

# BAB I

## PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat berusaha sebagai sawah atau ladang, juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan modal usaha, sampai untuk keperluan jual beli dan sewa-menyewa. Apalagi dengan bertambah majunya perekonomian rakyat bertambah pula keperluan akan kepastian mengenai soal yang bersangkutan dengan tanah. Tanah rakyat tambah lama tambah banyak tersangkut dalam kegiatan-kegiatan seperti jual-beli, pemberian kredit dan lain-lain.<sup>1</sup>

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum maka salah satu caranya dalam memiliki dan menguasainya ialah melalui proses jual beli. Jual beli adalah perbuatan tukar menukar dengan pembayaran, dimana penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijualnya dan berhak menerima pembayarannya dari pembeli, dan pembeli berkewajiban menyerahkan pembayaran dan berhak menerima barangnya.<sup>2</sup>

Hukum adat memiliki berbagai istilah mengenai jual beli seperti jual tunai, jual hutang, jual angsur, jual titip, dan dalam transaksi tanah terkenal pula istilah jual lepas, jual gadai, dan jual tahunan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agrario Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, halaman 163.

<sup>2</sup> Hifman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1982, halaman 88.

<sup>3</sup> *Ibid*, halaman 88.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa 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. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian.<sup>4</sup>

Istilah jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 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 dialihkan menunjuk pada suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Setiap subjek hukum baik sebagai pribadi kodrati maupun pribadi hukum, pada dasarnya mempunyai suatu kewenangan untuk memindahkan haknya atas tanah kepada pihak lain.<sup>5</sup>

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1457 adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyraikan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Prakteknya sering kali dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada saat calon penjual dan calon pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983, halaman 189.

<sup>5</sup> *Ibid*, halaman 188.