



**ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN
DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN
NO.19/Pdt.G/2000/PN.GS)**

*ANALYSE ON LAND TRANSACTION BEFORE ACT NUMBER 5
YEAR 1960 WHICH IS WITHOUT HEIRS PERMISSION
(DECISION APPROACH IN NUMBER 19/Pdt.G/2000/PN.GS)*

Hadiah Pembelian	Klass
07 JUL 2011	386.043
Tgl :	ALH
Eks :	a
katalog :	
<u>ANTON ALHARUN</u>	
NIM : 050710191037	

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2011**

**ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA
UNDAN-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN
DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN
NO.19/Pdt.G/2000/PN.GS)**

*ANALYSE ON LAND TRANSACTION BEFORE ACT NUMBER 5
YEAR 1960 WHICH IS WITHOUT HEIRS PERMISSION
(DECISION APPROACH IN NUMBER 19/Pdt.G/2000/PN.GS)*



Oleh :

ANTON ALHARUN
NIM : 050710191037

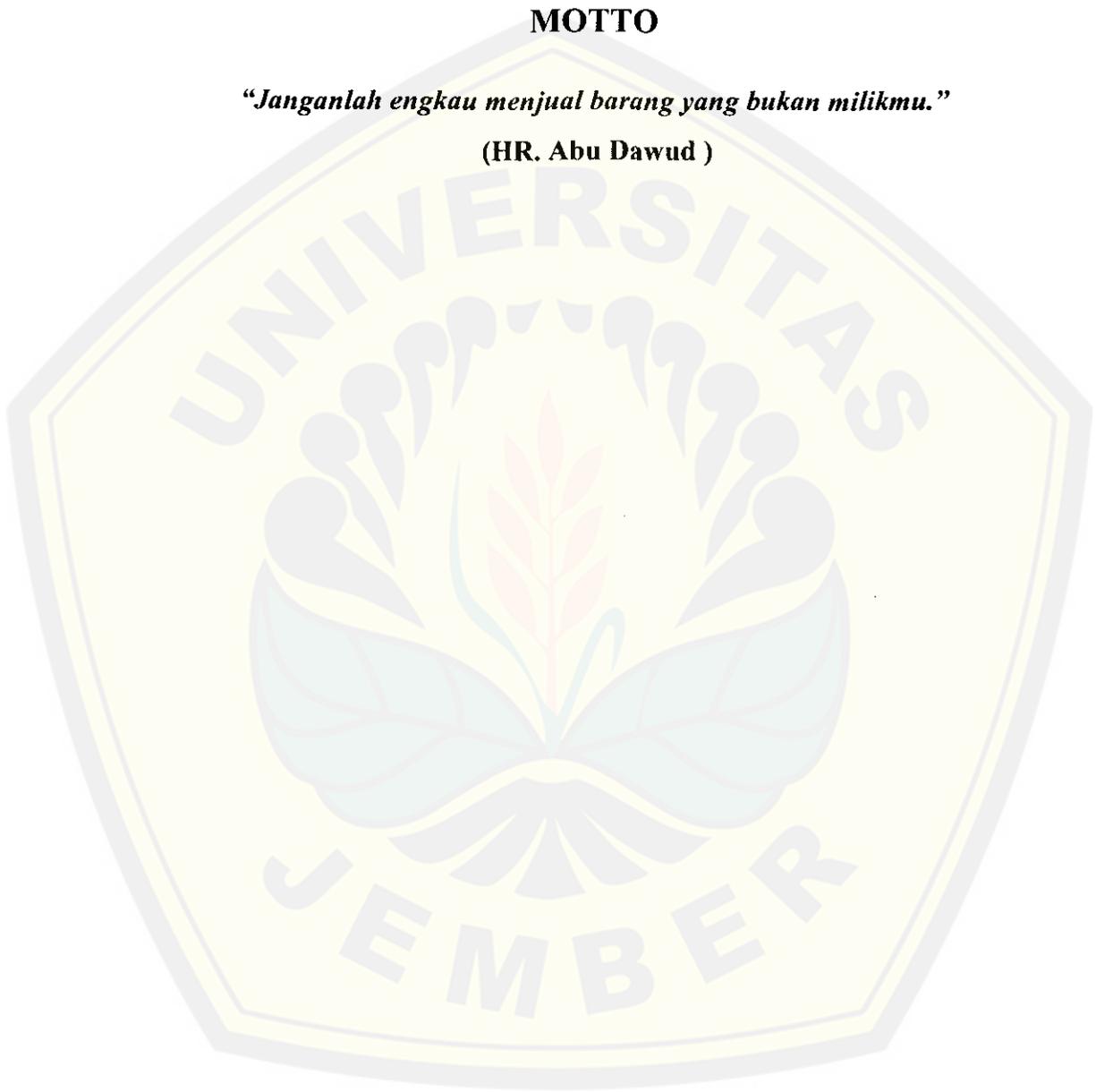
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2011

MOTTO

“Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.”

(HR. Abu Dawud)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua yaitu Ayahanda Herman Bakrie Khafid dan Ibunda Istiani yang selalu memberikan dorongan, dan doa dengan tulus ikhlas dan penuh kasih sayang kepada penulis hingga selesainya penulisan skripsi ini untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.
2. Guru-guru dari TK, SD, SMP, SMA dan dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember yang telah banyak memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat.
3. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember yang kubanggakan.

**ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/2000Pdt.G/PN.GS)**

*ANALYSE ON LAND TRANSACTION BEFORE ACT NUMBER 5
YEAR 1960 WHICH IS WITHOUT HEIRS PERMISSION
(DECISION APPROACH IN NUMBER 19/Pdt.G/2000/PN.GS)*

SKRIPSI



Diajukan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember

Oleh :

ANTON ALHARUN
NIM : 050710191037

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
Jember, Juni 2011**

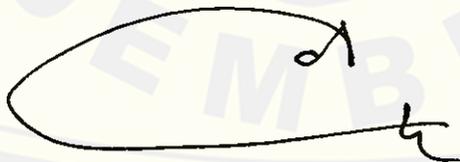
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
Tanggal, 9 Juni 2011

Oleh:
Pembimbing,



Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si
NIP : 195701051986031002

Pembantu Pembimbing,



EDY SRIONO, S.H., M.H
NIP : 195505041984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/Pdt.G/PN.GS)**

Oleh:



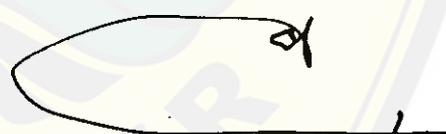
ANTON ALHARUN
NIM : 050710191037

Pembimbing,



Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si
NIP : 195701051986031002

Pembantu Pembimbing,



EDY SRIONO, S.H., M.H
NIP. 195505041984031001

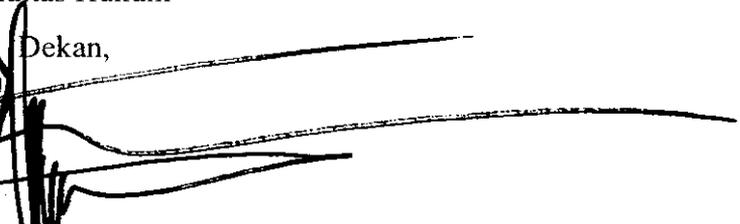
Mengetahui,

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Negeri Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Prof. Dr.M.Arief Anrullah, S.H., M.Hum
NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : SELASA

Tanggal : 21

Bulan : JUNI

Tahun : 2011

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember:

Panitia Penguji,

Ketua,



Hj. LILIEK ISTIOOMAH, S.H., M.H
NIP : 194905021983032001

Sekretaris,



ISWI HARIYANI, S.H., M.H
NIP : 196212161988022001

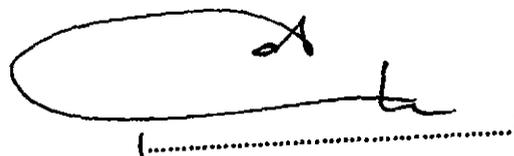
Anggota Penguji,

Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si
NIP : 195701051986031002



(.....)

EDY SRIONO, S.H., M.H
NIP : 195505041984031001



(.....)

9. Semua karyawan Fakultas Hukum yang telah membantu demi kelancaran penulisan skripsi ini;
10. Kedua orang tua penulis Ayahanda Herman Bakrie Khafid dan Ibunda Istiani yang selalu mendoakan, mendukung dan memberikan kasih sayang yang begitu besar, serta pengorbanannya selama ini yang tak terhingga yang tidak akan pernah terlupakan oleh penulis sampai kapanpun;
11. Buat saudara-saudara tercinta Mas Ali Johan Wahyono beserta istrinya Mbak Rita Rahayu dan anaknya Diva, Mas Benny Lesmana beserta istrinya Mbak Ayu dan anaknya Billy serta buat adik Nadya Ash Sholihah semoga berhasil dan sukses. Terima kasih selama ini selalu menemani, menghibur, dan memberikan support dan kasih sayang serta canda tawa kalian sebagai obat penghibur selama ini.
12. Kepada Papa Fi'in Triono dan Mama Nur beserta adik Mia di Surabaya yang selalu mendoakan, mendukung dan memberikan kasih sayang dan perhatian yang begitu besar kepada penulis sampai kapanpun;
13. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember khususnya sahabat-sahabatku tersayang dan teman-teman angkatan 2005 lainnya mohon maaf tidak dapat penulis sebut satu-persatu. Terimakasih atas dukungan, motivasi, kebersamaan dan doanya. Singkatnya waktu kebersamaan kita akan menjadi kenangan dalam waktu yang lama dan tak akan penulis lupakan;
14. Untuk seseorang yang selama ini telah menemani hari-hari penulis menjadi lebih berwarna dengan kegembiraan yang diberikan, support, motivasi, kebersamaan, doa dan kasih sayangnya.

Penulis mengharapkan karya tulis ilmiah ini mampu memberikan manfaat bagi pengembangan keilmuan di Fakultas Hukum. Penulis juga menghargai saran dan kritik yang diberikan bagi kesempurnaan penyusunan berikutnya.

RINGKASAN

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli. Sebelum berlakunya UUPA jual beli tanah dilakukan berdasarkan hukum adat dan hukum Eropa atau terkenal dengan sistem dualisme hukum. Dalam hukum tanah pada jaman Hindia Belanda mengakibatkan timbulnya dua penggolongan tanah. Ada tanah dengan hak-hak barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* yang disebut dengan tanah-tanah hak barat yang tunduk pada KUHPerdara dan tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, seperti tanah-tanah dengan hak adat yang tunduk pada hukum tanah adat.

Dualisme hukum itu berdampak pada beberapa kasus salah satunya kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa di Pengadilan Negeri Gresik Nomor 19/Pdt.G/2000/PN.Gs. Para Penggugat sebagai ahli waris dari Mi'an P. Misran merasa belum pernah menjual harta waris yang diperoleh dari Mi'an P. Misran kepada siapapun. Tetapi PT. Bumi Lingga Pertiwi telah membeli tanah dari Tergugat III yaitu Amenan alias H.Said Objek sengketa tersebut selama ini masih belum didaftarkan sehingga belum bersertifikat. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa lebih lanjut beberapa permasalahan dalam bentuk skripsi dengan judul: **“ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/Pdt.G/2000/PN.GS)”**.

Tujuan penelitian ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum untuk memenuhi syarat yang diperlukan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember. Tujuan khusus untuk mengkaji dan menganalisa keabsahan jual beli menurut hukum adat dan *ratio decidendi* putusan hakim dalam putusan No. 19/Pdt.G/2000/PN.GS. Penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*, dan pendekatan kasus

(*case approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, dilanjutkan dengan analisa hukum.

Hasil penelitian skripsi ini :

- 1 Keabsahan Jual beli menurut hukum adat adalah jual beli bersifat religio-magis, tunai (contant), terang, nyata (riil). Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana dimana transaksi tersebut cukup dibuktikan dengan pertukaran, penyerahan tanah dan pembayaran secara tunai serta dilaksanakan dengan sepengetahuan pimpinan persekutuan/Kepala Desa/Adat.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam mengambil putusan perkara No.19/Pdt.G/PN.GS) telah sesuai dengan hukum adat, dan hukum agraria, dimana penjualan tanah yang telah dilakukan didepan Kepala Desa sekaligus sebagai saksi dalam transaksi tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/Sip/1971.

Setelah berlakunya UUPA jual beli yang dilakukan Tergugat III dan Tergugat II sesuai karena dilakukan secara terang dihadapan PPAT

Saran penulis dalam skripsi ini, hendaknya pemerintah memberikan penyuluhan tentang pendaftaran tanah sesuai dalam PP pasal 24 Tahun 1927 tentang Pendaftaran Tanah. Hendaknya masyarakat benar-benar memahami akan pentingnya pendaftaran tanah, agar mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

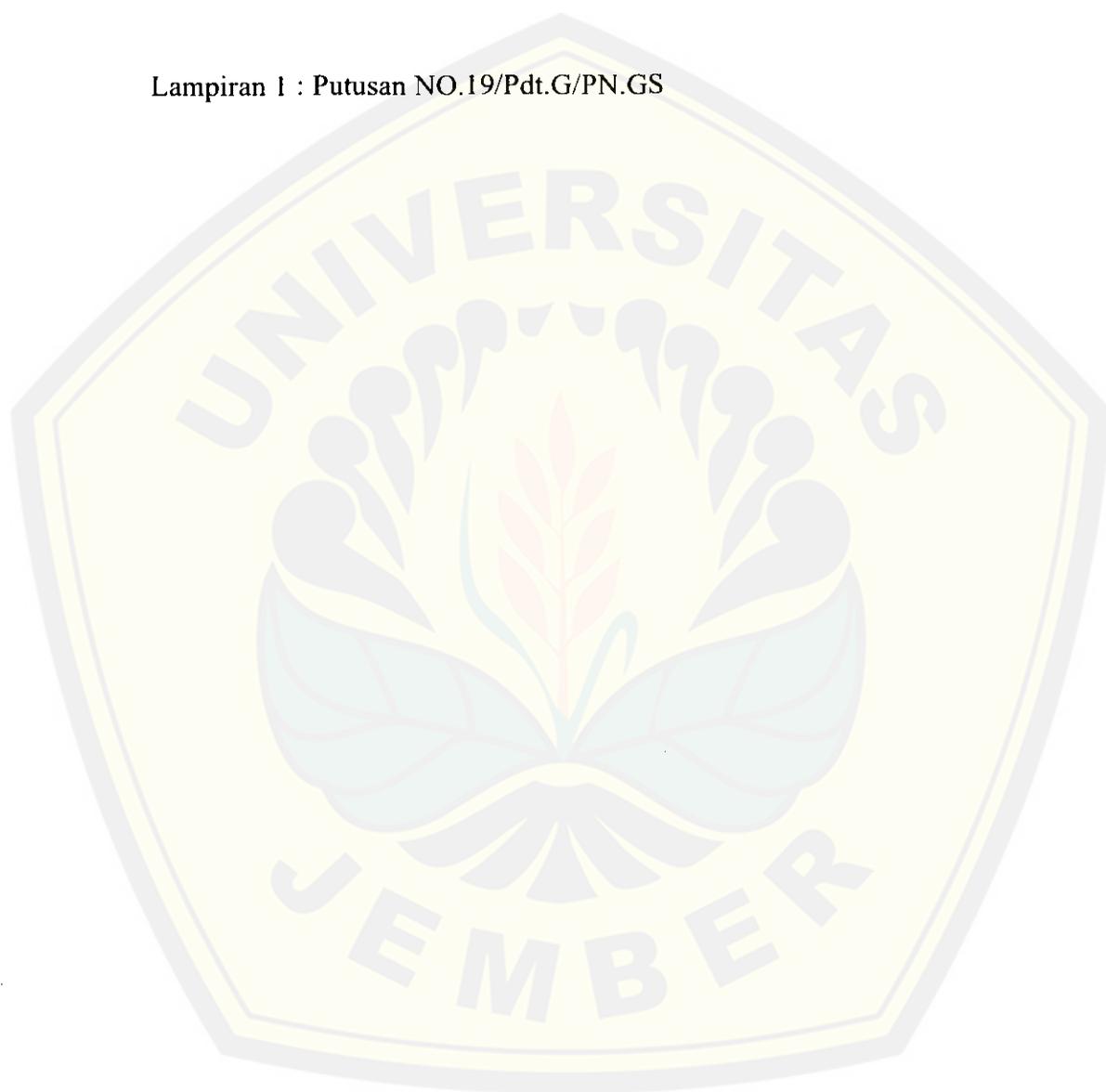
DAFTAR ISI

	Hal
Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Kata Pengantar	ix
Ringkasan	xi
Halaman Daftar Isi	xiii
Halaman Lampiran	xv
Halaman Pernyataan	xvi
BAB 1 Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	7

BAB 2 Tinjauan Pustaka	9
2.1 Hak Milik Tanah Menurut Hukum Adat.....	9
2.2 Peralihan Hak Atas Tanah	12
2.2.1 Jual Gadai	13
2.2.2 Jual Lepas	15
2.2.3 Jual Tahunan.....	16
2.3 Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	16
2.3.1 Jual Beli Tanah Sebelum UUPA	18
2.3.2 Jual Beli Tanah Sesudah UUPA	19
2.4 Jaminan Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Sebelum UUPA.....	21
2.4.1 Menurut Hukum Adat.....	21
2.4.2 Menurut Hukum Eropa	22
BAB 3 Pembahasan	24
3.1 Keabsahan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA.....	24
3.2 Ratio decidendi putusan hakim dalam putusan No.19/Pdt.G/PN.GS.....	29
BAB 4 Penutup.....	35
4.1 Kesimpulan	35
4.2 Saran	36
DAFTAR BACAAN.....	
DAFTAR LAMPIRAN.....	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Putusan NO.19/Pdt.G/PN.GS



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ANTON ALHARUN

Nim : 050710191037

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/Pdt.G/2000/PN.GS)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari ini tidak benar.

Jember, 1 Juni 2011

Yang Menyatakan,



ANTON ALHARUN

NIM : 050710191037

BAB I
PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang

Keberadaan tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, fungsi tanah sebagai media pengikat (*integrative faktor*) bagi hubungan kemasyarakatan, sebagai sarana pemersatu dan sebagai media pemenuhan kebutuhan hidup (*Economic factor*) bagi masyarakat tersebut. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Kadang kala penguasaan terhadap tanah sering dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tanah tersebut.

Dilihat dari segi hukum adat tanah mempunyai arti penting, menurut Soerojo Wignjodipuro (1982:197) ada dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat yaitu :

1. Karena sifatnya
Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan.
2. Karena fakta
Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :
 - a. Merupakan tempat tinggal persekutuan.
 - b. Memberikan penghidupan kepada persekutuan.
 - c. Merupakan tempat dimana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan.
 - d. Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan. Peralihan hak atas tanah mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap

tanah tersebut. Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Disamping itu, lembaga hukum jual beli ada yang diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan beralihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas.

Sistem dualisme dalam hukum tanah pada jaman Hindia Belanda mengakibatkan timbulnya dua penggolongan tanah. Ada tanah dengan hak-hak barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* yang disebut dengan tanah-tanah hak barat yang tunduk pada KUHPerdata dan tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, seperti tanah-tanah dengan hak adat yang tunduk pada hukum tanah adat, misalnya tanah ulayat, tanah millik, tanah usaha dan lain-lain.

Tanah-tanah barat hampir semuanya terdaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah menurut *Overschrijvings Ordonantie* atau ordonansi balik nama (Stb.1834-27). Tanah-tanah barat ini tunduk pada ketentuan hukum agraria barat, misalnya mengenai cara memperolehnya, peralihan, hapus, pembebanannya dengan hak-hak lain dan wewenang serta kewajiban-kewajiban yang punya hak.

Tanah-tanah Indonesia yaitu tanah-tanah dengan hak Indonesia hampir semuanya belum terdaftar dan tunduk pada hukum agraria barat.

Sehubungan dengan hal ini Boedi Harsono (2001:75) menjelaskan:

"Tanah-tanah hak barat dapat dikatakan hampir semuanya terdaftar menurut peraturan-peraturan kadaster sedang tanah-tanah hak adat hampir semuanya belum terdaftar. Tanah-tanah hak adat yang terdiri atas apa yang disebut tanah ulayat masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan seperti tanah hak milik adat merupakan sebagian terbesar tanah di Hindia Belanda".

Sebelum berlakunya UUPA hukum tanah yang berlaku di Indonesia adalah hukum yang bersumber dari hukum perdata barat dan hukum yang bersumber dari

hukum adat, demikian juga dalam hal terjadinya jual beli tanah. Jual beli tanah-tanah barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* tunduk pada KUHPerdota dan terhadap tanah-tanah adat seperti tanah hak millik adat tunduk pada hukum adat.

Dalam jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Verordering Overenkomst*). Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Terkait dengan uraian tersebut, salah satu kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa di Pengadilan Negeri Gresik Nomor 19/Pdt.G/2000/PN.Gs. Dalam sengketa ini gugatan diajukan oleh Djoelaika pekerjaan Swasta alamat Jalan Wono Arum No. 22 Surabaya dan Mukri Pekerjaan Swasta, alamat Jalan Wono Arum No 78 Surabaya yang selanjutnya disebut para Penggugat melawan PT. Bumi Lingga Pertiwi beralamat Jalan H. Samanhudi No. 41 Gresik sebagai Tergugat I, Direktur Utama PT. Bumi Lingga Pertiwi beralamat Jalan H. Samanhudi No. 41 Gresik sebagai Tergugat II, Amenan alias H. Said Jalan Desa Yosowilangun Rt. 03/Rw 02 Kecamatan Manyar Gresik sebagai Tergugat III, Khamim, Kholiq, Hj. Cholifah alamat Desa Osowilangun kecamatan Manyar adalah ahli waris pengganti Muksin B. Markiadi P. Dulsalam sebagai Tergugat IV, Lurah Kelurahan Yosowilangun kecamatan Manyar Kab. Gresik sebagai Turut Tergugat I, Carik (sekretaris Kelurahan) Yosowilangun Gresik disebut Turut Tergugat II, Camat Manyar Gresik Turut Tergugat III, Kepala Kantor BPN TK. II Gresik Turut Tergugat IV, Kepala Kantor wilayah BPN TK. I Jawa Timur di Surabaya turut Tergugat V, Kepala Kantor Dinas PBB TK. II Gresik Turut Tergugat VI.

Obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah Leter C No. 155. Tergugat I yaitu PT. Bumi Lingga Pertiwi telah membeli tanah dari Tergugat III yaitu Amenan alias H.Said, Para Penggugat sebagai ahli waris dari Mi'an P. Misran merasa belum pernah menjual harta waris yang diperoleh dari Mi'an P. Misran kepada siapapun. Hal ini berdasar surat keterangan Lurah Yosowilangun tertanggal 30 Mei 1998 menjelaskan bahwa tanah Leter C No. 155 atas nama Mi'an P. Misran menyebutkan bahwa obyek sengketa masih milik almarhum Mi'an P.Misran. Obyek sengketa tersebut selama ini masih belum didaftarkan sehingga belum bersertifikat. Didalam keterangan buku C desa obyek sengketa sudah terjadi mutasi selama 4 (empat) kali. Mutasi yang pertama terjadi jual beli pada tanggal 21 April 1951 dari Mi'an P. Misran ke Markiadi P. Dulsalam (C No. 141 persil I Kelas D I Luas 4930 M²) mutasi yang pertama ini dilakukan oleh Mi'an P.Misran ayah atau suami dari penggugat yang tanpa sepengetahuan penggugat atau ahli waris telah menjual kepada P.Dulsalam, kemudian tanah yang dibeli markiadi P. Dulsalam diberikan kepada Muksin B. Markiadi (C No. 141 Persil I Kelas D I Luas 4930 M²) pada tanggal 5 September terjadi mutasi jual beli kepada Amenan (C No. 201 persil I Kelas D I Luas 4931 M²).

Untuk itu saya mengambil judul **“ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/Pdt.G/PN.GS)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang ada dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan jual beli menurut hukum adat?
2. Apa yang menjadi ratio decidendi putusan hakim dalam memutus putusan No.19/Pdt.G/PN.GS?

1.3 Tujuan Penulisan

Sebagai suatu karya tulis ilmiah, maka skripsi ini mempunyai 2 (dua) macam tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai sarana pengembangan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dimasyarakat;

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Mengkaji dan menganalisis jual beli menurut hukum adat
2. Untuk menganalisis ratio decidendi putusan hakim dalam memutus putusan No.19/Pdt.G/PN.GS

1.4 Metode Penelitian

Penulisan Skripsi ini merupakan suatu karya ilmiah yang memerlukan metode penelitian. Metode diartikan sebagai cara untuk mendapatkan sesuatu dalam mencari, menemukan, menganalisa permasalahan dan mendapatkan hasil yang maksimal. Metode merupakan faktor yang sangat penting dalam penulisan karya ilmiah dan harus dikemukakan secara rinci. Metode yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-undang, peraturan-peraturan, Yurisprudensi, kontrak serta literatur-literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini. Penulisan skripsi ini dikaji berdasarkan peraturan

perundang-undangan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai permasalahan untuk dicari jawabannya. Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan Pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan undang-undang (*statute approach*), ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu atau fakta hukum dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan (Peter Mahmud Marzuki, 2008:93).

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2008:95).

Pendekatan kasus (*case approach*), merupakan suatu pendekatan yang menelaah pertimbangan hakim dalam mengambil putusan. Dengan memperhatikan fakta materil antara lain, orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asal tidak terbukti sebaliknya. (Peter Mahmud Marzuki, 2008:137)

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan sumber yang dapat diperoleh yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang ada. Sumber bahan hukum dalam skripsi ini meliputi sumber bahan hukum primer, sumber bahan hukum sekunder, dan sumber bahan non hukum.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoratif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau hasil risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan hakim. Bahan hukum primer yang

digunakan dalam skripsi ini adalah undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Putusan Pengadilan No. 19/Pdt.G/PN.GS, dan hukum adat.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan (Peter Mahmud Marzuki, 2008:141). Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini diantaranya buku-buku teks mengenai hukum tentang Perkawinan di Indonesia, hukum tentang orang dan keluarga, serta bahan hukum lain berkenaan dengan perkawinan.

3. Bahan Non Hukum

Sumber bahan non hukum sebagai penunjang sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Bahan non hukum dapat digunakan penulis untuk memperkaya dan memperluas wawasan selama memiliki relevansi terhadap permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini. Bahan-bahan non hukum tersebut dapat berupa buku-buku mengenai ekonomi, sosial-politik, laporan penelitian non hukum, atau jurnal-jurnal non hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2008:143).

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan dengan langkah-langkah mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum sekiranya dipandang mempunyai relevansi, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab isu hukum, dan memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan (Peter Mahmud Marzuki, 2008:171).

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Milik Tanah Menurut Hukum Adat

Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dahulu. Dalam hukum adat tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa, terutama yang menyangkut tentang tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, dan juga menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Artinya, tanah adalah hal yang sangat diperlukan manusia. Supaya tidak ada ketidakjelasan hak antara satu sama lain pihak, maka diperlukanlah aturan-aturan yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Aturan-aturan atau kaedah-kaedah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah, selanjutnya disebut hukum tanah menurut hukum adat. Menurut hukum adat di Indonesia, ada 2 (dua) macam hak yang timbul atas tanah, antara lain yaitu:

1. Hak persekutuan atau hak pertuanan.

Mengingat fakta kedudukan tanah dalam hukum adat yang sangat penting maka antara persekutuan dengan tanah yang didudukinya itu terdapat hubungan yang erat sekali, hubungan yang mempunyai sumber serta yang bersifat Religio-magis.

Umat manusia ada yang berdiam disuatu pusat tempat kediaman yang selanjutnya disebut masyarakat desa atau yang berdiam secara tersebar dipusat-pusat kediaman yang sama nilainya satu sama lain di suatu wilayah yang terbatas, yang dalam hal ini merupakan suatu masyarakat wilayah. (Andrian Sutedi, 2009:32)

Sifat khusus dari hak pertuanan atau persekutuan terletak pada daya timbal balik daripada hak itu terhadap hak-hak yang melekat pada orang perorangan atau individu. Semakin kuat hubungan individu dengan tanah, makin memperdalam hubungannya dengan hukum perseorangan, dan makin kecil hak yang dimiliki masyarakat terhadap sebidang tanah itu. (Andrian Sutedi, 2009:72)

Yang menjadi objek hak ulayat atau hak persekutuan ini adalah

- a. tanah (daratan)
 - b. air (seperti kali, danau, pantai)
 - c. tumbuh-tumbuhan yang liar
 - d. binatang yang hidup liar
2. Hak Perseorangan, (Imam Sudiyat, 1981:8) yaitu hak yang diberikan kepada desa ataupun orang luar atas sebidang tanah yang berada di wilayah hak ulayat persekutuan yang bersangkutan. Dalam hal ini ada 6 jenis hak perseorangan, hak milik, hak wenang pilih, hak menikmati hasil, hak pakai, hak imbalan jabatan, dan hak wenang beli. Hak milik merupakan hak terkuat diantara hak-hak perseorangan. Pemilik tanah yang berhak penuh atasnya itu harus menghormati hak persekutuan hukumnya, kepentingan para pemilik tanah lainnya, dan peraturan-peraturan hukum Adat.

Surojo Wignjodipuro (1982:253), pertama-tama harus diperhatikan, bahwa hak perseorangan atas tanah dibatasi oleh hak ulayat atau hak persekutuan. Sebagai seorang warga persekutuan maka tiap individu mempunyai hak untuk :

- a. mengumpulkan hasil hutan.
- b. memburu binatang liar yang hidup di wilayah kekuasaan persekutuan.
- c. mengambil hasil dari pohon-pohon yang tumbuh liar.
- d. membuka tanah dan kemudian mengerjakan tanah itu terus-menerus.
- e. Mengusahakan untuk diurus selanjutnya suatu kolam ikan. adalah milik desa, yang penguasaannya di bawah kekuasaan ketua adat.

Perbuatan-perbuatan khusus yang diatas tersebut menimbulkan suatu perhubungan perseorangan antara seorang warga persekutuan dengan masing-masing pohon, tanah dan kolam itu. Agar diketahui oleh warga persekutuan

yang lain maka lazimnya diberi tanda pelarangan yang religio-magis, sehingga hasil pohon, tanah ataupun kolam tersebut hanya dapat diambil oleh yang berkepentingan saja, orang lain tidak diperbolehkan mengambilnya.

Perhubungan perseorangan ini jika terputus, maka hak perseorangan menjadi hilang, dan hak persekutuan (hak ulayat) untuk menguasai hidup kembali.

Menurut Surojo Wignjodipuro (1982:254), hak milik atas tanah dari seorang warga persekutuan yang membuka dan mengerjakan tanah itu pengertiannya adalah, bahwa warga yang mendiami tanah itu berhak sepenuhnya atas tanahnya tetapi dengan ketentuan wajib menghormati :

- a. Hak persekutuan (hak ulayat).
- b. Kepentingan orang lain yang memiliki tanah.
- c. Peraturan-peraturan adat seperti kewajiban memberi izin ternak orang lain masuk dalam tanah pertaniannya selama tanah itu tidak dipergunakan dan tidak dipagari.

Hak milik adat merupakan hak atas sebidang tanah tertentu yang dipegang oleh perorangan yang terletak dalam wilayah hak persekutuan (hak ulayat) suatu masyarakat adat yang bersangkutan, tanah yang dikuasai dengan hak milik dalam hukum adat tersebut berupa sawah dan beralih turun temurun. Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata artinya setiap hubungan harus terlihat nyata. Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana, sehingga dalam transaksi jual beli tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran.

Pengertian terang menjelaskan bahwa pengalihan hak atas tanah menurut adat, harus dengan dukungan Kepala Suku/Masyarakat hukum/Desa agar perbuatan itu terang dan sahnya (*rechtsgeldigheid*) ditanggung Kepala Suku/Masyarakat Hukum/Desa tersebut. Selain daripada itu Kepala Adat juga harus menjamin agar hak-hak ahli waris, para tetangga dan hak sesama suku tidak dilanggar apabila tanah hak milik adat tersebut akan di lepas atau dijual akad.

2.2 Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan.

Menurut hukum adat peralihan bisa terjadi melalui transaksi-transaksi tanah dan transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah. Transaksi tanah dibedakan menjadi dua macam transaksi tanah, yaitu transaksi yang merupakan perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum dua pihak. Sebagai contoh dari transaksi tanah sepihak adalah pendirian suatu desa dan pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan.

Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak adalah pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga. Dalam hukum tanah perbuatan hukum ini disebut transaksi jual (dijawa disebut "*adol*" atau "*sade*")

Transaksi jual menurut isinya dapat dibedakan dalam tiga macam sebagai berikut, (Surojo Wignjodipuro, 1982:260) :

- a. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya. Disebut juga menjual gadai.
- b. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan tanpa syarat, jadi seterusnya atau selamanya. Disebut juga menjual lepas, runtemurun (Jawa).
- c. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai perjanjian, bahwa apabila kemudian tidak ada perbuatan hukum lain, sesudah satu, dua, tiga atau beberapa kali panen, tanah itu kembali lagi kepada pemilik tanah semula. Disebut juga menjual tahunan, *adol oyodan* (Jawa).

Setelah berlakunya UUPA beralihnya hak atas tanah karena dialihkan, pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan akta yang akan dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan

dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan beralihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas. Tanah-tanah Indonesia yaitu tanah-tanah dengan hak Indonesia hampir semuanya belum terdaftar dan tunduk pada hukum agraria barat. dengan hal ini Boedi Harsono (1994:48) menjelaskan:

”Tanah-tanah hak barat dapat dikatakan hampir semuanya terdaftar menurut peraturan-peraturan kadaster sedang tanah-tanah hak adat hampir semuanya belum terdaftar. Tanah-tanah hak adat yang terdiri atas apa yang disebut tanah ulayat masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan seperti tanah hak milik adat merupakan sebagian terbesar tanah di Hindia Belanda”.

Uraian diatas, menjelaskan bahwa sebelum berlakunya UUPA hukum tanah yang berlaku di Indonesia adalah hukum yang bersumber dari hukum perdata barat dan hukum yang bersumber dari hukum adat, demikian juga dalam hal terjadinya jual beli tanah. Jual beli tanah-tanah barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* tunduk pada KUHPerdata dan terhadap tanah-tanah adat seperti tanah hak millik adat tunduk pada hukum adat.

2.2.1 Jual Gadai

Menurut Surojo Wignjodipuro Menjual (1982:163) gadai adalah penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya.

Menurut Iman Sudiyat (1981:28), Menjual gadai (Indonesia), menggadai (Minangkabau) (*adol sande*) (Jawa), ngajual akad/gade (Sunda), yaitu

“Penyerahan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan ketentuan sipenjual tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali”.

Menurut Boedi Harsono (1994:394) gadai adalah :

“Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang-gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh “pemegang

gadai”. Selama itu hak tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut “penebusan”, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.”

Pihak yang menerima tanah berhak untuk mengerjakan tanah itu serta untuk memungut penghasilan dari tanah itu. Hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gadai. Pihak yang menerima gadai bila membutuhkan uang hanya dapat menjual gadaikan tanah itu lagi kepada orang lain dan sekali-kali tidak boleh menjual lepas tanah tersebut. Pihak penerima gadai tidak dapat minta kembali uang yang diberikannya kepada yang menjual gadai tetapi dalam transaksi demikian ini biasanya disertai dengan perjanjian tambahan seperti :

- a. Kalau tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai.
- b. Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.
- c. Perihal transaksi ini Mahkamah Agung dalam Keputusannya tanggal 9 Maret 1960 Reg.No.45 K/Sip/1960 menetapkan sebagai berikut

“Jual gadai sawah dengan perjanjian, bahwa apabila lewat suatu waktu tertentu tidak ditebus, sawah itu akan menjadi miliknya si pemegang gadai, tidak berarti bahwa setelah waktu yang ditetapkan itu lewat tanpa dilakukannya penebusan, sawah itu dengan sendirinya menjadi miliknya sipemegang gadai”. (Surojo Wignjodipuro, 1982:264)

Ada gadai yang diperjanjikan berlangsung dalam waktu tertentu dengan sanksi “kalau tidak ditebus” akan jatuh tanah tersebut menjadi pemegang gadai (milik beding), tidaklah secara otomatis. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 9 Maret 1960 No. 45/K/Sip/1960 yang menyatakan:

“Perjanjian itu harus diartikan, bahwa untuk mendapatkan hak milik tanah itu sipemegang gadai harus mengadakan tindakan hukum lain, yakni meminta kepada pengadilan supaya berdasarkan perjanjian tersebut ia (sipemegang gadai) ditetapkan sebagai pemilik dari sawah tersebut, dalam hal mana pengadilan dapat mengambil

putusan menurut kebijaksanaan, misalnya memberi tempo lagi kepada pemberi gadai untuk menebus dan apabila penebusan itu tidak dilakukan, maka tanah itu baru jadi milik pemegang gadai, apabila perlu dengan menambah uang gadai kepada sipemberi gadai". (Syamsul Bahri Dt. Saripado, 1987:153)

Mendapatkan kembali hak milik atas tanah diperlukan suatu tindakan hukum lain. Menurut Mahkamah Agung tindakan itu adalah berupa suatu putusan Pengadilan yang diambil berdasarkan atas permohonan si pemegang gadai yang menyatakan bahwa berlandaskan pada perjanjian tersebut, sipemegang gadai ditetapkan menjadi pemilik dari sawah tersebut.

Undang-undang No. 5 tahun 1960 menetapkan kebijakan baru terhadap jual gadai. Pasal 16 ayat (1) dan pasal 53 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa hak gadai itu sifatnya sementara. Kemudian Undang-undang mengatur masalah gadai pada Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang menetapkan dalam pasal 7 yaitu :

- (1) Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung & tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan sesudah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.
- (2) mengenai hak gadai yang pada mula berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus dibawah ini $(7+1/2)$ -waktu berlangsungnya hak gadai X uang gadai dibagi 7. Pelaksanaan pengembaliannya adalah dalam waktu sebulan setelah panen.
- (3) ketentuan dalam ayat (2) ini berlaku juga terhadap hak gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya peraturan ini.

2.2.2 Jual Lepas

Jual lepas atau "run-temurun" (Jawa) merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali. Yang membeli lepas memperoleh hak milik atas tanah yang dibelinya. Pada jual lepas calon pembeli memberikan suatu tanda jadi sebagai pengikat atau panjer.

Fungsi panjer dalam jual lepas (Adrian Sutedi, 2009:74) adalah

1. Pembicaraan yang mengandung janji saja tidak mengakibatkan suatu kewajiban. Tetapi adakalanya janji lisan yang diikuti dengan pembayaran sesuatu (uang/benda) dapat menimbulkan suatu kewajiban, namun hanya moral untuk berbuat sesuatu, misalnya untuk menjual atau untuk membeli
2. Tanpa panjer orang tidak merasa terikat sebaliknya dengan panjer orang merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan apa yang ditentukan dalam janji tadi.
3. Perjanjian pokok (jual beli) belum terlaksana hanya dengan pemberian panjer, setelah tidak digunakannya hak ingkar oleh para pihak, jual beli baru dapat dilaksanakan.

2.2.3 Jual Tahunan

Jual tahunan "*adol oyodan*" (Jawa), yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai dengan janji tanpa suatu perbuatan hukum lagi, tanah itu akan kembali dengan sendirinya kepada pemiliknya sesudah berlalu beberapa tahun/beberapa kali panen. Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu. Kewenangan yang diperoleh si pembeli tahunan adalah mengolah tanah menanami dan memetik hasilnya, dan berbuat dengan tanah itu seakan-akan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang diperjanjikan.

2.3 Pengertian Jual Beli menurut Hukum Adat

Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata artinya setiap hubungan harus terlihat nyata. Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana, sehingga dalam transaksi jual tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan

tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran.

Transaksi dalam jual tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan yakni Soerjono Soekanto (Andrian Sutedi, 2009:73) :

- 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 selama-lamanya. Antara lain adol lepas, runtemurun, menjual jaja.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali.

Menurut J Kartini Soedjindro (2001:50) syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum jual beli tanah adat adalah :

1. Harus ada persetujuan dari ahli waris apabila hubungan ahli waris masih kuat, mungkin mereka akan membeli tanah itu untuk seterusnya, untuk satu musim atau untuk suatu waktu tertentu.
2. Hak tetangga (*buren recht*) dan hal sesama anggota suku/masyarakat hukum adat harus diperhatikan juga. Apabila perbuatan hukum tersebut di atas akan diadakan, kecuali ahli waris, maka para tetangga yang tanahnya berbatasan harus diberi prioritas untuk membeli tanah yang akan dijual tersebut. Dan bilamana calon pembeli bukan anggota suku/masyarakat/desa, maka anggota suku/masyarakat/desa harus lebih dahulu diberi kesempatan untuk membeli tanah yang akan dijual itu.
3. Apabila ahli waris, tetangga, atau sesama anggota suku tidak ada yang mau membeli, maka ada kemungkinan bagi bukan anggota suku/masyarakat/desa untuk membeli tanah tersebut. Untuk ini diperlukan keputusan desa dan atas dasar itu, oleh kepala suku/masyarakat/desa yang bertindak keluar mewakili suku/masyarakat hukum/ desa untuk memberikan izin kepada bukan anggota. Namun

mereka harus membayar sewa bumi secara tetap dan memberikan uang saksi

2.3.1 Jual Beli Tanah Sebelum UUPA

Sebelum berlakunya UUPA tanah adat masih merupakan milik dari suatu persekutuan dan perseorangan. Hak milik persekutuan atau hak ulayat, untuk hak perseorangan terdiri dari hak yasan atau hak milik, hak wenang pilih, hak pakai, hak wenang beli, hak imbalan jabatan (tanah bengkok), hak menikmati hasil.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya religius-magis, kontan, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/Sip/1971.

“Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.”

Tanah adat tersebut mereka pergunakan sesuatu dengan kebutuhan mereka dalam memanfaatkan dan mengolah tanah itu, para anggota persekutuan berlangsung secara tertulis. Selain itu dalam melakukan tindakan untuk menggunakan tanah adat, harus terlebih dahulu diketahui atau meminta izin dari kepala adat. Dengan demikian sebelum berlakunya UUPA ini tanah adat masih tetap milik anggota persekutuan hukum.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai). Dalam masyarakat Hukum Adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar

dilaksanakan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Tunai, berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan. Sehingga jika para pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Adat, maka hukum yang berlaku terhadap jual beli tersebut adalah Hukum Adat dan jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Barat, maka yang berlaku adalah Hukum Barat.

2.3.2 Jual Beli Tanah Sesudah UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA 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 dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Meskipun hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Sejak diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Boedi Harsono (1994:86) juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur dalam KUH Perdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.

Jual beli di dalam UUPA tidak diterangkan secara jelas, tetapi dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Sejak berlakunya PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya oleh para pihak dihadapan PPAT dipenuhinya syarat terang. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi

pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harga telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli telah dilaksanakan.

Tujuan pokok diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadaan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Menurut Hukum Adat yang merupakan dasar dari hukum tanah Nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditanda tangannya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual.

Sejak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa.

2.4 Jaminan Kepastian Hukum dalam Transaksi Tanah Sebelum UUPA

2.4.1 Menurut Hukum Adat

Transaksi tanah dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah yang hidup dalam masyarakat hak persekutuan maupun perseorangan tidak memiliki bukti-bukti autentik atau tertulis, yaitu hanya didasarkan atas pengakuan. Sehingga pembuktian hak milik hanya berdasarkan kebenaran materil bukan kepastian hak.

Menurut Andrian Sutedi (2009:70) hukum tanah adat ada dua jenis yaitu hukum tanah adat masa lampau dan hukum tanah adat masa kini. Hukum tanah adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis, hanya berdasar pengakuan. Sedangkan hukum tanah adat masa kini yaitu hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, Letter C/D.

Pendaftaran tanah hak milik adat bersifat pendaftaran tanah pajak, yaitu pendaftaran tanah yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah yang adil dan merata. Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah yang bersifat pendaftaran tanah ini adalah menjadi dasar bagi pengenaan pajak tanah, penyelenggaraannya tidak perlu penelitian insidentil, hanya beberapa tahun sekali. Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua macam kepemilikan hak atas tanah yaitu:

1) Letter C/D

Letter C/D adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) hal tersebut sebelum diundangkannya UUPA Tahun 1960 sehingga belum dikenal sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak. Fungsi Letter C/D yaitu dokumen kepemilikan hak yang dipunyai pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor Desa sebagai alat bukti telah didaftarkannya tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku C Desa. Letter C/D juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

2) Petuk Pajak

Petuk pajak diterbitkan untuk penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat. Sehingga petuk pajak digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah-tanah adat sudah membayar kewajibannya membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk Pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan.

Pembayaran petuk pajak bukan sebagai pembenar bahwa tanah yang di tempatnya adalah tanah hak milik melainkan sebagai bukti pembayaran. Bahwa petuk pajak oleh pengadilan juga tidak diterima sebagai alat bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, dinyatakan dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, bahwa:

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang sawahnya dicantumkan dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.”

2.4.2 Menurut Hukum Eropa

Berdasarkan Pasal 1457 KUH. Perdata bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 KUH. Perdata menyatakan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun bendanya tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Pasal 1459 KUHPerdata menjelaskan bahwa dengan terjadinya jual beli saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, hak milik baru beralih setelah dilakukan penyerahan. Misalkan harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli. Hak Milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis”

(*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijvings ambtenaar* menurut *overschrijvingsordonnantie* (S 1834 No. 27) pasal 1459 Kitab Undang Hukum Perdata. Jual beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *overschrijvings ambtenaar*, beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Perbuatan hukum itu lazim disebut “balik nama”(*overschrijvings*), aktanya disebut “akta balik nama” dan pejabatnya “pejabat balik nama”.



BAB III PEMBAHASAN

3.1 Keabsahan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Sebelum UUPA

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai fungsi amat penting karena tanah diperlukan bagi manusia untuk berbagai macam kepentingan kehidupan. Kebijakan pembangunan bidang pertanahan di Indonesia pada intinya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “ Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sebelum berlakunya UUPA jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi.

Transaksi tanah menurut hukum adat ada dua macam yaitu Transaksi tanah yang merupakan perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum dua pihak. Sebagai contoh dari transaksi tanah sepihak adalah pendirian suatu desa dan pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan.

Transaksi tanah dua pihak dapat berupa penyerahan tanah oleh seseorang kepada orang lain untuk mendapatkan sejumlah uang atas penyerahan tanah yang dilakukan. Transaksi tersebut merupakan perbuatan hukum dua pihak yang mana transaksi ini pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga. Dalam hukum tanah perbuatan hukum ini disebut transaksi jual (di Jawa disebut “*adol*”).

Menurut Adrian Sutedi (2009:73) transaksi jual menurut isinya dapat dibeda-bedakan dalam tiga macam yaitu:

1. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan, bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya atau disebut jual gadai.

2. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan tanpa syarat, jadi untuk seterusnya atau selamanya, disebut juga jual lepas.
3. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai perjanjian, bahwa apabila kemudian tidak ada perbuatan hukum lain, sesudah itu dua, tiga atau beberapa panen, tanah itu kembali lagi kepada pemilik tanah semula atau disebut jual tahunan.

Mengingat tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat yaitu :

1. Karena sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan.

2. Karena fakta

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :

- a. Merupakan tempat tinggal persekutuan
- b. Memberikan penghidupan kepada persekutuan.
- c. Merupakan tempat dimana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan.
- d. Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.

Maka terdapat hubungan yang erat dan bersifat religius-magis terhadap tanah, yang menyebabkan persekutuan memperoleh hak untuk menguasai tanah, memanfaatkan tanah, dan memungut hasil hutan.

Pasal 5 UUPA yang menyatakan sebagai berikut :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatunya dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar kepada hukum agama”.

Dari ketentuan Pasal 5 UUPA dapat disimpulkan bahwa hukum adat yang merupakan dasar hukum agraria itu haruslah hukum adat yang :

- a. Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Tidak bertentangan dengan sosialisme Indonesia.
- c. Tidak bertentangan dengan UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya.
- d. Menghindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Transaksi jual tanah yang dilakukan oleh hak perseorangan supaya merupakan perbuatan jual beli tanah tersebut sah menurut hukum adat maka wajib dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan. Setiap perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat hukum adat atau hak perseorangan harus seijin kepala suku/kepala desa/kepala adat agar perbuatan tersebut menjadi terang. Untuk bantuannya ini kepala persekutuan lazimnya menerima uang saksi atau pago-pago (batak).

Menurut K. Wantijk Saleh (1977:30) bahwa jual beli tanah menurut hukum adat bersifat terang, nyata (konkrit) dan bersifat tunai (*contant*), tunai atau *contant* berarti pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Imam Soetiknyo, (1987:61) memberi pengertian “terang” yang menjelaskan bahwa pengalihan hak atas tanah menurut adat, harus dengan dukungan (*medewerking*) Kepala Suku/Masyarakat hukum/Desa agar perbuatan itu terang dan sahnya (*rechtsgeldigheid*) ditanggung Kepala Suku/Masyarakat Hukum/Desa tersebut. Selain dari pada itu Kepala Adat juga harus menjamin agar hak-hak ahli waris, para tetangga (*buren recht*) dan hak sesama suku tidak dilanggar apabila tanah hak milik adat tersebut akan di lepas atau dijual akad.

Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem terang, kontan, dan riil artinya setiap hubungan harus terlihat nyata. Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana, sehingga dalam transaksi jual tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran.

Dalam transaksi tanah peralihan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting karena peralihan merupakan suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Apabila dilakukan diluar pengetahuan kepala persekutuan maka transaksi tanah tersebut tidak diakui oleh hukum adat dan oleh karenanya maka pihak ketiga tidak terikat olehnya serta oleh umum si penerima tanah tidak diakui haknya atas yang bersangkutan perbuatan ini dianggap perbuatan tidak terang.

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

Menurut J Kartini Soedjindro (2001:50) mengemukakan apabila dilaksanakan perbuatan hukum jual beli tanah adat, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah :

1. Harus ada persetujuan dari ahli waris apabila hubungan ahli waris masih kuat, mungkin mereka akan membeli tanah itu untuk seterusnya, untuk satu musim atau untuk suatu waktu tertentu.
2. Hak tetangga (*buren recht*) dan hal sesama anggota suku/masyarakat hukum adat harus diperhatikan juga. Apabila perbuatan hukum tersebut di atas akan diadakan, kecuali ahli waris, maka para tetangga yang tanahnya berbatasan harus diberi prioritas untuk membeli tanah yang akan dijual tersebut. Dan bilamana calon pembeli bukan anggota suku/masyarakat/desa, maka anggota suku/masyarakat/desa harus lebih dahulu diberi kesempatan untuk membeli tanah yang akan dijual itu.
3. Apabila ahli waris, tetangga, atau sesama anggota suku tidak ada yang mau membeli, maka ada kemungkinan bagi bukan anggota suku/masyarakat/desa untuk membeli tanah tersebut. Untuk ini

diperlukan keputusan desa dan atas dasar itu, oleh kepala suku/masyarakat/desa yang bertindak keluar mewakili suku/masyarakat hukum/ desa untuk memberikan izin kepada bukan anggota. Namun mereka harus membayar sewa bumi secara tetap dan memberikan uang saksi.

Pada dasarnya setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan suatu hak atas tanah seperti jual beli tanah akan mendapat perlindungan hukum jika perbuatan hukum itu dilakukan secara sah. Untuk menjamin bahwa suatu jual beli itu sah, maka harus dilakukan secara terang, suatu perbuatan hukum jual beli dilakukan secara terang, jika dilaksanakan dengan sepengetahuan pimpinan persekutuan atau kepala desa yang sekaligus bertindak sebagai saksi dan menjamin sahnya perbuatan hukum jual beli tersebut, sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Pada umumnya saksi-saksi terdiri dari pimpinan persekutuan/kepala desa, pemilik tanah yang berbatasan, dan para ahli waris dari pihak serta orang lain yang sengaja diminta untuk menyaksikan perbuatan hukum jual beli. Jual beli tanah dalam hukum adat telah mendapat perlindungan hukum berdasarkan beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 237 K/sip./1986 tanggal 20 Juli 1968 mengenai jual beli tanah yang dilakukan dengan terang di muka pejabat desa dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 475 K/Sip./1970 tanggal 3 Juni 1970 mengenai jual beli menurut hukum adat sudah terjadi, sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pembayaran. Menurut Hilman Hadikusuma (1982:129) :

”Bagi masyarakat adat dalam tata cara jual beli tanah, bukan unsur subjektif atau objektif tetapi terlaksana dan terjadinya perjanjian itu didasarkan pada kesepakatan (bulat mufakat) tunai dan tidak tercela. Yang dimaksud tidak tercela yaitu masyarakat lingkungannya tidak ada yang mempersoalkan, tidak ada yang merasakan terjadinya perjanjian itu tidak baik. Sebaliknya walaupun perjanjian itu dibuat dihadapan Kepala Kampung jika masyarakat mempersoalkan, menganggap hal itu tidak baik, maka perjanjian itu sebenarnya tidak sah.”

Sistem dari masyarakat adat telah cukup membuktikan kepemilikan tanah tersebut karena masing-masing individu di dalam lingkungan masyarakat adat saling mengenal satu sama lain dengan baik. Jadi secara keseluruhan transaksi-transaksi jual beli tidak akan dilakukan tanpa dukungan Kepala Suku/masyarakat/desa. Bila dilakukan perbuatan hukum tersebut tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga.

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat :

1. Terang

Perbuatan itu harus dilakukan secara terang artinya harus dilakukan secara terbuka, dihadapan para sesepuh yang dikategorikan sebagai fungsionaris hukum. Jika transaksi itu dilakukan tidak sepengetahuan fungsionaris hukum, maka perbuatan seperti ini dipandang gelap artinya secara hukum dianggap tidak pernah ada (Dominikus Rato,2009:244).

Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.

2. Tunai

Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

3. Konkrit

Adapun pembayaran cicilan, maka transaksi itu sendiri secara materiel bersifat kontan dan konkrit. Perbuatan kontan dan konkrit diwujudkan dengan "*paningset*" atau tanda jadi.

4. Sepakat

Yaitu merupakan perbuatan hukum yang dimana antara penjual dengan pembeli harus mendapatkan kata sepakat mengenai harga dan obyek tanah

tersebut sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Yang bertujuan agar transaksi jual beli tanah itu sah dan tidak mendapatkan paksaan dari pihak siapapun. Perjanjian yang bersangkutan menimbulkan perjanjian atau mengikat sebagai perjanjian bagi para pihak yang membuatnya.

3.2 Ratio decidendi putusan hakim dalam putusan No.19/Pdt.G/PN.GS

Pertimbangan Hakim dalam Perkara No.19/Pdt.G/PN.GS

Majelis hakim Pengadilan Negeri Gresik pada tingkat pertama merumuskan pertimbangan hukum untuk kasus peradilan ini sebagai berikut:

1. Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah.

- Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Mi'an dan Marlian yang telah meninggal dunia dan hal ini dibantah oleh kuasa Tergugat oleh karenanya pihak Penggugat harus membuktikannya.
- Menimbang, bahwa terhadap tahun kematian sebagaimana tertulis dalam surat keterangan warisan sebagai berikut
- Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Mi'an P. Misran yang meninggal tahun 1949. Para Tergugat dan Para Turut Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut
- Menimbang, bahwa bantahan Para Tergugat berdasarkan keterangan surat warisan yang dibuat oleh Para Penggugat sendiri, tidak dibuat oleh Pejabat yang berwenang yang didasarkan pada data atau catatan yang ada di Buku Desa.
- Menimbang, bahwa bukti P-3 mengenai Petok D atas nama Mi'an P. Misran No. 155 luas 4930 M² yang terletak di Desa Suci adalah peninggalan almarhum Mi'an P. Misran
- Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa jual beli terhadap tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat dan para Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum

- Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti P-3, P-5, dan P-13. Bukti P-3 adalah foto copy Petok D No. 155 atas nama Mi'an P.Misran, bukti P-5 adalah jawaban surat tanah atas permintaan kuasa hukum Para Penggugat dari Kepala Desa Yosowilangun dan bukti P-13 tentang surat riwayat tanah.
- Menimbang, bahwa berdasarkan P-3, P-5, dan P-13 tersebut menunjukkan bahwa memang benar asal usul tanah sengketa adalah tercatat atas nama Mi'an P.Msran, namun tanah sengketa tersebut sudah berpindah tangan sebagaimana tercatat dalam Buku C Desa Yosowilangun.
 - Bahwa berdasarkan bukti P-13 tersebut dapat diketahui bahwa tanah sengketa berdasarkan klasiran tahun 1943 atas nama Mi'an P.Misran (No.155 persil I kelas D.I luas 4930 M²)
 - Pada tanggal 21 april 1951 telah terjadi jual beli kepada Markijadi P. Doelsalam (C No. 141 persil I kelas D I luas 4930 M²)
 - Pada tanggal 21 april 1951 tanah yang telah dibeli Markijadi P. Doelsalam diberikan kepada Moeksim B. Markijadi (C No. 201 persil I kelas D I luas 4930 M²)
 - Pada tanggal 5 september 1966 terjadi mutasi jual beli kepada Amenan (C No. 262 persi I kelas D I luas 4930 M²)
- Menimbang, bahwa Buku C Desa merupakan buku yang diperuntukkan untuk mencatat riwayat tanah yang ada di desa tersebut. Buku C Desa juga dapat digunakan sebagai bukti untuk mengetahui status tanah dan pemilik tanah. Terjadinya jual beli terhadap tanah di desa mutasinya akan dicatat di Buku C desa. Dengan dicatatnya semua mutasi dan dasar mutasi tersebut menunjukkan bahwa terjadinya peralihan hak atas tanah dilakukan melalui Desa dan sepengetahuan Desa Cq Kepala Desa.
- Menimbang, bahwa terhadap peralihan hak atas tanah yang telah dicatat dalam Buku C Desa menunjukkan bahwa terjadinya mutasi serta dasar mutasinya telah diketahui oleh Desa Cq Kepala Desanya adalah telah sah menurut hukum. Sangkalan Para Penggugat yang hanya mendasarkan pada

tahun kematian pewaris tidak dapat mengurangi keabsahan mutasi peralihan hak atas tanah yang telah dicatat dalam Buku C desa tersebut.

- Menimbang, sebaliknya Tergugat I, II, III, IV, dan turut tergugat I, II, III, membantah dalil-dalil Para Penggugat dan mengajukan bukti berupa : T-1 dan T-19 serta saksi-saksi yang bernama Mat Said dan Dja'im.
- Menimbang, bahwa bukti T-1 adalah akta jual beli No. 594/402.84/1997, tanggal 26 Desember 1997 yang dibuat dihadapan Drs. Tonny Wahjoesantoso PPAT Camat wilayah Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik.
- Menimbang, bahwa jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III telah didasarkan aturan yang benar, yaitu didasarkan pada dokumen-dokumen atau surat-surat yang sah menurut hukum dan dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang.
- Menimbang, bahwa dokumen-dokumen hukum atau surat-surat yang sah dan dijadikan dasar dalam melakukan transaksi jual beli tanah sengketa antara lain : bukti T-9, T-8, T-7, T-6, T-5, T-4, T-3, T-2
- Menimbang, bahwa antara Tergugat II dan Tergugat III telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah bekas milik adat No. 262 persil No 1 Blok D I luas 4930 M² terletak di Desa Yosowilangun dengan batas-batas
 - Utara : Tanah milik H. Bisri Ilyas
 - Selatan : Tanah milik H. Bisri Ilyas
 - Timur : Jalan desa
 - Barat : Tanah milik H. Bisri Ilyas

Denga harga Rp. 98.600.000
- Menimbang, bahwa jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat III dilakukan dihadapan Drs. Tonny Wahjoesantoso PPAT Camat untuk wilayah Manyar, Kabupaten Gresik selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No. 594/145/402.84/1997 tanggal 26 Desember 1997
- Menimbang, bahwa terhadap bukti T-1 tersebut Majelis memberikan pertimbangan bahwa transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat

III telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif dalam perjanjian oleh karenanya bukti T-1 adalah sah menurut hukum

- Menimbang, bahwa transaksi jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III telah memenuhi syarat perjanjian, maka tergugat III memenuhi syarat pula disebut sebagai pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya berhak mendapat perlindungan hukum.
- Menimbang, bahwa terhadap bukti T-12, T-13, T-14, T-15 mengenai jati diri atau identitas Tergugat III, untuk mendukung bukti P-1 sampai dengan bukti P-9
- Menimbang, bahwa terhadap bukti T-10, T-16, T-17, T-18, T-19 mengenai penegasan obyek sengketa yang secara yuridis tercatat sebagai milik Amenam (Tergugat III) yang selanjutnya dijual kepada Tergugat II.
- Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok bantahan telah terbukti maka bukti T-10 sampai bukti T-19 sebagai penunjang, maka tidak perlu dipertimbangkan lagi
- Menimbang, bahwa sampai sekarang Majelis akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Para Penggugat yang termuat dalam petitum sebagai berikut
- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke 2 dan 4 yang menyangkut keahliwarisan, oleh karena berdasar keterangan saksi-saksi telah terbukti maka petitum angka 2 dan 4 patut dikabulkan
- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 dan angka 6 berdasarkan bukti surat yang diajukan dipersidangan yaitu P-3, P-13, P-9, P-16 dahulu tercatat atas nama Mi'an P. Misran, maka Majelis berpendapat petitum angka 5 dan 6 patut ditolak
- Menimbang, bahwa petitum angka 7 sampai angka 11 yang menyangkut peralihan hak dari Mi'an P. Misran kepada pihak lain telah terbukti bahwa berdasarkan catatan Buku C Desa menunjukkan bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang tercatat secara sah dan melalui Pejabat yang berwenang

Berdasarkan uraian pertimbangan hakim pada Pengadilan Negeri Gresik dalam perkara sengketa perdata tersebut, maka penulis berpendapat bahwa putusan hakim telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum adat, dan hukum agraria. Pertimbangan hakim yang berlandaskan dengan hukum adat dalam hal ini secara tersurat jelas dan tegas telah ada dalam putusan. Hal ini dapat dilihat dari beberapa pertimbangan majelis hakim yang dapat dipersepsikan berlandaskan pada hukum adat yaitu :

Transaksi jual beli tanah antara almarhum Mi'an P. Misran dengan Markijadi P. Doelsalam sebelum berlakunya UUPA memenuhi syarat-syarat materil dalam jual beli hukum adat. Transaksi tanah dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah yang hidup dalam masyarakat hak persekutuan maupun perseorangan tidak memiliki bukti-bukti autentik atau tertulis, yaitu hanya didasarkan atas pengakuan. Transaksi penjualan tanah telah dilakukan didepan kepala Desa yang juga selaku saksi dalam transaksi tanah tersebut. Maka transaksi tanah tersebut mendapatkan pengakuan dari kepala Desa. Sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/Sip/1971.

“Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.”

Selain itu transaksi tanah tersebut telah tercatat dalam daftar Buku C Desa mengenai terjadinya mutasi atau peralihan hak milik dari Mi'an P. Misran kepada Markijadi P. Doelsalam telah sesuai dengan hukum adat. Meskipun Pihak Penggugat atau ahli waris merasa belum menjual tanah sengketa tersebut. Hakim memutus bahwa perasaan Para Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atas tanah milik almarhum orang tuanya, tidak dapat meniadakan proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh almarhum orang tuanya. Peralihan yang dilakukan almarhum orang Penggugat telah memenuhi syarat jual beli menurut hukum adat. Terjadinya transaksi jual beli tanah sebelum berlakunya UUPA dirasa telah sesuai dengan rasa keadilan, karena dalam masyarakat Hukum Adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan kontan. Terang dalam arti Almarhum Mi'an P.

Misran telah menjual tanahnya dihadapan Kepala Adat/Desa yang juga selaku saksi dalam perjanjian jual beli tersebut dan kemudian dicatat didalam Buku C Desa. Sedangkan Tunai berarti Almarhum Mi'an P. Misran telah menerima pembayaran terhadap tanah yang dijualnya tersebut.

Pertimbangan hakim terhadap bukti Letter C/D yang diajukan sebagai bukti peralihan tanah oleh kedua pihak. Letter C/D ini merupakan dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) sebelum berlakunya UUPA Tahun 1960, sehingga belum dikenal sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak milik. Fungsi Letter C/D yaitu dokumen kepemilikan hak yang dipunyai pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor Desa sebagai alat bukti telah didaftarkannya tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku C Desa. Letter C/D juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

Pertimbangan Majelis Hakim yang mengakui jual beli sebelum berlakunya UUPA antara Mi'an P. Misran dengan Markijati P. Doelsalam berdasarkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 237 K/sip./1986 tanggal 20 Juli 1968 mengenai jual beli tanah yang dilakukan dengan terang-terangan di muka pejabat desa dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 475 K/Sip./1970 tanggal 3 Juni 1970 mengenai jual beli menurut hukum adat sudah terjadi, sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencuilannya. Sehingga memutuskan bahwa jual beli tanah dalam hukum adat ini telah mendapat perlindungan hukum.

Setelah diberlakukannya UUPA tahun 1960 dan PP No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Hal ini dibuktikan dalam Akta jual beli yang ditandatangani para pihak, ini 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. Letter C/D dan petuk pajak sudah tidak diterbitkan lagi namun apabila masih ada akan tetap diakui oleh pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah yang akan

memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai satu-satunya bukti kepemilikan hak. Letter C/D bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena satu-satunya bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang-undang adalah sertipikat hak atas tanah. Mengenai bukti Letter C berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 84 K/SIP/1973 yang menyatakan bahwa catatan dari Buku C Desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lainnya. Keputusan hakim yang menolak sebagian gugatan Penggugat terkait dengan bukti letter C karena pihak Para Penggugat tidak mampu membuktikan bukti-bukti yang lain yang dapat mendukung kepemilikan tanah tersebut dan tak mampu mendalilkan dalil-dalil gugatannya. Sedangkan Para Tergugat mampu membuktikan bahwa obyek sengketa tersebut telah beralih secara sah kepada Para Tergugat.

Transaksi jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III yang berlangsung setelah berlakunya UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 maka transaksi jual lepas dalam sistem pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam PP No. 10 Tahun 1961 maka mengenai transaksi jual lepas dilakukan oleh kepala desa, untuk mengesahkan akta perjanjiannya disahkan juga oleh aparat setempat yaitu camat. Menurut ketentuan pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 menentukan bahwa setiap transaksi yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan suatu hak baru atas menaggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Hal ini dibuktikan dengan akta jual beli antar Tergugat II dengan Tergugat III yang dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang yaitu di PPAT Camat wilayah Manyar, Sehingga majelis hakim memutuskan bahwa jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III adalah sah.

Perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT antara Tergugat II dan Tergugat III telah memenuhi syarat subyektif dan syarat objektif dari suatu perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdota menjelaskan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan menimbulkan perjanjian atau mengikat sebagai perjanjian bagi para pihak yang membuatnya.

2. Cakap untuk membuat perikatan

Pasal 1330 KUHPerdota menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan :

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Akibat dari perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap adalah batal demi hukum (Pasal 1446 BW).

3. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai tertentu, artinya apa yang diperjanjikan adalah mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan. Barang yang dimasukkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya

4. Suatu sebab atau causa yang halal

Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, digolongkan kedalam dua unsur pokok, yaitu Syarat subyektif dan objektif

Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, digolongkan kedalam dua unsur pokok, yaitu :

1. Syarat subyektif yaitu suatu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek dalam perjanjian itu, atau dengan kata lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, dimana dalam hal ini meliputi

kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian itu. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dibatalkan, artinya perjanjian itu ada tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

2. Syarat obyektif yaitu syarat yang menyangkut dengan objek perjanjian. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dengan kata lain batal sejak semula dan dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Berdasarkan pasal 1320 KUHP data perjanjian jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif maka perjanjian jual beli tersebut sah menurut hukum.

Selain itu Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perjanjian jual beli tanah tersebut juga dihadapan PPAT wilayah Manyar yang mana di dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). “Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat”. Oleh karena perjanjian jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT maka mempunyai kekuatan hukum.

BAB IV
PENUTUP



4.1 Kesimpulan

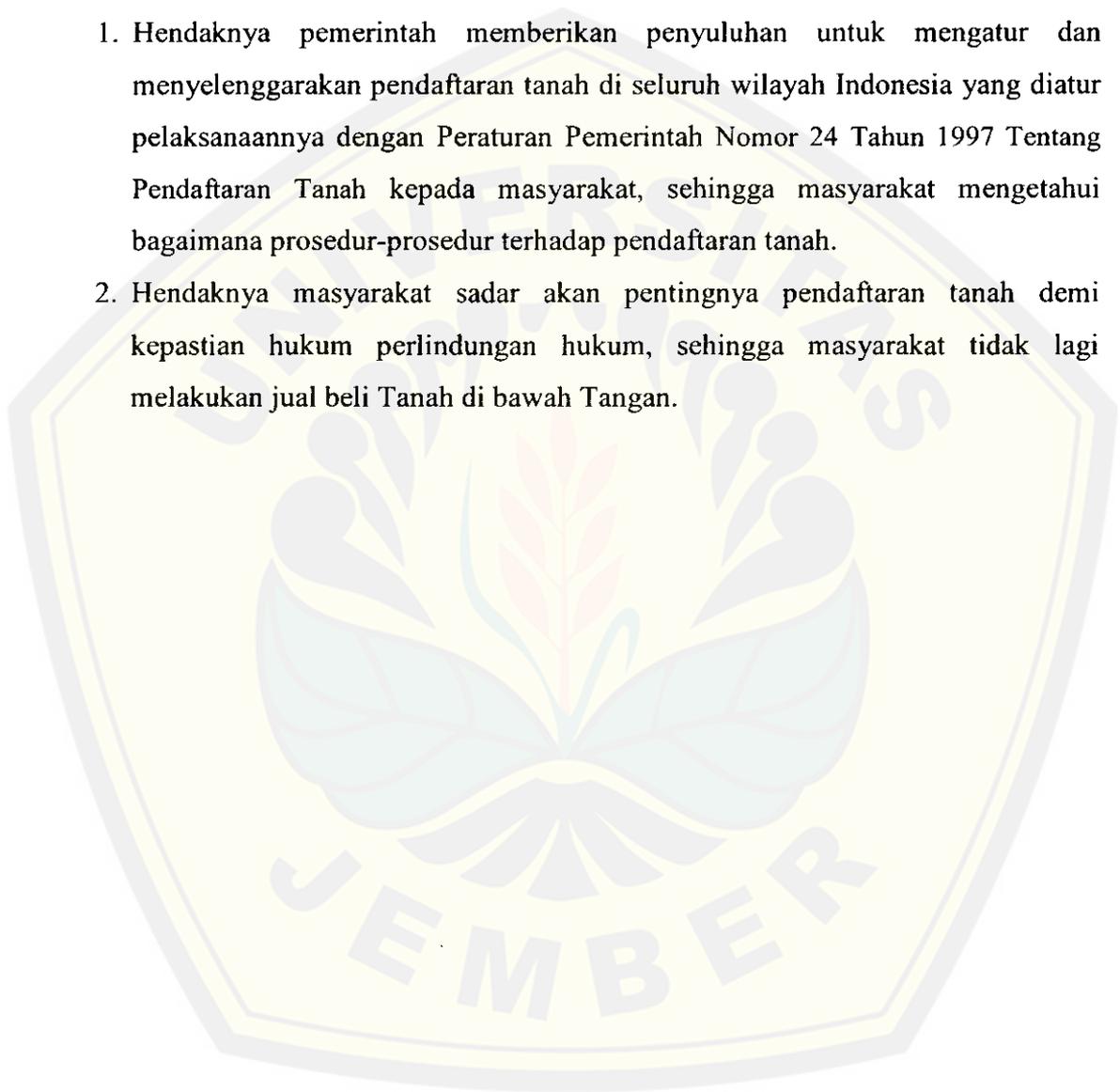
1. Keabsahan Jual Beli menurut hukum Adat adalah jual beli bersifat religius magis/tunai/konkrit/terang/nyata. Bersifat tunai berarti pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Untuk menjamin bahwa suatu jual beli itu sah, maka harus dilakukan secara terang, suatu perbuatan hukum jual beli dilakukan secara terang, jika dilaksanakan dengan sepengetahuan pimpinan persekutuan atau Kepala Desa/Adat yang sekaligus bertindak sebagai saksi dan menjamin sahnya perbuatan hukum jual beli tersebut, sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam mengambil putusan perkara No.19/Pdt.G/PN.GS) telah sesuai dengan hukum adat, dan hukum agraria. Jual beli yang dilakukan almarhum Mi'an P. Misran dengan Markijadi P. Doelsalam sebelum berlakunya UUPA telah memenuhi syarat-syarat materil dalam jual beli. Penjualan tanah telah dilakukan didepan kepala Desa yang juga selaku saksi dalam transaksi tanah tersebut. Sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/Sip/1971.

“Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.”

Setelah berlakunya UUPA jual beli yang dilakukan Tergugat III dan Tergugat II yang terdaftar dalam mutasi yang pertama Buku C Desa telah sesuai karena dilakukan secara terang dihadapan PPAT yang juga selaku saksi dalam perjanjian jual beli sehingga telah memenuhi unsur dalam jual beli.

4.2 Saran

1. Hendaknya pemerintah memberikan penyuluhan untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah kepada masyarakat, sehingga masyarakat mengetahui bagaimana prosedur-prosedur terhadap pendaftaran tanah.
2. Hendaknya masyarakat sadar akan pentingnya pendaftaran tanah demi kepastian hukum perlindungan hukum, sehingga masyarakat tidak lagi melakukan jual beli Tanah di bawah Tangan.



DAFTAR BACAAN

a. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashshofa, 2007, *Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Dominikus Rato, 2009, *Dunia Hukum Orang Osing*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta.
- Hilman Hadikusuma, 1982, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung.
- Imam Soetiknyo, 1987, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Imam Sudiyat, 1981, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta
- J. Kartini Soedjindro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, kanisius, Yogyakarta.
- K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- M. Hadjon, 1997, *Perlindungan Hukum Terhadap Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Soerojo Wignjodipuro, 1982, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agun, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- S.Prajudi Atmosudirjo, 1994, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Syamsul Bahri Dt. Saripado, 1987, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini II*, Padang.
- Utrecht, 1962, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar, Jakarta.
- Wirdjono Prodjodikoro, 1960, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Tanah*, Soeroengan Kwitang, Jakarta.

b. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

