap jual beli tanah ini, dimana penjual, seharusnya memastikan tanah yang di jual tidak ada masalah,akab tetapi, begitu transaksi di lakukan ada

beberapa orang masyarakat menyatakan bahwa tanah yang di jual oleh bapak madun itu adalah tanah kedua orang tuanya dulu yang pernah di wariskan pada imam anak tertua dari pak madun itu adalah tanah milik ayahnya yang di wariskan kepada imam anak tertua dari bapaknya yang bernama solihin. Semua dokumen surat menyurat tanah serta kebun semua di pegang oleh iman sebagai anak tertua dari bapak solihin.karena sebelum meninggal pak sholihin beramanat pada imam selaku anaknya yang terua, bahwa tanah dan kebun pak sholihin akan di wariskan kepada iman anak tertua dari bapak sholihin. Agar iman dapat bertanggung jawab terhadap adik-adiknya yang lagi sekolah dan kuliah di perguruan tinggi, karena dianggap besar biaya yang harus di keluarkan iman setiap bulannya untuk biaya adik-adiknya yang masih duduk di baku sekolah dan perguruan tinggi tersebut.

Betapa tidak terkejutnya imam mendengar bahwa kebun milik bapaknya sudah di jual oleh orang yang tidak dikenal. Iman penasaran atas informasi yang di dapat selama ini belum pernah terjadinya hal yang demikian. Dari kejadian itu imam selaku pemilik tanah dan kebut sawit , kebun pinang dan buah-buahan lainnya yang ada di kebun itu. Seperti pohon pokat, pohon manga ,pohon rambutan, pohon papaya dan lainnya. Selain itu adapun pohon pinang,sawit. Karet. Kebun yang di dapat imam dari warisan orang tuanya merupakan amanah dari pak sholihin kepada imam selaku kak yang tertuang dan dapat membimbing adik-adiknya, karena dianggap imam mampu untuk mengelola kebun tersebut.Tanpa di ketahui kebun itu Beralih kepada orang lain tanpa sepengetahuan iman selaku pemiliknya.iamm heran

dan penasaran ingin tahun siap yang telah menjual kebunnya itu kepada orang lain. kebun tersebut di ambil oleh orang yang sama sekali tidak di kenal oleh imam kok beraninya menjual hartanya. Dan akhirnya imam menemui bapak kepala desa mendahara tengah pak syafi'i untuk menjelaskan ini semua. Selama ini, di desa mendahara ini tidak pernah terjadi hal yang demikian. Bapak kepala desapun heran siapa yang telah berani menjual tanahnya almarhum bapak sholihin ini.akhirnya bapak kepala desa menghimbau masyarakatnya untuk mencari siapa yang telah berani menjual tanahnya milik pak imam yang telah di wariskan orang tuanya kepada imam selaku anak tertua dari lima bersaudara. Setelah di ketahui informasi mengenai tanahnya pak imam ini ternyata yang menjual tanah pak imam ini adalah pak madun. Pak madun adalah orang suruhan dari pak teja yang di anggap orang kepercayaan pak teja, karena pak madun lama bekerja di rumah pak teja, dari informasi itulah pak teja sudah lama ingin memiliki kebun, tapi tidak tau bagaimana caranya dia bisa mendapatkan kebun, karena pak madun tidak akan menipu pak teja majikannya sendiri. Dari situlah pak teja mintak tolong sama pak madun di cariin kebun yang luas untuk pak teja.akhirnya pak madun pulang kekampung halamannya untuk memastikan bahwa ada tanah yang mau di jual kata orang kampung tersebut sama pak madun. Karena pak madun pernah pulang selama ini, pak madun percaya saja, bahwa itu tanah milik orang yang menawarkan pada pak madun. Akhirnya pak madun setuju karena tanah yang di carinya sesuai dengan permintaan majikannya pak teja. Dimana pak teja bukanlah orang desa mendahara tengah, yang orang

desa mendahara tengah itu adalah pak madun (supirnya pak teja di Jakarta) karena, pak teja memang membutuhkan tanah untuk membuat kebun sawit dan pinang, maka begitu pak madun menawarkan tanah tersebut membuat hati pak teja gembira dimana selama ini cita-cita pak teja ingin membuka kebun sawit dan pinang, maka dari itu, pak teja tidak memikirkan hal yang tidak-tidak dengan tenang hati dia menyuruh madun pulang kampung untuk meyakini bahwa tanah itu memang mau di jual dan sesuai dengan keinginan pak teja. tanpa rasa ragu pak teja menyerahkan uang pada pak madun untuk pembelian tanah tersebut.

Memang selama ini kebun pak imam di urus oleh tukang kebunnya, dimana Selma ini, pak imam mempercayakan tukang kebunnya untuk mengurus kebun dan semua tanaman yang ada di dalam kebun itu, memang beberapa tahun terakhir ini pak imam tidak pernah melihat kebunnya tersebut dia hanya menanyakan pada tukang kebun bahwa tolong kebun di bersihkan dan diberi pupuk dan hasil kebun setiap bulannya dikirim oleh tukang kebun ke pada pak imam, pak imam sudah lama menyuruh pak husen mengurus kebunnya untuk di urus dan bila ada hasilnya, maka nanti hasil kebun itu akan dibagi oleh pak imam kepada husen selaku pengurus kebun tersebut. karena jarang-jarangnya pak imam ke kebun dan melihat kebunnya itu, membuat husen merasa seolah-olah pak husen ini pemilik kebun. Pak imam memang mengakui sejak covid ini dia jarang sekali melihat kebunnya, bahkan tidak pernah selama dua tahun terakhir ini pak imam berkunjung ke kebunnya. Karena pak imam tinggal di kota, maka di samping jarak tempuh dan jalan

juga membuat iman kurang berminat melihat kebunnya itu. Kondisi seperti inilah membuat peluang bagi husen untuk menggunakan kesempatan ini, entah kenapa madun pulang kekampung bertemu dengan husen, dimana husen adalah temannya madun sewaktu masih sekolah di kampung. Madun bertanya se nada tidak kebun yang di jual di sini Tanya madun kepada husen, husen menjawab secara spontan, ada, mau beli kebun aku mau aku jual, aku butuh biaya mau pulang kampung. Sudah lama aku mau pulang ke medan kata husen kepada madun. Madun pun juga penasaran akhirnya madun ingin melihat kebun husen yang mau di jual itu. Kayaknya madun tertarik untuk membelinya. madun berkata sama husen berapa sen kebun ini luasnya, jawab husen 15 hektar, berapa harga per hektarnya sen , sama kamu dun aku jual murah saja, kalau kamu mau borong semuanya sebab aku mau pulang kampung tidak kesini lagi. jawab madun bagaimana dengan surat-suratnya, nanti nyusul aja yak au ini kayak tidak percaya saja sama aku, madun meras yakin bahwa itu miliknya husen, toh selama ini jual beli tanah dan kebun kita tidak pernah pakai surat menyurat kecuali ada bukti sepradik sajakan cukup, ya dak apa yang penting ada buktinya sen, karena ini bukan aku yang mau sen tapi bosku di tempat aku bekerja, kau tau sendirilah dak sen aku nih makan gaji, manalah aku ada duit mau beli kebun, makan aja aku masih menunggu setiap bulan dari gaji yang aku dapatkan.

Jadi madun bertanya pada husen bagaimana sen cara pembayarannya, transper aja ke rekening aku kata husen. suratnya menyusul ya dun kata husen, kayak dak percaya aja sama aku awak ni dun, bukan

begitu kata madun karena nanti kalau aku di Tanya bosku kan aku ada buktinya nanti dikirain aku yang mengambil uang bosku. Kau harus ngertilah sen .aku dak mau nanti bosku salah menilai diriku. Ya udah nanti aku coba urusi semuanya ok. Kata husen sama madun.bagi aku untuk mengurus surat-suratnya ya madun amanlah tidak masalah yang penting nanti sebelum kau pergi surat-suratnya sudah lengkap semua. Karena kita nanti kekepala desa mendahara tengah ini ya sen untuk menyelesaikan administrasinya, biar kepala desa tau bahwa tanah ini sudah bos ku beli sama kamu sen. Husen sepertinya keberatan untyk di ajak kekantor kepala desa sama midun, karena husen takut ketahuan, nanti tidak dapat pulak duitnya. Akhirnya husen bicara sama midun, dun awak ni dak percaya nian sama aku, untuk apalah aku menipu kamu dun kitakan kawan lama, masak kayak gitu aja harus kekantor lurah, yang pentingkan kamu tau itu tanah aku,nanti akan aku urus semua berkasnya. itukan kebunku masak kamu tidak percaya dun. Aku percayalah makanya aku beli, tapikan beli kayak ginikan kita harus berhadapan dengan pihak desa seperti kades di desa mendahara tengah ini. baiklah dun kalau begitu, besok kau transperkan uangnya semuanya ya , dan aku urus secepatnya kamu jangan takut dun aku tidak akan membohongi kamu.akhirnya midun membayar semua uang yang di minta oleh husen,namun madun ingat pesan bosnya dun kalau suratnya belum lengkap jangan bayar semua bayar aja separohnya. Jadi midun pesan sama husen,sen tadi bosku berpesan bayar separo aja dulu kalu suratnya belum lengkap. Maaf ya sen aku tidak bermaksud lain yang punya uangkan bosku bukan aku sen,

husen agak kecewa, namun dia butuh uang untuk melarikan diri dari kebun miliknya pak imam tersebut. Uang yang di terima husen sebanyak Rp 500.000.000 (lima ratus juta) sisanya Rp 500.000.000 akan di bayar setelah surat-suratnya siap.setalah madun terima uang dari husen madun cepatp-cepat kabun dari dea mendara tengah ini, karena takut nanti di cari bosnya pak imam.sebnarnya selama ini memang jual beli tidak harus memakai surat,menyurat.hal ini sudah lama di kenal dan terjadi di desa mendahara tengah. Namun betapa tidak terkejutnya pak Imam pada saat tahu bahwa tanah miliknya di jual oleh husen penjaga kebunya.

seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut guna menyusun skripsi dengan judul, **“Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Pada Masyarakat Desa bendahara tengah kampung lama kabupaten tanjung jabung timur ”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini mencankup hal-hal sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan proses perjanjian jual beli tanah secara adat oleh masyarakat Desa bendahara tengah kampung lamo kabupaten tanjung jabung timur.?
2. Hambata-hambatan apa saja yang timbul akibat dari perjanjian jual beli tanah secara adat oleh masyarakat Desa bendahara tengah kampong lamo kabupaten tanjung jabung timur.?
3. Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam perjanjian jual beli tanah?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penulisan**

1. Tujuan Penulisan
  - a. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan masyarakat Desa bendahara tengah kampong lamo kabupaten tanjung jabung timur.?
  - b. Untuk mengetahui masalah-masalah yang timbul akibat dari jual beli tanah dibawah tangan masyarakat Desa bendahara tengah kampong lamo kabupaten tanjung jabung timur.?
  - c. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi permasalahan dalam perjanjian jual beli tanah..

### **D. Kerangka Konseptual**

Untuk menghindari adanya salah penafsiran terhadap para pembaca, harus diketahui terlebih dahulu pengertian dari judul tersebut terutama kata-kata yang masih kabur pengertiannya untuk mengetahui kata yang ada dalam

judul tersebut maka penulis menjelaskan beberapa konsepsi yang berkaitan dengan penulisan ini yaitu sebagai berikut :

#### 1. Perjanjian

Pendapat Subeki, tentang perjanjian adalah dimana salah satu pihak dalam melakukan transaksi jual beli satu sama lainnya harus sepakat menyatakan kehendak dalam suatu perjanjian dan sepakat untuk membelinya. Perjanjian jual beli tanah secara adat adalah suatu perjanjian yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Perjanjian ini dibuat atas dasar kehendak dari para pihak yang membuatnya. dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.

menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian dimana kesepakatan dapat tercapai dengan apa yang dikehendakinya. dan para pihak baik pembeli maupun penjual bebas menentukannya sepanjang perjanjian yang di buat tidak bertentangan dengan kepentingan umum,.

#### 2. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Jual beli tanah di bawah tangan adalah jual beli tanah jual beli hanya dilakukan oleh dua orang yang mengikatkan diri antara yang satu dengan yang lainnya. Sepakat untuk menjual barang atau tanah yang diinginkannya. Jual beli seperti ini hanya secara adat dilakukan. Dan tidak melibatkan para pejabat negara. pembayaran harga yang telah disepakati dan ditetapkan dalam perjanjian di bawah tangan yang kedua belah pihak

buat, dan perjanjian tersebut dapat dinyatakan sah berlaku bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian.<sup>9</sup>

### 3. Masyarakat

Masyarakat adalah sekelompok orang dalam sebuah sistem semi tertutup atau semi terbuka yang sebagian besar interaksinya adalah antara individu-individu yang berada dalam kelompok tersebut.

### 4. Desa mendahara tengah kampong lamo

Desa mendahara tengah kampong lamo merupakan salah satu desa yang terdapat di Kecamatan tanjung jabung timur

## **E. Landasan Teoretis**

### **1) Teori Perjanjian**

Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1313 disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Mengikatkan diri satu sama lainnya untuk saling berjanji kepada Seseorang atau lebih berjanji kepada seorang lain atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal. Dan Ini merupakan suatu peristiwa hukum yang menimbulkan satu hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lainnya untuk saling berjanji yang disebut perikatan.<sup>10</sup> perjanjian mengandung suatu unsur-unsur sebagai berikut:

---

<sup>9</sup> Nana Suwanda, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Pontianak, 2016, hlm. 26-27

<sup>10</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2008, hlm. 21

- a. *Essentialia*, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur *essentialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essentialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.
- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialia* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual-beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian

diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”<sup>11</sup>

- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.<sup>12</sup>

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada dasarnya Setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja, yang dia kehendaki sepanjang itu baik dan tidak bertentangan satu sama lainnya maupun undang-undang, Akan Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu: tidak terlarang oleh undang-undang, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum, dan kesusilaan.

b. Asas Pelengkap

---

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta:Liberty, 2009, hlm. 118-119.

<sup>12</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 85-90.

Asas ini mengandung arti bahwasannya tidak semua ketentuan yang diatur dalam ketentuann undang-undang boleh tidak diikuti apabila dikehendaki oleh para pihak yang mengadakannya. Akan Tetapi apabila dalam suatu perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang tersebut bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini hanya mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak saja dalam perjanjian jual beli tanah.

c. Asas Konsensual

Perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

d. Asas Obligator

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru batas dalam taraf hak dan kewajiban saja, belum dapat di jadikan memindahkan hak milik. Hak milik itu baru berpindah apabila dilakukan dengan cara membuat perjanjian yang bersifat mengikat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

## **F. Metode Penelitian**

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, Dengan pendekatan yang digunakan adalah *Socio-Legal Research*. Yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan terhadap fakta hukum yang ada dengan melakukan penelitian secara langsung ke lapangan untuk mengetahui pelaksanaan dan masalah-masalah yang timbul.<sup>13</sup> Dalam hal ini untuk mengetahui perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh “masyarakat Desa mendahara tengah kampung lamo kabupaten tanjung jabung timur”

## 2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang akan diteliti maka spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis yakni dengan menggambarkan dan menguraikan secara detail fakta-fakta dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.

## 3. Sumber Data

- a. Penelitian Kepustakaan, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian orang lain yang terkait dalam objek penelitian seperti karya ilmiah, jurnal, dan kamus hukum.
- b. Penelitian Lapangan, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dengan cara wawancara dengan para responden yang telah ditentukan.

## 4. Teknik Penarikan Sampel

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141

Adapun populasi dalam penelitian ini yaitu masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di Desa mendahara tengah . Adapun sampel dalam penelitian ini diambil dari jumlah popolasi dengan menggunakan teknik penarikan sampel *Proposive Sampel*. Sebagaimana dikatakan oleh Bahder Johan Nasution:

*Proposive sample* artinya memilih sampel berdasarkan penilaian tertentu karena unsur-unsur atau unit-unit yang dipilih dianggap mewakili populasi. Pemilihan terhadap unsure-unsur atau unit-unit yang dijadikan sampel harus berdasarkan pada alasan yang logis artinya dalam pengambilan sampel tersebut benar-benar mencerminkan cirri-ciri populasi yang ditentukan. Cirri atau karakter tersebut diperoleh berdasarkan pengetahuan atau informasi yang telah dicermati sebelumnya. Ciri-ciri ini dapat berupa pengetahuan, pengalaman, pekerjaan, dan atau jabatan yang sama.<sup>14</sup>

Berdasarkan pendapat diatas sampel dalam penelitian ini yaitu:

(1) Camat desa mendahara tengah

---

<sup>14</sup>Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2016, hlm. 159

(2) Kepala Desa mendahara tengah Warga Desa mendahara tengah kampung lamo sebanyak 10 (Sepuluh) orang yang melakukan jual beli tanah

#### 5. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melakukan wawancara secara langsung pada responden dengan menyiapkan pokok-pokok pertanyaan selanjutnya dikembangkan sesuai dengan situasi pada wawancara dilakukan dengan tidak menyimpang dari tujuan semula.

#### 6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara kualitatif artinya data-data yang tersedia baik data primer maupun data sekunder kemudian disajikan dalam bentuk deskriptif kemudian diuraikan dan dijelaskan atau digambarkan secara detail, kemudian diuraikan dan dijelaskan berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan tentang pendaftaran hak atas tanah di Desa mendahara tengah kampung lamo

### **G. Sistematikan Penulisan**

Sistematika penulisan dalam proposal skripsi ini adalah merupakan uraian tentang keterkaitan bab demi bab, yaitu Bab Kesatu memaparkan tentang latar belakang yang dijadikan dasar dalam penulis dalam penulisan proposal skripsi. mengambil topik ini sebagai subjek penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan yang kerangka dari penelitian ini.

Bab Kedua menguraikan tentang tinjauan pustaka yang berisikan tinjauan umum perjanjian jual beli tanah yang terdiri dari sub pengertian perjanjian, pengertian perjanjian jual beli tanah dan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah.

Bab Ketiga menguraikan tentang tinjauan umum hak atas tanah yang terdiri atas sub pengertian hak atas tanah, jenis-jenis hak atas tanah, peralihan hak atas tanah dan sistem pendaftaran tanah.

Bab Keempat merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang di dapat dari penelitian yang telah dilakukan. Di dalam bab ini diuraikan mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan oleh masyarakat Desa Sirih Sekapur Perkembangan, masalah-masalah yang timbul akibat dari jual beli tanah dibawah tangan oleh masyarakat Desa mendahara tengah kampong lamo dan upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi permasalahan dalam perjanjian jual beli tanah.

Bab Kelima menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan menguraikan pokok-pokok pembahasan dari skripsi yang ditulis sekaligus jawaban tentang permasalahan yang diajukan dalam proposal skripsi ini serta kritik dan saran yang diperlukan berkaitan dengan Proposal skripsi ini

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

#### A. Pengertian Perjanjian

##### a) Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>15</sup> Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>16</sup>

Menurut R. Setiawan pengertian perjanjian sebagai mana tersebut dalam Pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas, karena istilah perbuatan yang

---

<sup>15</sup> R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 4

dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.<sup>17</sup>

Perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*vermogensrechtelijke bettrekking*) antara dua pihak, dimana pihak yang satu berkewajiban memberikan suatu prestasi atas nama pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.<sup>18</sup>

Pengertian jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M, Yogyakarta, 2014, hlm.45

<sup>18</sup> H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, CV. Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 35

<sup>19</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 94-95

### **b) Perjanjian Di Bawah Tangan**

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmeden*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

R. Soeroso mendefinisikan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantara seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerpkartawinata memberikan pengertian akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak namun tanpa bantuan dari seorang pejabat umum yang berwenang membuatnya. Akta di bawah tangan dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:

- a. Akta di bawah tangan yang di tanda tangani oleh para pihak saja diatas materai;
- b. Akta di bawah tangan yang didaftarkan oleh pejabat umum yang berwenang (notaris);

- c. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh pejabat umum yang berwenang (notaris).

**c) Syarat Sahnya Suatu Perjanjian**

Pasal 1320 KUHPdata, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah dan sebagai akibatnya, perjanjian tersebut akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, agar keberadaan suatu perjanjian diakui oleh undang-undang, haruslah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yang akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut :

- 1) Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas,

yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.<sup>20</sup>

- 2) Kecakapan Kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah (walaupun usianya belum mencapai 21 tahun).<sup>21</sup>
- 3) Suatu hal tertentu Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu.<sup>22</sup>

Suatu sebab yang halal Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>23</sup>

#### **d) Pengertian Perjanjian Jual Beli**

R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.<sup>24</sup>

Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah

---

<sup>20</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 14

<sup>21</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 68

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 69

<sup>24</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 75

perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>25</sup>

Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.<sup>26</sup>

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa

---

<sup>25</sup> Herlien Budiono, "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 56-57

janji- janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang harus disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya.

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>27</sup>

Jual beli merupakan perbuatan yang sering dilakukan dalam aktifitas kehidupan sehari-hari. Adapun pengertian dari perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Demikian kira-kira disebutkan di dalam Pasal 1457 KUHPerdata.

Dari Pasal 1457 KUHPerdata diatas dapat diartikan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah yaitu antara barang dengan uang atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Apabila suatu perjanjian prestasinya berupa barang dengan barang atau

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 57

uang dengan uang disebut dengan perjanjian tukar menukar. Menurut Hartono Soerjopratikno menyatakan bahwa “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar menukar.

Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam *Burgerlijk Wetboek* istilah harga mempunyai arti yang netral tetapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain dari pada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas, baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.”<sup>28</sup>

Untuk terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju.”<sup>29</sup>

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Lahirnya kata “sepakat”, maka lahir lah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka

---

<sup>28</sup> Hartono Supratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, hlm. 1

<sup>29</sup> A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, 1985, Yogyakarta, hlm. 39

perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian *obligatoir*.”<sup>30</sup>

#### e) Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Definisi Pasal 1457 KUHPerdara diatas, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu : menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.<sup>31</sup>

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si pembeli. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu diantaranya :<sup>32</sup>

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 612 KUHPerdara yang berbunyi “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh,

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 40

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 42

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 45

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”.<sup>33</sup>

- 2) Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 616 KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdara. Segala sesuatu yang mengenai tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam buku II KUHPerdara, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

#### **f) Berakhirnya Perjanjian Jual Beli**

Pada hakekatnya jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila :<sup>34</sup>

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir;
- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- g. Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak.

Menurut Abdulkadir. M, ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir, antara lain :

- a. Karena wanprestasi berdasarkan putusan hakim;
- b. Karena pembeli jatuh pailit berdasarkan putusan hakim;

<sup>33</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 9

<sup>34</sup> Nasution Az, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hlm. 103

c. Karena pembeli meninggal dunia.

Jika jual beli berakhir dengan cara seperti yang di atas, maka perlu adanya pemulihan hak-hak baik penjual maupun pembeli. Apabila kembali pada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.

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

### **a) Pengertian Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli.

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, sebab jual beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya

pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

Pada setiap kejadian selalu diberikan arahan tentang ke harusan mendaftarkan dihadapan pejabat PPAT atau notaris. Lebih lanjut diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah untuk mempermudah mendapatkan data yang diperlukan dalam penyelesaian masalah hukum berkaitan dengan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

**b) Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat yang Melakukan Jual Beli Tanah**

Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain:

(1) Perlindungan terhadap pihak penjual

Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

(2) Perlindungan bagi pihak pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa

keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual<sup>35</sup>

Untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu:

- (1) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi.
- (2) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa.
- (3) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela.
- (4) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.<sup>36</sup>

Keberadaan akta jual beli di bawah tangan memang tidak dapat lagi dipungkiri, ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan, salah satunya yaitu karena belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut:

---

<sup>35</sup> Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Serba Jaya, Surabaya, 2015, hlm. 45-46

<sup>36</sup> Nur Susanti, *Praktek Jual Beli Yanah Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm 99

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bias dipetakan. Saat ini luas tanah nonhutun yang sudah dibuat peta skala besa oleh BPN baru mencapai kurang dari 10 % sementara untuk kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutun.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka.BPM) Nomor 3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.

5. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.
6. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.
7. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah di lapangan.

### **C. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah**

Ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah :

- d. Syarat berkaitan dengan Subyek Hukumnya.

Syarat mengenai subyek hukum ini adalah berkaitan dengan pihak-pihaknya, yaitu penjual dan pembeli. Ada persyaratan yang harus dipenuhi untuk bisa bertindak sebagai pihak-pihak dalam jual beli tanah.

- 1) Adanya kecakapan bertindak dari penjual dan pembeli.

Untuk melakukan jual beli tanah, maka penjual maupun pembeli harus cakap bertindak, dalam arti dapat melakukan perbuatan hukum jual beli. Dalam Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa :

Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a) Paling sedikit berumur 18 tahun atau sudah menikah
- b) Cakap melakukan perbuatan hukum

Mereka yang dinyatakan tidak cakap bertindak ini apabila mau melakukan perbuatan hukum seperti jual beli tanah, harus di wakili.

## 2) Penjual harus wenang untuk menjual

Jual beli tanah hanya boleh dilakukan oeh orang yang berhak atas tanah tersebut orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah. PPAT hanya akan membuatkan akta jual beli tanah apabila yang datang menghadap adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, kecuali ada surat kuasa khusus yang menerangkan bahwa yang namanya tercantum dalam sertifikat yang merupakan orang yang berhak atas tanah tersebut memang tidak bisa menghadap sendiri ke PPAT dan mewakilkan pada pihak lain dengan kuasa. Meskipun bisa dengan kuasa, akan tetapi untuk menghindari masalah dikemudian hari, ada baiknya apabila mau membeli tanah harus dipastikan bahwa orang yang menjual benar-benar orang yang memang berhak atas tanah tersebut.

## 3) Pembeli harus wenang membeli

Disamping penjual, pembelipun ada persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu bahwa pembei juga harus orang yang memang wenang untuk membeli tanah tersebut. disamping harus dewasa (dibuktikan dengan KTP), pembeli juga orang yang memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang akan diperjual belikan.

b. Syarat berkaitan dengan Obyek Jual Beli

Syarat mengenai obyek jual beli adalah berkaitan dengan tanah yang akan di perjual belikan. Ada syarat yang harus dipenuhi agar tanah dapat dijadikan obyek jua beli.

- 1) Tanah tidak dalam masalah/sengketa
- 2) Bukan Tanah Pertanian Yang Dilarang Dialihkan

## **BAB III**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH**

#### **A. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:<sup>37</sup>

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah

---

<sup>37</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit* hlm. 1

adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia.

Dalam hukum adat, tanah merupakan masalah yang sangat penting. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dijelaskan, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sebagai tempat mereka berdian, tanah yang memberi mereka makan, tanah di mana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya.

Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia terdapat dualisme dalam hukum pertanahan, yaitu yang bersumber pada Hukum Adat dan yang bersumber pada Hukum Barat. UUPA mengakhiri dualisme tersebut dan menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional kita.

Dalam konsideras UUPA dinyatakan bahwa perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Juga, bahwa dalam Pasal 5 UUPA ada pernyataan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat.

Hak milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 s/d Pasal 27. Belum ada undang-undang tersendiri yang mengatur mengenai Hak Milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan Pasal 50 ayat (1). Dalam UUPA pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, yakni:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6;
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang "mutlak, tak teratas dan tidak dapat diganggu gugat" sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu.<sup>38</sup>

Hak milik mempunyai sifat turun-menurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memnyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.<sup>39</sup>

"Terpenuh" maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milikk: menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. Dilihat dari peruntukannya, hak milik tidaklah terbatas.

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 60

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 61

Adapun hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.<sup>40</sup>

Menurut Boedi Harsono, adapun sifat dan ciri-ciri hak milik diantaranya:<sup>41</sup>

1. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
2. Dapat berlain, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA).
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (PASal 20 jo. PASAL 26 UUPA).
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat bertindak pada hak atas tanah lainnya.
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani baik tanggungannya (Pasal 25 UUPA).
6. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasak 27 UUPA).
7. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

---

<sup>40</sup> *Ibid*

<sup>41</sup> Boedi Harsono, (c) *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971, hlm. 54

## **B. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik. Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena:
  - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah
  - b. Ketentuan undang-undang

Pasal 24 UUPA menyebutkan bahwa: “penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan”. Pasal ini memberikan kemungkinan untuk membebani hak milik dengan hak atas tanah lain. Kebutuhan nyata dari masyarakat menuntut agar diberikan kesempatan kepada bukan pemilik untuk mempergunakan tanah hak milik. Inilah yang menjadi alasan bahwa hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya. Hak-hak yang dapat membebani hak milik adalah hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang.

### **1) Hak Milik (HM)**

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah: “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Hak Milik mempunyai ciri-ciri yang diantaranya turun-

temurun, terkuat, terpenuh, dapat beralih dan dialihkan, dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan, dan jangka waktu tidak terbatas.

## 2) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi : “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Adapun sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan diantaranya sebagai berikut:

- a) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain;
- b) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi;
- c) Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain;
- d) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan

## 3) Hak Pakai (HP)

Pengertian yang diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA 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 perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang”.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, khususnya ketentuan Pasal 41 yang menyatakan, bahwa: “Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah tanah negara; tanah hak pengelolaan; tanah hak milik”.

Menurut ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1999, Hak Pakai dapat diberikan atas:

1. Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

### **C. Peralihan Hak Atas Tanah**

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 UUPA:

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan

asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 321 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:<sup>42</sup>

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Transaksi jual tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan, yakni:<sup>43</sup>

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual gade, adil sende, ngejual akad atau gade.
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk sleama-lamanya. Antara lain adol plas, runtemurun, menjual jaja.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan

---

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983, hlm. 211

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 212

hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dilakukan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani 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 (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal

itu baru diketahui oleh pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Dalam pendaftaran itu, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa:

“suatu bidang yang yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan/kepada Pengadilan.

Hibah tanah merupakan pemberian kepada seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraposisi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.<sup>44</sup>

Pengertian hibah sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata, yakni:

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.

---

<sup>44</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 114

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867, dan Pasal 1868 BW) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian.

Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa: “untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.

Perolehan hak milik atas tanah juga dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Menurut Pasal 11023 KUH Perdata, “para ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran *boedel* ataupun menolak warisan tersebut”.

Dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Akan tetapi, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil

pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan di samping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.

Dalam perkembangannya, peralihan hak karena pewarisan telah mendapat pengesahan pada Bab V, Paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut:

1. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.
3. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris seperti tersebut pada angka 1 di atas.
4. Dalam hal akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.
5. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

#### **D. Sistem Pendaftaran Tanah**

Ada 2 (dua) sistem Pendaftaran Tanah, yaitu :

- 1) Sistem Pendaftaran Akta

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

## 2) Sistem Pendaftaran Hak

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru, dan perbuatan perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Adapun Sistem Pendaftaran yang digunakan Negara Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah : Sistem Pendaftaran Hak ("*registration of titles*"), hal ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar

## **BAB IV**

### **PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA ADAT PADA MASYARAKAT DESA MENDAHARA TENGAH KAMPUNG LAMO KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR**

#### **A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli secara Adat Pada Masyarakat Desa mendahara tengah kampong lamo kabupaten tanju ng jabung timur**

Dalam proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang terjadi di desa mendahara tengah kampong lamo ini, telah lama terjadi perjanjian jual beli tanah tanpa menggunakan surat menyurat hanya berupa kwitansi sebagai bukti jual beli yang dilakukan di desa mendahara lamo ini. Tidak sama seperti yang terjadi di kota-kota lain. Ini suatu keunikan yang terjadi di desa mendahara lamo ini, di mana masyarakatnya lebih kental asas kepercayaan yang dibangun selama ini. Hingga saat ini pun hal ini masih tetap berlangsung.

Di Desa mendahara lama ini kebanyakan masyarakatnya masih ada hubungan keluarga satu sama lainnya, tidak ada orang lainnya yang ada di sekitaran mereka berdiam di sini, sudah lama sekali berkembang, ada pendatang namun pendatangpun hanya orang-orang yang sudah pernah tinggal di mendahara lamo ini, jadi, adapun orang luar yang datang ke kampung ini hanya orang-orang lama yang telah menetap di desa mendahara lamo ini. Jadi tanah yang dijual di desa mendahara lamo ini hanya dijual antara sesama dari kampung lamo itu sendiri atau pihak keluarga yang keluarganya masih ada di mendahara lamo.

Adapun yang membeli tanah yang ada di mendahara lamo itu rata-rata penduduknya sudah paham dan, tanah yang ada di mendahara lamo itu sebahagian di miliki oleh satu orang yang lam tinggal di desa mendara ini, dan sampai turun –temuran keanak-anak mereka hingga kecucu mereka tinggal di desa mendahara tengah ini. Rata-rata penghidupan orang mnendaaahara tengah ini sebahagian besar petani dan ada juga yang nelan, rata-rata penghasilan mereka tidak tetap jadi, mereka merasa nyaman selama ini tinggal desa mendahara tengah ini, rata-rata jodohnya juga orang di sekitar desa mendahara tengah hingga kedesa-desa yang tidak jauh dari tempat tinggalnya. Dan juga kebanyakan mereka di jodohkan oleh orang tuannya.

Tanah yang ada di desa mendahara tengah ini sebahagian besarnya sudah di jadikan perkebunan oleh masyarakat sekitarnya, kebun itu terdiri dari, kebun kelapa dan adanya kebun sawit, dimana ,masyarakat di desa mendahara ini penghasilan kebunnya juga cukup baik, ada juga pinang, namun pidang kurang begitu subur di daerah mendahara tengah ini, kebanyakan kelapa, pinang, dan sawit, namun di daerah mendaahara tengah ini, pinang cukup banyak sama kelapa dan kelapa sawit, hanya saja semua itu yang banyak diminati oleh daerah mendahara tengah ini kebanyakan pinang dengan sawit, karena kelapa sudah agak berkurang, oleh karena tanama kelapa selama ini yang ada di desa mendahara tengah ini adalah sebahagian besar merupakan hasil tanaman dari orang tua mereka dahulu, jadi penanaman yang baru yang sedang di tekuni oleh

masyarakat mendahara ini adalah pinang dengan sawit, karena penghasilan pinang pun untuk saat ini cukup mahal dan begitu juga dengan tanama pohon sawit.

Jadi kebun yang di jual itu biasanya kebun-kebun yang kurang gterurus dan terawatt sehingga yang punya sudah tidak mau lagi mngurusnya hingga di mjual kepada masyarakat, dan yang membelipun juga hanya orang yang ada di desa mendahara tengah itu. Jadi jarang sekali kebun dan tanah yang di jual itu kepada orang selain dari orang mendahara tengah atau masyarakat sekitar kampung mendahara tengah. Di mana kita tahu bahwa jaul beli benda tidak bergerak dan benda bergerak itu penyerahannya berbeda. Salah satu jual beli tanah, secara hukum jual beli bendak tidak bergerak seperti tanah itu seharusnya dengan proses balik nama, dari pihak penjual beralih haknya kepada pembeli dengan proses jual beli, sepanjang proses jual beli tadi, belum di balik kepada, p[ihakk pembeli,mnaka proses jual beli itu secara hukum belum berpindah haknya itu kepad pihak pembeli, dikarenakan belum di lakukan psoses balik nama.secara hukum pembeli hanya menguasai fisiknya saja sementara secara administrasi hak tadi belum beralih secara sah kepada pemilik yang baru.keran sertifikat tersebut masih tercantum nama pemilik yang lama, secara hukum belum bisa di kuasi penuh oleh pemilik yang baru.

Menurut Masyarakat di Desa mendahara tengah kampung lamo ini masih memengang teguh prinsip jual tanah secara adat dalam hal sepanjang perjanjian yang dibuat oleh para pihak penjual dan pembeli

tidak bertentangan dengan undang-undang, maka perjanjian itu sah. jual beli tanah di bawah tangan ini pun masih berlangsung. Hal ini tetap di pertahankan oleh masyarakat sekitar desa mendahara tengah ini. Masih memegang teguh system jual beli tanah secara adat istiadat yang ada di mendahara tengah ini. termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Dalam Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih kental akan adat istiadat yang berlaku di desa tersebut. Dalam melakukan praktek jual beli tanah ini dengan cara adat yang dipakai untuk pelaksanaan jual belinya dengan cara di bawah tangan dengan masyarakat yang membelinya. Jual tanah menurut hukum adat dibawah tangan secara adat.

Adapun Syarat sahnya dalam jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang berlaku setempat adalah dengan dipenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.<sup>45</sup> Maksudnya di sini bahwa dengan tunai adalah penyerahan hak oleh si penjual kepada si pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran uang tunai oleh pembeli sebagai wujud bahwa pada saat di nyatakan sepakat mereka membeli tanah tersebut, maka harus langsung di bayar pada saat itu juga. Nah system jual beli tanah seperti ini namanya tunai. Maka sejak saat di bayarkannya uang tersebut kepada si pemilik tanah maka sejak saat itu hak itu beralih kepada

---

<sup>45</sup> Soetjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 208

si pembeli secara langsung. sejak uang di terima dan tanah otomatis menjadi milik pembeli<sup>46</sup>.

Mengenai Harga jual tanah yang di bayarkan tidak mesti harus lunas,semuanya hal ini sesuai dengan kesepakatan yang dibuat pada saat jual beli,apakah mereka mau menjual secara kes atau tunai dan apakah membelinya dengan cara mencicil dalam batas waktu tertentu harga tanah tersebut sudah lunas sesuai dengan apa yang di perjanjiakan pada saat pembelian. Semua itu di serahkan pada kedua belah pihak yang bersepakat. Dalam hal ini jangan sampai lupa diketahui oleh pemuka masyarakat bapak RT dan bapak lurah setempat,sepanjang tidak di setuju oleh bapak tr dan lurah mau[un pihak penjual kepada anak dan istinya ,maka jual beli itu secara adat dianggap tidak sah,karena tidak menggunakan prosedur yang di tetapkan oleh masyarakat itu sendiri.tergantung dari kesepakatan pada saat transaksi jual beli dilakukan,bahwa si pembeli berminat untuk membeli tanah berikut tanaman yang ada diatasnya. Mengenai pembayaran yang harus di lakukan kapan para pihak pembeli bersepakat untuk membayar dan melakukan pelunasan dalam prosedur pembeliannya. seandainya pembeli hanya berminat ,namun belum bisa di bayarkan uangnya,dikarenakan dia belum mendapatkan uang sesuai dengan harga tanah yang di tawarkan,maka pihak penjul akan memberi batas waktu kapan seandainya pihak pembeli mampu mebayar,bila seandainya satu tahun atau dua tahun semuanya di diserahkan pada

---

<sup>46</sup> *Ibid*

pembeli, namun penjual juga punya hak bila seandainya janji yang diberikan terlalu lama sementara penjual butuh uang, maka hal ini harus dipertimbangkan sebaiknya paling lama itu lima bulan, karena menimbang dan mengingat, pihak pemilik tanah biasanya butuh uang untuk biaya berobat dan pesta anak dan sebagainya, atau mau beli kebun sebagai gantinya. Semua itu dikembalikan pada kedua belah pihak, bila dalam batas waktu yang ditentukan pembeli tidak mampu memenuhinya, maka dengan berat hati penjual akan menjualkan tanah tersebut pada pihak lainnya. bila membutuhkan uang, untuk kebutuhan mendesak si pembeli harus mampu untuk memenuhinya, biaya yang dibutuhkan oleh pihak penjual. seandainya si pembeli tidak mampu mengambulkan permintaan pihak penjual, pihak penjual berhak mengalihkan tanah pada pihak lain yang bisa memenuhi kebutuhan uang pada saat itu.

Jadi hal ini walaupun tidak diperjanjikan sebelumnya, pihak penjual telah paham akan hal ini semua ya, karena ini sudah menjadi suatu kebiasaan bagi masyarakat yang ada di desa mendahara tengah dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang mereka sepakati. biasanya si pembeli berupaya untuk mencari pinjaman entah itu pada keluarganya atau dengan pihak famili yang dapat dipinjamkan uangnya untuk membeli tanah tersebut. sepanjang pihak penjual membutuhkan uang si pihak pembeli siap untuk mencari uang yang dibutuhkan oleh si penjual tersebut. hal seperti ini sudah menjadi tradisi bagi masyarakat desa mendahara tengah dalam perjanjian jual beli tanah hanya menggunakan hukum adat yang ada

di desa mereka. Bagi pihak luar yang ingin membeli tanah di desa mendahara tengah ini,agak sulit,karena para pihak kampong lamo ini dia lebih mendahulukan masyarakat desanya dahulu kecuali bila masyarakat desanya tidak ada yang berminat,maka barulah tanah tersebut di jual dengan pihak luar,itupun tidak gampang untuk menjual kepada pihak luar,karena dalam pembelian tanah yang ada di desa mendahara tangah ini,cukup unik,pihak tua tetangai ikut dalam prosedur penjualan tanah dan pihak RT dan lurah selalu di libatkan bila penjualan tanah I ni di jual pada orang luar,karena takut nanti orang luar ini niatnya kurang baik,maka kalau sesame orang mendahara sendiri tidak perlu ikut serta pak RT dan lurahnya,karena mereka sudah tahu yang sia dan si b yang akan membeli tanah yang ada di kampong itu sudah tahu dari desa mendahara sendiri.

kekurang harga dalam jual beli itu dinyatakan sebagai bhutang yang harus di lunasi oleh pihak pembeli sepanjang jual beli itu di jalani secara adat maka itu tidak akan menjadi masalah. dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual pihak penjual, sepanjang jual beli yang dilakukan belum lunas dan tunai,maka sepanjang itu, pihak pembeli tetap menjadi hutang si pembeli,hanya saja sepakat dalam jual beli tadi, bila uangnya tidak cukup, maka penjual menawarkan bila harga nya sudah pas dan tidak bisa di kuyrangi ,ini, pihak penjula menekankan kembali bagi pihak pembeli bersedia tidak membayar sisa yang kurang dari penjualan tanah tersebut. Sepanjang pihak penjual dan pembeli sepakat bahwa sisa pembeli itu akan di lunaskan di belakang,nantinya, itupun juga dinyatakan sebagai

wujud bahwa dalam perjanjian jual beli tanah secara adat ini ada suatu keunikan yang seolah-olah seperti main-main aja, namun semua anggota keluarga ikut merasakan beban yang di pikul dalam perjanjian dalam jual beli tanah ini. bahwa pernyataan dalam jual beli itu harus tegas, kalau mau membeli tanah dengan cara kes atau dengan cara menannguhkan dalam pelaksanaan jual beli itu di tentukan sendiri oleh kedua belah pihak pada saat negosiasi dalam pernyataannya kedepan bagaimana cara pembayaran yang di lakukan. misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.<sup>47</sup> Perbuatan hukum jual beli secara terang maksudnya adalah jual beli dilakukan di hadapan kepala desa atau lurah setempat di mana perjanjian jual beli tanah itu di lakukan oleh para pihak yang bersepakat untuk mengikatkan dirinya kepada satu orang. lainnya sebagai bukti bahwa telah terjadinya perjanjian jual beli tanah antara para pihak. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>48</sup>

Menurut Kepala desa bapak abdul gani selaku Kepala desa di Desa mendahara tengah kampunhg lamo tersebut Perkembangan jual beli tanah ini masih berkembang dalam praktek perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan ini cenderung terus terjadi dan para pihak penjual pembeli sepakat sepanjang jual beli hak atas tanah di bawah tangan disebabkan karena biayanya tidak terlalu besar dan prosesnya sangat mudah, dan tidak berbelit-belit. Begitu sesuai dan cocok harga penawaran jual beli bagi para

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 209

<sup>48</sup> *Ibid*

pihak yang menjual sepakat dan yang membeli setuju, maka mereka mengikatkan dirinya untuk saling sepakat dan sesuai dengan nilai jual beli yang dijanjikan tidak akan berubah lagi. Biasanya di sepakati dulu, bila uangnya belum cukup, maka nanti beberapa bulan kemudian si pembeli datang kembali kepada pihak penjual untuk menepati janjinya agar pihak penjual dapat meneruskan janji yang telah di sepakati. Bila sudah ada janji sebelumnya biasanya pihak pembeli datang tinggal membayar uang sesuai dengan apa yang telah di sepakati sejak semula. Maka pihak kepala desa disini menyetujui dan menyatakan bahwa tanah si Abdul sudah laku terjual di daerah Sebarang Ilir Dekan Desa Manjur, itu harus diucapkan oleh kepala desa mendahara tengah kepada pihak penjual dan juga pihak penjual mengumpulkan anak-anaknya di hadapan bapak kepala desa untuk meyakinkan bahwa tanah bapak Bejo yang ada di Sebarang Uluh Sanah sudah di jual dengan bapak Bedul, itu harus di saksikan oleh anak istri dari pihak penjual, dan para anak istri ikut menandatangani penjualan tanah tersebut. Hal ini bertujuan agar kelak anak dari si penjual jangan lagi mengungkit masalah tanah yang telah di perjual belikan kepada pihak keluarga Bedul tadi. Hal ini tujuannya adalah baik bagi pihak penjual juga baik bagi pihak pembeli.

Itulah selama ini jual beli yang ada di desa mendahara tengah ini, jadi pihak keluarga yang menjualkan tanah itu harus hadir pada saat tanah tersebut di jual di hadapan bapak Rt dan lurah setempat dengan tujuan agar jangan sampai di kemudian hari anak dari si penjual ini tidak

mengetahui bahwa tanah ayahnya sudah di jual.itulah sebabnya selama ini di kampong lamo ini system jual beli secara adat ini tetap di lakukan di hadapan bapak rt dan lurah dimana tanah itu berada,tujuannya untuk jangan terjadi masalah di kemudian harinya,maka jual beli tanah secara adat ini jarang sekali menimbulkan masalah baik bagi pihak penjual maupun dari pihak pembeli.

kedua bela pihak sepakat dan dihadiri oleh Kepala Desa dan lurah sebagai bukti bahwa ada proses jual beli hak atas tanah yang terjadi antra pembeli dan penjual dan dinyatakan sah oleh kepala desa dan RT setempat bahwa jual beli itu dinyatakan sudah sah.<sup>49</sup>

Dari data yang penulis peroleh tahun 2015 sampai dengan 2021 di Desa mendahara tengah Perkembangan yang telah terjadi dalam transaksi jual beli tanah sebanyak 10 orang, sebagaimana diuraikan dalam tabel berikut:

Tabel 1  
Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Desa mendahara tengah  
Pada Tahun 2015-2021

No	Tahun	jual Kebun sawit	Jual Kebun pinang	jual Kebun kelapa	jumlah
1	2015	1	1	1	3
2	2016	-	2	1	3
3	2017	-	-	1	1
4	2018	-	-	-	-
5	2019	<b>2</b>	-	-	<b>2</b>
6	2020	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

<sup>49</sup> Wawancara dengan Bapak Deni, Kepala Desa Sirih Sekapur Perkembangan Kec. Jujuhan Kab. Muara Bungo, Pada tanggal 23 Desember 2020

7	2021	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
		<b>10</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	

Sumber: Hasil Penelitian Lapangan di desa mendahara tengah

Berdasarkan data dari tabel 1 di atas, diketahui pada tahun 2015 terjadi pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan oleh 3 orang masyarakat, pada tahun 2016 dilakukan oleh 3 orang masyarakat, yang menjual tanahnya sedangkan di tahun 2017 ada satu orang jual tanah dan kebun kelapanya dan di tahun 2018 tidak ada yang menjual kebunnya, namun di tahun 2019 ada dua yang menjual kebunnya yaitu kebun sawit. Sedang di tahun 2020 ada enam kebun yang di jual kebun sawit ada tiga, kebun pinang ada dua dan kebun kelapa ada satu, berikutnya di tahun 2021 ada lima kebun yang di jual empat kebun sawit dan satu kebun pinang. Jadi puncak tertinggi yang banyak melakukan penjual kebun sawit dan pinang itu di tahun 2021 itu mencapai 5 kebun yang di jualkan, diantara kebun yang di jual itu kebun sawit dan pinang yang ada masalahnya, di mana dalam prosedur penjualan pinang dan sawit tadi, di jual secara diam-diam yang dilakukan oleh anaknya pak asrul sani, sementara kebun sawit itu miliknya pak joko yang di mintak tolongkan oleh pak joko tolong di jagan kebunnya sama pak asrul sani, namun lama kelamaan kebun milik pak joko itu sewaktu dia pulang kampung melihat orang tuanya yang sedang sakit, hal itu di titipkan pada pak asrul sani untuk menjaganya, namun karena pak asrul sani selama menjaga kebun tersebut, uangnya banyak tidak di setorkan kepada pak joko, uang tersebut hilang diambil oleh anaknya, akhirnya pak joko pulang kempung mengambil; alih

kebunnya ternyata kebun tersebut telah di jual oleh andi anaknya pak asrul sani. Itulah cerita yang di dapat dari pak joko.

Diketahui dari 4 orang penjual dan 6 orang pembeli tanah yang dijadikan responden menyatakan asal tanah yang hendak diperjual belikan adalah tanah warisan, demikian juga 6 orang penjual dan 4 orang pembeli tanah yang dijadikan responden menyatakan asal tanah yang hendak diperjual belikan adalah berasal dari jual beli juga. Dari keterangan yang penulis peroleh dari Bapak tejo dan pak amin selaku penjual tanah, beliau mengatakan bahwa tanah yang dijual olehnya merupakan tanah warisan yang merupakan hak miliknya.<sup>50</sup> Sedangkan Bapak amin selaku penjual tanah, beliau mengatakan bahwa tanah yang dijual olehnya adalah tanah yang sebelumnya pernah ia beli dan dia jual kembali kepada orang lain.<sup>51</sup>

Dengan demikian dapat diketahui bahwa asal usul tanah yang hendak diperjual belikan sebagian berasal dari warisan, dan sebagian lagi juga berasal dari jual beli, dan sehubungan dengan itu perlu diketahui apakah tanah tersebut sudah memiliki sertifikat, dan untuk mengetahui hal tersebut dari data table ini dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 2  
Pelaksanaan Jual Beli Tanah secara adat Di Desa mendahara tengah pada Tahun 2015-2021 Pemilikan tanah ini ada nama dan surat buktinya.

No	Nama Penjual	Status Tanah	Bentuk Perjanjian	Bukti Pembayaran
1	Asrul sani	Sporadik	Lisan	Kwitansi
2	joko	SHM	Tertulis	Kwitansi

<sup>50</sup> Wawancara dengan Bapak tejo , Penjual tanah secara adat di bawah tangan di Desa mendahara tengah, Pada tanggal 25 Desember 2021

<sup>51</sup> Wawancara dengan Bapak asrul sani, Penjual tanah secara adat bawah tangan di Desamendahara tengah, Pada tanggal 25 Desember 2021

3	amin	Sporadik	Lisan	Kwitansi
4	tejo	Sporadik	Tertulis	Kwitansi
5	herman	SHM	Tertulis	Kwitansi
6	sinta	SHM	Tertulis	Kwitansi
7	dewi	SHM	Tertulis	Kwitansi
8	andrianto	SHM	Tertulis	Kwitansi
9	kamaludin	SHM	Tertulis	Kwitansi
10	iskandar	SHM	Tertulis	Kwitansi

Sumber: Hasil Penelitian Lapangan Di Desa mendahara tengah

Berdasarkan data dari tabel 2 di atas, dapat diketahui 7 orang penjual tanah yang dijadikan responden menyatakan bahwa tanah yang dibeli sudah memiliki sertifikat hak milik (SHM) dan 3 orang penjual tanah yang dijadikan responden menyatakan bahwa tanah yang dibeli belum didaftarkan ke Kantor BPN setempat, hanya berupa Sporadik. Dari keterangan yang penulis peroleh, Bapak Sardi menjual tanahnya yang belum memiliki sertifikat, dikarenakan tanah yang dijualnya merupakan tanah warisan dan dia belum mengurus bukti hak atas kepemilikan tanah yang dia miliknya.<sup>52</sup>

Dari sekian banyak tanah yang ada hanya sebahagian kecil yang memiliki bukti atas kepemilikannya. dari hal tersebut dapat di ketahui bahwa tanah yang terjual rata-rata tidak memiliki bukti sertifikat, hanya sebahagian kecil yang memiliki sertifikat. dan tidak ada bukti tertulis yang dapat membuktikan tentang kepemilikan tanah tersebut, karena di Desa mendaharah tengah ini rata-rata tanah tidak mempunyai sertifikat hanya bukti seporati dan skt saja. Penguasaan atas sebidang tanah hanya berdasarkan penguasaan fisik saja yakni misalnya membuat rumah di atas tanah tersebut atau berkebun diatas tanah miliknya.

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Bapak Sardi, Penjual tanah yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sirih Sekapur Perkembangan Kec. Jujuhan Kab. Muara Bungo, Pada tanggal 25 Desember 2020

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas perlu kiranya diadakan rapat bersama antara pihak warga dengan pihak kepala desa demi penganan tanah yang di miliki oleh masyarakat mendahara tengah in I agar kedepannya sudah tidak ada lagi yang tidak memiliki surat tanah, hal ini bertujuan untuk mewujudkan agar masyarakat tidak di rugikan dengan adanya bukti otentik yang sah tentang kepemilikan tanah ini, dan nilai jual tanah akan berpengaruh di kemudian harinya. perlu diketahui bagaimana bentuk perjanjian jual beli tanah sebagaimana di ketahui dari data table di atas menunjukkan betapa banyak tanah tanah yang ada di daerah-daerah yang statusnya masih dalam sporadic belum menjadi hak yang otentik secara hukum bukti seperti ini sangat lemah sekali, hendaknya semua tanah tanah yang masih berstatus sporsdik dan skt dna prona segera dilakukan pembenahan agar kedepannya tanah tanah yang ada di desa dapat nilai jual yang tinggi.melalui tabel di atas dapat diketahui 8 orang pembeli tanah yang dijadikan responden menyatakan bahwa bentuk perjanjian jual beli tanah antara penjual dan pembeli adalah perjanjian jual beli tanah dibuat secara tertulis dan 2 dua orang pembeli menyatakan secara lisan saja yang hanya berdasarkan kepercayaan saja, serta 8 orang pembeli yang dijadikan responden menyatakan bahwa bentuk perjanjian jual beli tanah antara penjual dan pembeli di lakukan secara adat yang berlaku di desa mwendahara tengah ini. Namun walaupun demikian perjannjian jual belinya tetap sah sepanjang diketahui Kepala Desa dan disaksikan dua orang saksi.

Demikian perjanjian jual beli tanah tersebut dilakukan secara lisan dan hanya berdasarkan kepercayaan antara penjual dan pembeli dan penguasaan tanah langsung dilakukan pihak pembeli seketika setelah pihak pembeli membayar harga tanah yang telah disepakati dibuktikan dengan kwitansi pembayaran. Bapak Sardi menjual tanahnya secara lisan dengan berdasarkan kepercayaan kepada pembelinya yaitu saudara Helmi dengan harga yang disepakati yakni Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) hal ini dikarenakan Bapak Sardi tidak memiliki sertifikat tanah tersebut.<sup>53</sup>

Perjanjian jual beli tersebut sah antara penjual dan pembeli tanah saja, namun untuk pembuktian keluar bahwa telah terjadi jual beli sulit untuk dibuktikan, terlebih di kemudian hari pihak penjual sudah tidak ada atau sudah tidak tinggal lagi di Desa Sirih Sekapur Kec. Jujuhan Kab. Muara Bungo, sehingga jual beli yang dilakukan tersebut bagi pihak pembeli tidak ada jaminan dan perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah yang dibelinya.

Sebagaimana diketahui sistem pembayaran harga tanah yang telah disepakati dilakukan secara angsuran dengan membayar uang muka dari harga yang disepakati dan angsuran tersebut dibayarkan per bulan selama batas waktu yang ditentukan. Hal ini diketahui dari seluruh penjual tanah yang dijadikan responden menyatakan bahwa jual beli dilakukan secara angsuran dimana pihak pembeli diwajibkan membayar uang muka yang telah ditentukan dari harga tanah yang disepakati dan sisanya membayar uang angsuran perbulan hingga selesai.

---

<sup>53</sup> Wawancara dengan Bapak Sardi, Penjual tanah yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sirih Sekapur Perkembangan Kec. Jujuhan Kab. Muara Bungo, Pada tanggal 25 Desember 2020

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Deni, bahwa masyarakat Desa Sirih Sekapur Perkembangan ini masyarakatnya masih memilih jual beli hak atas tanah di bawah tangan karena prosesnya yang mudah, cepat selesai, praktis dan biayanya lebih murah yakni hanya dengan memberikan uang sejumlah sukarela untuk diberikan kepada kepala desa dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang dilakukan didepan PPAT yang mana terdapat tarif yang ditentukan.<sup>54</sup> Sebenarnya Bapak Deni sudah menganjurkan pada masyarakat, agar melakukan jual beli hak atas tanah sebaiknya dilakukan ke PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun masyarakat masih memilih jual beli hak atas tanah secara bawah tangan.

Contoh permasalahan yang terjadi tentang prosedur perjanjian jual beli tanah secara adat dibawah tangan yang terjadi di Desa mendahara tengah kampong lamo dimana pihak penjual dan pembeli daklam hal ini perlu di dudukan agar nanti jangan salah paham di kemudian harinya, dimna masyarakat desa mendahara tengah ini selama ini mereka menjalani jual beli gtanah tidak ada masalah sepanjang jual beli di ketahui oleh bapak RT lurah dan kades yang ada di desa mendahara tengah ini dan juga di saksikan oleh pihak keluarga penjual dan anak-anak mereka. Dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah yang mereka lakukan sangatlah sederhana yaitu sebatas bertemunya antara penjual dan pembeli kemudian terjadi pembicaraan dan kesepakatan seperti Jual beli barang pada umumnya, dan perlu di ketahu oleh tua tengantai dan lurah bersangkutan. Dan tidak perlu ke notaris dan

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan Bapak Deni, Kepala Desa Sirih Sekapur Perkembangan Kec. Jujuhan Kab. Muara Bungo, Pada tanggal 23 Desember 2020

PPAT. Hal ini cukup sederhana dan tidak berbelit-belit dalam proses jual beli tanah.<sup>55</sup>

Berdasarkan keterangan Kepala Desa mendahara tengah ini, menurut Hukum Adat para pihak sudah memenuhi kecakapan hukum apabila para pihak sudah dewasa, seseorang yang sudah dianggap dewasa maka dalam Hukum Adat. Semua Syarat-syarat sudah terpenuhi dan juga bisa dilaksanakan jual beli tanah sesuai dengan yang di sepakati. bahkan sering tidak diperkuat dengan saksi-saksi dari masing-masing pihak. Semestinya pemindahan hak semacam itu masih diperlukan adanya suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (*leevering*) dan dibuatkan akta oleh pjabat untuk balik nama,

jadi pada hakekatnya, sebelum proses balik nama dari penjual dan pembeli perlu kiranya di perhatikan ,kalua di lihat ini hal yang sepele ,namun dapat berdampak fatal dalam perjanjian jual beli,bila selama ini jual beli yang dilakukan harus di saksikan oleh kedua belah pihak yang berkepentingan begitu juga pihak keluarga yang menjual harus lengkap hadir pada saat mau dilakukan penjualan,karena hal ini sangat penting,kedepannya tanah itu tidak akan di permasalahan bila sudah diketahui oleh pihak keluarga dan pihak aparaturnya. Terkadang uang belum di serahkan kepada penjual pihak pembeli sudah cepatnay ingin memintak segerah di selesaikan.paada hal ini tidak bis aterjadi,katrena akan merugikan pihak penjual, seharusnya

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Camat Jujuhan Kab. Muara Bungo, Pada tanggal 21 Desember 2020

penyeraahakan tidak boleh di berikan bila uang jual beli belum di serahkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

Masalah jual beli tanah memang takkan pernah ada habisnya, dimuka bumi ini selagi ada orang yang bodoh dan ini akan menjadi santapan bagi orang yang pintar, maka kehati-hatian dalam jual beli tanah yang terjadi di desa mendahara tengah ini ,selalu melibatkan aparaturnya desa hal ini dengan tujuan agar hak masyarakat tidak dirugikan oleh orang lain dalam proses jual beli tanah ini. Untuk itulah di desa mendahara ini selama ini sulit bagi orang untuk melakukan jual beli tanah dengan cara menipu dan sebagainya, karena proses jual beli tanah harus di hadiri pemuka adat setempat bapak RT dan lurah setempat agar jangan masyarakat nya di tipu oleh orang yang tidak di nela, sehingga membuat masyarakat lainnya menjadi contoh ,dimana kepala desanya di ajak dalam jual beli tanah agar jangan salah jual nantinya. Biasanya masalah tersebut, juga karena kesadaran dari pribadi masyarakat itu sendiri. Kurangnya pendidikan masyarakat atau minimnya pengetahuan mengenai hal tersebut membuat mereka menjadi kehilangan haknya yang sangat berharga. memang menjadi kendala besar dalam mengurangi transaksi jual beli dengan akta di bawah tangan, selain hal tersebut masih banyak faktor lain yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan cara adat lebih menguntungkan dan membuat hak tadi tidak ganpang bagi orang untuk melakukan transi tanpa sepengetahuan bapak lurah dan TR setempat. dengan akta di bawah tangan. Bial terjadi kesalahan akan sulit dari pemberlakuan hukum, maka hak kita bisa hilang dengan sendirinya.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya jual beli tanah di bawah tangan atau tidak sekaligus dilakukan di hadapan PPAT di Desa Sirih Sekapur Perkembangan Kecamatan Jujuhan Kabupaten Muara Bungo, antara lain:

- a. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.

Dari hasil penelitian yang dilakukan, 6 (enam) orang masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan masih belum memahami mengenai ketentuan hukum yang berlaku, hal ini dikarenakan masyarakat menilai bahwa ketentuan dalam hukum adat tidak rumit seperti ketentuan hukum yang berlaku mengenai jual beli tanah dan pendaftaran tanah.<sup>56</sup>

Sebagaimana penjualan tanah yang dilakukan oleh Bapak Tubin, beliau merasa kurang mengerti hukum sehingga memilih untuk menjual tanah tersebut secara di bawah tangan tanpa mengkhawatirkan konsekuensinya.<sup>57</sup>

- b. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah

Dari hasil penelitian yang dilakukan, 4 (empat) orang masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan membutuhkan bantuan dari orang lain agar dapat melakukan jual beli tanah. Sehingga peran

---

<sup>56</sup> Hasil penelitian lapangan di Desa mendahara tengah kampung lamo kabupaten tanjung jabung timur dengan bapak amin

<sup>57</sup> Wawancara dengan Bapak Tubin, Penjual tanah yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa mendahara tengah kampung lamo kabuparen tanjung jabung timur, Pada tanggal 26 Desember 2021

perantara antara penjual dan pembeli sangat mendominasi dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan ini.<sup>58</sup> Hal ini dilakukan oleh Bapak Anto yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan, agar tetap dapat menjamin hak dan kewajibannya sebagai penjual, maka beliau meminta bantuan kepada kepala desa setempat untuk membantu proses jual beli tanah miliknya.<sup>59</sup>

- c. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, misalnya masih letter C dan belum di konversi.

Dari hasil penelitian yang dilakukan, 3 (tiga) orang masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan, membeli tanah yang belum bersertifikat. Hal ini dikarenakan tanah yang diperjual belikan adalah tanah warisan dan pemilik belum mendaftarkan kepemilikan hak atas tanah miliknya.<sup>60</sup> Hal ini dilakukan oleh Bapak Sardi, beliau menjual tanah miliknya secara di bawah tangan dikarenakan belum mendaftarkan tanahnya sehingga belum memiliki sertifikat hak milik dan hanya berupa Sporadik.<sup>61</sup>

- d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB).

---

<sup>58</sup> Hasil Penelitian Lapangan di Desa Sirih Sekapur Perkembangan Kec. Jujuhan Kab. Muara Bungo

<sup>59</sup> Wawancara dengan Bapak bejo Penjual tanah yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa mendahara tengah kampong lamo, Pada tanggal 27 Desember 2021

<sup>60</sup> Hasil Penelitian Lapangan di Desa mendahara tengah kampong lamo dengang bapak sahrul 27 Desember 2021

<sup>61</sup> Wawancara dengan Bapak Sardi, Penjual tanah yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa mendahara tengah kampong lamo, Pada tanggal 27 Desember 2021

Dari hasil penelitian yang dilakukan, pencarian masyarakat yang sebagian besar merupakan petani memiliki keterbatasan biaya untuk mendaftarkan hak atas tanah miliknya dan juga belum merasa mampu untuk membayar pajak.<sup>62</sup> Hal ini diungkapkan oleh Bapak Rian selaku penjual tanah, yang mana beliau menyatakan bahwa ingin menghindari pajak atas penjualan tanah tersebut, sehingga memilih untuk menjual tanah tersebut di bawah tangan.<sup>63</sup>

- e. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual. Hal ini dilakukan oleh Bapak Helmi yang menjual tanahnya secara di bawah tangan karena tidak ingin repot sebagai ahli waris yang memiliki hak waris untuk menjual hak miliknya.<sup>64</sup>

Upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta pejabat pembuat akta tanah) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan

---

<sup>62</sup> Hasil Penelitian Lapangan di Desa mendahara tengah kampong lamo kabupaten tanjung jabung timur

<sup>63</sup> Wawancara dengan Bapak Rian, Penjual tanah yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa mendahara tengah kampong lamo kabupaten tanjung jabung timur, Pada tanggal 27 Desember 2021

<sup>64</sup> Wawancara dengan Bapak asrul sani, Penjual tanah yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan secara adat di Desa mendahara tengah kampong lamo kabupaten tanjung jabung timurtanggal 27 Desember 2021

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.

**A. Masalah-Masalah Yang Timbul Akibat Dari Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Oleh Masyarakat Desa Sirih Sekapur Perkembangan**

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan 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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh Karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.

Masyarakat di Desa mendahara tengah kampiung lamo termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang masih berlaku. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu terang, tunai dan riil. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah

dibawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa. Dan bapak RT

Jual Beli tanah secara adat di bawah tangan menurut pendapat Bapak syakur selaku Kepala Desa mendahara tengah mengatakan, bahwa tidak masalah, akan tetapi beliau tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat sertifikat jika sudah punya uang (biaya).

Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>65</sup> Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak selaku Sekretaris Pemerintahan Desa mendahara tengah kampong lamo selama ini masyarakat melakukan proses tersebut saat ini sempat terjadi permasalahan antara penjual dan pembeli karena ketidaksepakatan terkait saksi yang dicantumkan dalam surat perjanjian.

Sebagaimana penulis temukan fakta di lapangan, adapun masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh Bapak bejo dan bapak amin dari kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah pada tahun 2014 lalu. Tanah tersebut merupakan milik Bapak bejo memiliki tanah dengan luas 5 hektar yang di atasnya di

---

<sup>65</sup> Wawancara dengan Bapak asrul sani selaku kepala desa mendahara tengah ini Kec.kampoung lamo , Pada tanggal 20 Desember 2021

tanamai sawit dan sebahagian lainnya di tanamai pohon pinang,tanah bapak bejo ini sudah lama dia beli paada masyarakat desa mendaghara tengah ini pada tahun 2014, dan waktu belau membeli tanah ini sudah seijin istri dan anak anak dari pihak penjual.(Bapak Asur Sani)pada waktu itu tanah kosong yang di beli bapak bejo dengan bapak asur sani ini,namun setelah di garap dengan bapak bejo tanah tersebut ditanami oleh bapak bejo dengan pohon sawit empat hektar dan sisi satu hektarnya di tanami pinang oleh bapak bejo.

Sawit yang di tanami itu cukup subur dan begitu juga dengan pinangnya,dan bahkan pohon sawit sudah menghasilkan begitu juga pohon pinang,sehingga anak dari bapak asrul sani ini merasa iri atas kesuburan tnamana sawit dan pinangnya milik bapak bejo,dan dia meras kecewa telah menjual tanahnya pada bapak bejo. Sehingga dia pulang kerumahnya marah sama bapaknya,itulah bapak kenapa kita hidup seperti ini terus saya bosan kata anaknya bapak asrul sani ini, lihatlah tanah yang bapak jual kepada bapak bejo sekarang dia kaya raya ,sementara kita seperti inilah nasib kita,salah kamu sendiri kata pak asrul sani kemarin waktu di tawari kamu mau uang atau kebun,kamu bilang uang aja pak saya dak bisa mengolah kebun, nah itukan ucapan yang kamu kelurkan pada saat itu sama ba[pak,ingat ndak. Sebenarnya bapak juga berat menjual kebun tempohari tapi diantara kamu tidak ada yang mau mengolah kebun ,makanya kebun itu bapak jual untuk kamu bagi,bagi uangnya.,sementara bapak sudah tua tidak dapat mengola kebun.ya mau diapakan lagi semuanya sudah menjadi milik

orang.akhirnya anak bapak asrul meenyekali,coba dulu kebun dak di jual mungkin aku dak kayak gini,kata andi(anaknya pak asrul).

Pada saat bapak bejo berakat keluar kota untuk berkunjung kepada kedua orang tuannya yang sakit di kampong, waktu itu bapak bejo menitipkan kebun kepada bapak asrul sani, karena bapaak bejo mengangap bahwa dulu dia beli dengan bapak asrul sani kebun itu,jadi bapak bejo bilang,pak asrul bila bapak butuh uang pakai aja uang kebun ini untuk kebutuhan bapak dan keluarga,tapi jangan di habisi yang pak,anggaplah itu wujud dari uang jas yang yang bayar kepada bapak yang mau menjaga kebun saya,itu pengasilan setuap bualnnya untuk sawit empat hektar itu enam hingga delapan juta /bulannya sedangkan untuk pinang itu satu juta hingga dua juta perbulannya pak kata bapak bejo kepada bapak asrul sani, jadi bapak boleh ambil 3 juta perbulannya pak jadi sisa 7 juaan sebulannya tolong bapak masukan kerekening saya ya pak asrul kata bapak bejok kepada pak asrul,namun sianak bapak asrul ini selalu saja mengintai bapaknya panen sawit dan pinang pak bejo,akal anaknya pa asrul ini yang bernama andi mengintai setiap bapak nya panen uang yang mau di setorkan kebank di curi oleh andi sehingga bapaknya merasa sedih,bagaimna caranya dia akan meenge balikan uang tersebut. Setelah di ketahui oleh bapak asrul bahwa uang itu anaknya yang mencurinya,bukan main malunya pak asrul,bagaimna caranya pak asrul mempertanggung jawabkan,nya kepa bapak bejo.berkkalikali bapak bejo menelpon bapak asrul jawabannya uangnya belum dapat akhirnya bapak bejo kecewa dengan berat hati dia pulang kekapung nya mendahara tengah ini,

setelah di ketahuinya bahwa bapak asrul sakit dan selama sakit ini pak asrul tidak bisa banyak berbuat dan melaksanakan kebun bapak bejo. Akhirnya pak bejo tidak bisa marah sama pak asrul.akhirnya pak asrul di bawa oleh pak bejo kerumah sakit, di situlah bapak asrul bercerita bahwa hasil kebun selama ini di curi anaknya,makanya pak asrul mikir untuk mengantikan uangnya bapak bejo ,dia dak punya uang.akhirnya bapak bejo mengiklaskan nya.

Namun tidak cukup sampai di san ,ternyata andi anaknya bapak asrul sani I I telah berani menjual kebunnya bapak bejo pada pihak lain tanpa sepengetahuan lurah dan pak rt setempat, yang di jual andi adalah kebun miliknya pak bejo,yaitu kebun pnang yang satu hektar itu di jual andi dengan harga 5 juta. Itu yang membuat pak bejo kecewa, dan akhirnya bapak bejo mintak ganti kerugian dari andi,dan meminta anda bertangu ng jawab atas semuanya ini, bapak bejo ingin kebunya kembali lagi kepadanya bagaimana carnya dia tidak mau di ganti dengan uang.

Akhirnya andi berupaya memintak kepada bapak yang di jualnya tadi,bahwa jual beli tadi tidak sah dan jual beli yang berlaku di desa mendahara ini selama ini jual beli di ketahui bapak RT dan lurah setempat sepanjang jual beli tanpa di dasari oleh tua tanganai di desa mendahara tengah ini di anggap tidak sah,karena jual beli di bawah tangah yang di lakukan selama I ni harus di ketahui oleh pihak keluarga yang menjual,yaitu istri dan anak-anak mereka penjual,sedang pembeli tidak perlu,supaya di kebudian hari pihak keluarga tahu bahwa tanah orang tuanya itu telah di jual dan pihak RT juga akan meberi pengumumn Pada masyarakat sekitarnya bahwa tanah

pak a telah di jual di ketahui oleh pihak keluarganya (anak suami-istri dan lainnya) walaupun jual beli di bawah tangan,namun prosedurnya tetap ijin dari bapak RT dan lurah setempat begitu juga dengan pihak keluarga yang menjual wajib hadir untuk mengetahui bahwa tanah orang tuanya sudah dijual.jadi tanah yang ada di mendahara tengah ini tidak pernah ada masalah selama ini oleh karena yang menjualnya itu tidak melalui bapak RT dan lurah setempat,sehingga dianggap jual beli tanah secara adat tadi tidak sah, maka jual beli itu di nyatakan batal dan dapat di batalkan,karena tidak sesuai dengan prosedur yang telah di tetapkan oleh masyarakat adat di sekitar desa mendahara tengah. Sepanjang tanah yang di jual sesuai dengan prosedur yang dan yang telah di tetapkan oleh pemuka adat,maka itu dianggap sah secara hukum walaupun tidak di catat secara administrasi,namun sudah di ketahui oleh pemuka masyarakat dan rt dan kelurahan maupun pihak keluarga yang menjualnya.

Kedepannya juga perlu di perhatikan jual beli secara bawah tangan ini juga punya resiko menurut hukum positif,karena batas tanah yang di jadi dasar dalam suatu perjanjian jual beli ini, akan akan berubah dengan terjadinya pergeseran daerah dari suatu daerah tertentu pada daerah lainnya.salah satu oemekaran daerah ini,mana tanah yang termasuk kedalam daerah baru ini posisinya njuga akan menjadi masalah,bila nantinya terjadi jual beli di bawah tangan,sementara batas yang di jadi dalam transaksi jual beli itu belum pas,kerena belum di cocokan batas-batasnya,dan ini akan menjadi masalah di kemudian harinya,karena tanah yang di jual tempatnya

sudah bergeser dan berpindah, sementara pada desa yang bersangkutan tidak masalah tapi begitu nanti akan di perjual balikan kebalik, batas ini akan menjadi masalah kedepannya, bila belinya masih di bawah tangan, tidak menurut hukum positif dari suatu negara. ini akan menimbulkan suatu masalah baru. lagi.

Sekarang yang menjadi masalah tanah bapak bejo yang terbagi dua ini oleh karena pemekaran wilayah akan berdampak bagi status tanah mungkin akan menguntungkan bagi bapak bejo secara pribadi dan mungkin juga akan menjadi kerugian bagi bapak bejo secara pribadi, mengapa demikian karena status tanah yang akan di jual harus memenuhi aturan hukum positif yang ada, apa lagi tanah tadi posisinya sudah bergeser ke tempat lain oleh karena pemekaran tadi, sehingga bila tanah tadi jadi satu hamparan sekarang posisinya sudah terbelah menjadi dua, tidak dapat lagi di jual secara bawah tangan karena kondisi tanah sudah masuk daerah lain yang system penjualan selama ini tidak berdasarkan jual beli di bawah tangan, dan untuk itu bapak bejo harus melengkapi surat kepemilikan tanah agar nanti bila ingin menjualnya nanti harus melengkapi dokumen yang di butuhkan, selama ini di desa mendahara ini masih berlaku system penjualan tanah di bawah tangan, namun dengan perkembangan waktu, pergeseran tadi membuat status tanah satu dan lainnya ikut menjadi masalah. maka dari itu untuk mengatasi ini semua, tanah yang ada dan yang terbelah dua akan di buat surat menyuratnya agar status tanah tadi tidak hilang dengan terjadinya pergeseran tersebut.

### **C.Upaya Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Permasalahan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa jual beli tanah yang terjadi di bawah tangan ini, sebahagian besar banyak diselesaikan secara musyawarah secara adat, bila prosedur pembeliannya secara adat pada saat transaksi jual beli, bila jual belinya tidak secara adat, maka sepanjang terjadi masalah terdapat perjanjian jual belinya, maka yang akan Menyelesaikannya Tadi, Juga Di Pangil Pemuka Adat Setempat Dan Bapak Rt Setempat Dan Pihak Penjual Juga di hadirkan pada saat itulah akan di ketahui bagaimana sia dan si dalam perjanjian jual belinya tersebut. Sepanjang jual belinya tidak di dasarkan pada hukum adat yang ada di desa mendahara tengah ini, maka itu nanti akan di serahkan pada pihak yang berwenang yaitu baik iytu dari pihak BPN yang akan di hadiridi desa mendahara tengah ini, maupun pihak pihak yang terlibat secara langsung akan di hadiri untuk mecari titi permasalahan yangdi hadapi dalam prosedur jual beli tersebut.

Bila jaul beli tanah yang dilakukan menjadi masalah sedangkan jual belinya di bawah tangan dilakukan di desamendahara tengah ini dilakukan oleh para pihak di hadapan bapak RT dan lurah setempat dan di keytahui juga pihak keluarga (anak istri, suami dan saudara pihak istri dan suami) bila terjadi masalah di kemudian hari itu akan di selesaikan di desa itu sendiri dan di hadiri oleh pihak RT dan lurah setempat dan pihak keluarga lainnya si penjual wajib hadir. Dan itu akan di dudukan kembali di mana kesalahannya dalm prosedur jual belinya. namun masalah peratanah ini juga tidak hanya

dilakukan oleh pihak badan pertanahan saja akan tetapi juga dapat di selesaikan dengan lembaga peradilan umum dan peradilan tata usaha negara.

Jika di peradilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan tata usaha negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Semua kasus yang di hadapi dalam prosedur jual beli tanah secara adat itupun akan di seslesaikan secara adat yang berlaku di desa atau aderah dimana transaksi itu di lakukan toh selama I ni yang di jalani tidak ada masalah sepanjang jual beli yang dilakukan tadi benar secara adat yang berlaku di desa tyang bersangkutan salah satunya desa mendahara tengah ini selam ini dalam perjannian jual beli tanah secara adat,tidak pernah menjadi masalah kerena tanah yang di njual hanya kepada pihak kapung itu sendiri tidak ada tanah yang dijual pada pihak lain selain orang desa mendahara tengah ini. Yang menjadi masalah karena jual beli di bawah tangan yang terjadi dilakukan diluar dari dearah selain mendahara,dan juga tidak di saksikan oleh bapak RT dan lurah setempat,karena tanah yang di jual secara diam-daim yang dilakukan oleh anaknya dan hal itu tidak di ketahui oleh kedua orangnya dan bapak RT dan luarganya bersangkutan,bila hal ini tejadi,maka jual beli seperti itu nyatakan tidak sah menurut hukum adat dimana tua tengantai tidak dilibatkan dalam prosedur jual beli tersebut.bila terjadi masalah dalaam perjanjian jual beli tanah seperti ini biasaya

penyelesaiannya di lakukan dengan cara memanggil para pihak keluarga penjual mulai dari suami,istri anak dan pihak dari sebelah istri dan suami di hadirkan dalam sidang adat nantinya,bila ternyata pihak keluarga tidak mengetahui terjadinya jual beli tersebut dan tidak ada pernyataan oleh kedua orang tuanya dan juga pihak keluarga lainnya yang tersangkut di sana dan juga bapak RT dan lurah tidak ada mendanda tangani jual beli tersebut,maka sepanjang ini tidak pernah terjadi transi jualbeli tersebut, dan bahkan dianggap tidak pernah terjadi transaksi jual beli tersebut.

Akan tetapi bila dalam prosedur perjanjian jual beli yang terjadi antara para pihak penjual dan pembeli tanpa sepengetahuan bapak RT dan lurah dimana tanah itu di beli dan juga tidak ada pihak keluarga yang mendanda tangani terjadinya perjanjian jual beli,maka ini dianggap jual beli liar yang hal ini di kenal di desa mendahara tengah ini,jadi jual beli tanah secara liar ini terjadi,maka dalam hal ini jual belinya dianggap tidak sah secara hukum adat,karena tidak di saksikan oleh para pemuka adat bapak rt dan bapak lurah yang di segani di desa mendahara tengah ini. Bila hal ini terjadi malah penuntutan ganti rugi itu di selesaikan secara sendiri-sendiri oleh pihak penjual dan pembeli dan tidak boleh melibatkan bapak rt dan lurah yang ada di desa mendahara tengah ini.dan pihak rt dan lurah mendahara tidak akan ikut campur masalah ini,maka merekalah yang menyelesaikannya sendiri,kecuali dalam pembelian tanah tadi melibatkan para pihak rt dan lurah dan pihak keluarga penjual ,maka sepanjang ini bapak rt dan lurah akan

membantu dalam proses penyelesaiannya, sepanjang jual beli itu benar sesuai prosedur yang ada di desa mendaraha tengah ini.

Bila penyelesaian yang dilakukan tidak dapat tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak yang penjualan yang dilakukan tanpa melibatkan bapak rt dan lurah dan keluarga tadi, biasanya kasus ini dilakukan di pengadilan dan para pihaklah yang akan mempertanggung jawabnya, jadi bapak tr dan lurah tidak ikut dalam hal ini, kecuali pada saat penjualan pak rt dan lurah di libatkan barulah bapak rt dan lurah ikut membantu prosedur dalam persidangan tersebut. sepanjang itu tidak di ketahui oleh Bapak RT dan lurah, maka cukup pihak yang bersangkutan sendiri menyelesaikannya sampai ke pengadilan. Setelah dinyatakan oleh pihak pengadilan siapa yang menang dan kalah maka mereka sendiri yang akan menyelesaikannya secara hukum dan atau secara musyawarah tergantung pihak yang menjalaninya.

Selama ini yang terjadi jual beli yang di lakukan tanpa sepengetahuan bapak rt dan lurah dan keluarga penjual, maka itulah yang sering terjadi sampai ke meja hijau sepanjang yang dilakukan di mendaraha tengah ini sesuai dengan aturan hukum adat yang ada tetap di selesaikan secara adat pula dan tidak memakan waktu yang lama dalam proses penyelesaiannya siapa yang bersalah pada saat itulah mereka mengganti semua kerugian yang di derita oleh lawannya, sepanjang itu benar, maka pihak yang kalah yang akan memenuhi semua prosedur ganti rugi yang terjadi.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya terkait pembahasan perjanjian jual beli tanah di Desa mendahara tengah kampong lamo dapat penulis simpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Masyarakat Desa mendahara tengah kampong lamo Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara adat dilakukan oleh masyarakat Desa kampong lamo mendahara tengah ini dalam praktiknya masih banyak dilakukan oleh masyarakat. Adapun usul tanah yang diperjual belikan sebagian berasal dari warisan, dan sebagian berasal dari jual beli. Tanah yang diperjual belikan pun ada yang sudah bersertifikat dan adapula yang belum bersertifikat. Perjanjian jual beli tanah dibuat secara tertulis dengan mengetahui kepala desa setempat dan 2 (dua) orang saksi serta ada juga yang hanya berdasarkan kepercayaan saja. Dalam sistem pembayaran harga tanah yang telah disepakati dilakukan secara angsuran dengan membayar uang muka.
2. Masalah-Masalah Yang Timbul Akibat Dari Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Oleh Masyarakat Desa Sirih Sekapur Perkembangan  
Dari pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh Bapak Anto dan saudara Randi diketahui bahwa masalah

yang ditimbulkan akibat dari ketidaksepakatan yang menjadi saksi dalam surat perjanjian jual beli tanah tersebut.

### 3. Upaya Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Permasalahan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Untuk penyelesaiannya pihak saudara Randi tampak tidak setuju dengan hasil musyawarah yang dilakukan dan memilih jalur hukum melalui Kepolisian Resort Muara Bungo, namun setelah dilakukan pemeriksaan terhadap kedua belah pihak laporan tersebut tidak dapat diproses melalui hukum acara pidana karena unsur penipuan dan penggelapan yang dilaporkan oleh saudara Randi tidak terpenuhi. Pada umumnya untuk penyelesaian perselisihan antara Bapak Anto dan saudara Randi dapat dilakukan penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan bermusyawarah ataupun melalui badan peradilan (litigasi). Untuk perihal kesepakatan dalam isi surat perjanjian jual beli cukup diselesaikan dengan melalui musyawarah, mengingat asas kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian maka kedua belah pihak dapat menyepakati isi perjanjian tersebut. Karena perjanjian belum terlaksana maka proses penyelesaian melalui pengadilan belum dapat dilakukan karena sebab adanya perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi dari suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut harus dilaksanakan terlebih dahulu.

## **B. Saran**

Adapun saran penulis yakni:

1. Camat atau Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat dapat memberikan perhatian khusus, hendaknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, maupun masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat. Jika transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tetap dijalankan maka tidak ada perlindungan hukum bagi pihak pembeli.
2. Camat dan atau Kepala Desa dapat menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang mengetahui telah terjadinya jual beli tanah dibawah tangan oleh masyarakat dan tentunya juga dengan biaya yang lebih murah.
3. Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

### B. Buku-buku

- A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, 1985, Yogyakarta
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2016
- Bambang Daru Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2017
- Boedi Harsono, (c) *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971
- \_\_\_\_\_, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1996
- H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, CV. Mandar Maju, Bandung, 1993
- Hartono Supratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982
- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2008
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M, Yogyakarta, 2014

- Nasution Az, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995
- Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Serba Jaya, Surabaya, 2015
- Nur Susanti, *Praktek Jual Beli Yanah Dibawah Yangan dan Akibat Hukumnya*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- \_\_\_\_\_, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Rajawali Pers, Depok, 2017
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2009
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

- Republik Indonesia, Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- \_\_\_\_\_, Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
- \_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

**D. Jurnal Hukum**

Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok*, 2013

**E. Makalah / Skripsi**

Herlien Budiono, *“Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004

Nana Suwanda, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tangjungpura, Pontianak, 2016.

**F. Website**

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional  
[www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id).