

# TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN DAN KEKUATAN ALAT BUKTI JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM ADAT

Tiar Ramon  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indragri  
Jalan Subrantas No. 10 Tembilahan Kabupaten Indragiri Hilir Riau  
tiarramon17@gmail.com

## *Abstract*

*Land buying and selling according to customary law needs to know the validity and strength of the evidence, so that if a claim can be maintained in court. The formulation of the problem of this research is how a juridical review of the validity and strength of evidence of land buying and selling according to customary law. The research method used is normative legal research. The results of the discussion indicate that a juridical review of the validity of buying and selling according to customary law is legal as in the Supreme Court Jurisprudence Number 952k / Sip / 1974 that buying and selling is legal in fulfilling the requirements of customary law, in real, cash and known by the Head of Village / Head The village, while the strength of the evidence is that if the land is bought verbally, the strength of the evidence is free, whereas if done in writing, the strength of the evidence is the beginning and will be perfect if acknowledged by the parties or supported by other evidence tools such as evidence statement from 2 witnesses.*

*Keywords: Validity, Power of Evidence, Sale and Purchase of Land, Customary Law*

## **Abstrak**

Jual beli tanah menurut hukum adat perlu diketahui keabsahan dan kekuatan alat buktinya, sehingga jika ada gugatan dapat dipertahankan di pengadilan. Perumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana tinjauan yuridis terhadap keabsahan dan kekuatan alat bukti jual beli tanah menurut hukum adat. Metode penelitan yang digunakan adalah penelitan hukum normatif. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa tinjauan yuridis terhadap keabsahan jual beli menurut hukum adat adalah sah sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952k/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah memenuhi syarat-syarat dalam hukum adat yaitu secara riil, kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung/Kepala Desa, sedangkan kekuatan alat buktinya adalah apabila jual beli tanah tersebut dilakukan secara lisan, kekuatan alat buktinya bebas, sedangkan apabila dilakukan secara tulisan, maka kekuatan alat buktinya permulaan dan akan menjadi sempurna apabila diakui para pihak atau didukung oleh alat bukti lain misalnya didukung alat bukti keterangan 2 orang saksi.

*Kata kunci : Keabsahan, Kekuatan Alat Bukti, Jual Beli Tanah, Hukum Adat*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu yang berharga bagi manusia dan sebagai kebutuhan yang tidak bisa

dihindarkan dalam kehidupan sehari-hari. Mulai kebutuhan sebagai tempat tinggal, mata pencaharian, dan lain-lain. Namun tidak jarang juga tanah menjadi sumber konflik dan menimbulkan sengketa dalam hal kepemilikan. Hal ini terjadi karena cara memperolehnya yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kebanyakan sengketa tanah terjadi karena penyerobotan dan perampasan tanpa hak, sehingga merugikan yang berhak. Adanya sengketa tanah haruslah dihindarkan karena pada dasarnya akan merugikan kedua pihak.

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia banyak cara memperoleh hak milik atas tanah, misalnya melalui yaitu wasiat, warisan, hibah, dan jual beli. Wasiat karena ada yang mewasiatkan, hibah adanya pemberian dengan cuma-cuma, warisan karena sebagai ahli waris, sedangkan jual beli karena adanya penyerahan uang dan barang (tanah).

Mengenai memperoleh hak milik atas tanah melalui jual beli dalam kehidupan masyarakat Indonesia dapat terjadi karena jual beli tanah menurut hukum Agraria sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan jual beli menurut hukum adat.

Jual beli tanah menurut hukum agraria diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu jual beli tanah yang harus dilakukan dengan pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam KUHPerdara, sedangkan jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat (Kepala Desa), yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. 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.<sup>1</sup>

Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menutup kemungkinan kelak menimbulkan sengketa kepemilikan, maka perlu diketahui keabsahan dan kekuatan alat bukti yang dijadikan dasar adanya jual beli tersebut, sehingga jika ada gugatan dari pihak lain dapat dipertahankan sampai ke pengadilan.

Keabsahan jual beli berkaitan dengan apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan kekuatan alat bukti adalah menyangkut nilai yang melekat dan dimiliki pada masing-masing alat-alat bukti dalam perkara perdata baik mempunyai kekuatan mengikat dan menentukan, sempurna, permulaan, bebas dan bukti bukan bukti.<sup>2</sup> Untuk itu perlu diketahui baik mengetahui bagaimana keabsahannya maupun kekuatan alat bukti surat jual beli tanah tersebut, misalnya berkekuatan sempurna atau permulaan saja, sehingga berguna sebagai bukti di pengadilan dalam rangka untuk mempertahankan hak terkait dengan timbulnya gugatan atau sengketa dikemudian hari.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan hal di atas, tulisan ini akan menelaah secara yuridis bagaimana tinjauan yuridis terhadap keabsahan dan kekuatan alat bukti jual beli tanah menurut hukum adat.

---

<sup>1</sup>Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), 211.

<sup>2</sup>M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan X, (Jakarta: Sinargrafika, 2007), 544.

## C. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini mempergunakan pendekatan penelitian hukum normatif yaitu penelitian dengan melakukan kajian secara kepustakaan atau doktriner terhadap obyek penelitian yang berupa nilai dan norma hukum positif.

### 2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka untuk memperoleh hasil penelitian digunakan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

### 3. Analisis Data

Setelah data-data terkumpul, maka peneliti melakukan analisis dengan cara analisis kualitatif. Kemudian diuraikan secara deskriptif analitis yakni dengan menggambarkan hasil penelitian yang telah diteliti. Kemudian dianalisis. Selanjutnya penarikan kesimpulan secara deduktif.

## II. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Keabsahan, Kekuatan alat bukti dan Jual beli Tanah Menurut Hukum Adat

#### a. Keabsahan Jual Beli

Keabsahan mengacu pada suatu bentuk pengakuan tentang sesuatu yang diyakini benar, *legal* dan sah. Dalam bahasa Inggris diartikan sebagai *validity* dan *legality*. Keabsahan adalah sesuatu yang *legal* menurut undang-undang dan tidak ada suatu keraguan didalamnya. Keabsahan dalam relevansi penulisan ini adalah keabsahan terhadap pengujian bukti pemeriksaan harus dilakukan terhadap bukti yang cukup, kompeten dan relevan. Bukti pemeriksaan disebut “cukup”, jika substansi yang dimuat dalam bukti tersebut dianggap sudah memenuhi syarat untuk mendukung temuan pemeriksaan<sup>3</sup> di Pengadilan.

Keabsahan jual beli tentunya harus mengacu pada syarat sahnya jual beli. Untuk syarat sahnya suatu jual beli, maka Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian merupakan ketentuan yang harus dipenuhi dalam jual beli karena jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian sebagaimana bunyi Pasal 1457 KUHPerdata bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>4</sup>

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak dilarang (kausa halal).

---

<sup>3</sup> <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/viewFile/1572/1264> diakses pada tanggal 12 November 2018 jam 10.30 Wib.

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Alumni, 2010), 243.

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subyek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum.<sup>5</sup>

Perjanjian yang sah akan berakibat hukum yang menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang (*asas pact sunt servanda*). Jika ada yang melanggar perjanjian tersebut, dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ada beberapa unsur yang terdapat dalam perjanjian jual beli. Unsur ini merupakan syarat adanya perjanjian jual beli. Jika unsur ini tidak terpenuhi maka bukan suatu perjanjian jual beli tetapi mungkin perjanjian jenis lainnya. Adapun unsur tersebut yaitu :

1) Barang

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/*zaak*. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

2) Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut :<sup>6</sup>

- a) Jual Beli Tunai Seketika. Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli.
- b) Jual Beli dengan Cicilan/Kredit. Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.
- c) Jual Beli dengan Pemesanan/*Indent*. Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

## b. Kekuatan Alat Bukti

Kekuatan alat bukti adalah nilai yang melekat dan dipunyai pada masing-masing alat-alat bukti dalam perkara perdata baik mempunyai kekuatan mengikat dan menentukan, sempurna, permulaan, bebas dan bukti bukan bukti.<sup>7</sup>

Kekuatan alat bukti yang disebutkan di atas dapat penulis jelaskan sebagai berikut :

- 1) Kekuatan bukti mengikat dan menentukan, artinya satu alat bukti cukup bagi hakim menjatuhkan putusan, Hakim terikat dengan alat bukti tersebut, dan tidak dapat dilumpuhkan

---

<sup>5</sup>*Ibid*, 228-232.

<sup>6</sup>Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis : Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), 26.

<sup>7</sup>M. Yahya Harahap, *Loc. Cit.*

dengan bukti lawan/sebaliknya. Contoh alat bukti ini adalah sumpah pemutus<sup>8</sup>, pengakuan, persangkaan menurut undang-undang yang tidak dapat dibantah. Misalnya alat bukti sumpah pemutus (*beslissende eed*) atau *decisoire eed* yang disebut Pasal 1929-1930 KUHPerdara, Pasal 155 HIR, dinyatakan sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan menentukan. Oleh karena itu, terhadapnya tidak dapat diajukan bukti lawan, dan kekuatannya tidak dapat dilumpuhkan atau digoyahkan dengan alat bukti mana pun.<sup>9</sup>

Untuk alat bukti pengakuan ada yang disebut dengan pengakuan murni dan bulat (tegas dan tanpa syarat). Hal ini diatur dalam Pasal 1925 KUHPerdara dan Pasal 174 HIR. Bentuk alat bukti pengakuan murni inilah sebagai alat bukti mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan menentukan seperti halnya alat bukti sumpah pemutus, maka juga tidak dapat dilumpuhkan oleh pihak lawan<sup>10</sup>, sehingga baik bukti sumpah pemutus maupun bukti pengakuan dapat menjadi dasar menjatuhkan putusan oleh hakim, maka perkarapun dapat diakhiri.

Pada dasarnya pengakuan yang diucapkan di persidangan tidak dapat dicabut kembali, kecuali dapat dibuktikan bahwa pengakuan tersebut merupakan suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi.<sup>11</sup> Berbeda dengan pengakuan berklausul (Pasal 1924 KUHPerdara dan Pasal 176 HIR) nilai kekuatan pemuktiannya bersifat bebas.

- 2) Kekuatan bukti sempurna, artinya satu alat bukti cukup bagi hakim menjatuhkan putusan, Hakim terikat dengan bukti tersebut kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan. Contoh alat bukti ini adalah Akta Otentik.<sup>12</sup>

Prinsip kekuatan alat bukti ini adalah alat bukti yang dapat dibantah oleh pihak lawan, misalnya akta otentik mempunyai kekuatan bukti sempurna dapat dibantah dengan bukti lawan. Pendapat itu dikemukakan pada Putusan MA Nomor 3360K/Sip/1983. Antara lain dikatakan bahwa memang benar berdasar Pasal 1870 KUHPerdara atau Pasal 314 RBg, nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna. Akan tetapi hal itu melekat sepanjang tidak ada diajukan bukti lawan oleh pihak lawan. Oleh karena itu, kesempurnaannya tidak bersifat menentukan atau memaksa. Kesempurnaannya dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan.

Perhatikan juga putusan MA Nomor 630K/Pdt/1984. Menurut putusan ini, dengan adanya fakta pembayaran bunga, maka esensi persetujuan yang dituangkan dalam Akta Notaris (No. 43) tetap merupakan perjanjian pinjam uang dengan rumah/tanah terperkara sebagai jaminan, bukan jual beli rumah /tanah tersebut. Memang benar ditinjau dari segi formil, akta otentik memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). Akan tetapi kekuatan pembuktian itu, tidak menentukan (*dwingende bewijskracht*). Dengan demikian akta otentik itu dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan. Dalam kasus itu, tergugat telah melumpuhkannya dengan bukti lawan berupa surat bukti pelunasan utang (T2) dan juga pembayaran bunga (T4-T8).

- 3) Kekuatan bukti permulaan, artinya alat bukti sah tetapi belum memenuhi syarat formil sebagai bukti yang cukup, memerlukan alat bukti lain agar menjadi sempurna, Hakim bebas dan tidak terikat dengan alat bukti ini dan dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan. Contoh alat bukti ini adalah Akta Dibawah Tangan (ABT),<sup>13</sup> dan Akta Pengakuan Sepihak (APS) yang diingkari pembuatnya,<sup>14</sup> persangkaan menurut undang-undang yang dapat dibantah.

---

<sup>8</sup>Lihat Pasal 1930 KUHPerdara.

<sup>9</sup>Lihat Pasal 177 HIR.

<sup>10</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), 150.

<sup>11</sup>Lihat Pasal 1926 KUHPerdara.

<sup>12</sup>Lihat Pasal 1870 KUHPerdara dan Pasal 285 RBg.

<sup>13</sup>Lihat Pasal 1875 KUHPerdara dan Pasal 288 RBg.

<sup>14</sup>Lihat Pasal 1878 KUHPerdara dan Pasal 291 RBg.

Sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan bukti permulaan karena dibuat oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat yang berwenang, maka Akta Dibawah Tangan (contoh Surat Keterangan Ganti Kerugian di INHIL) maupun Akta Pengakuan Sepihak (contoh Surat Pernyataan) dapat dibantah pihak lawan dengan alat bukti yang sama maupun dengan jenis alat bukti lain. Agar dapat sempurna, maka perlu didukung alat bukti lainnya, misalnya perlu didukung alat bukti minimal 2 orang saksi yang berkesuaian keterangannya atau adanya isi dan tanda tangan diakui para pihak.

- 4) Kekuatan bukti bebas, artinya hakim bebas menilai sesuai dengan pertimbangannya yang logis, Hakim tidak terikat dengan alat bukti tersebut, terserah kepada hakim untuk menilainya, Hakim dapat mengesampingkan alat bukti ini dan dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan. Contoh alat bukti ini adalah saksi ahli, pengakuan diluar sumpah. Contoh alat bukti ini : Keterangan saksi<sup>15</sup>, saksi ahli, pengakuan di luar sumpah, pengakuan berklausul (bersyarat), persangkaan yang ditarik dari fakta-fakta persidangan.

Untuk saksi batas minimal yang dapat dinilai pembuktiannya adalah minimal 2 saksi karena satu saksi sama dengan tidak ada kesaksian (*unus testis nullus testis*) atau dianggap tidak ada menghadirkan saksi. Kecuali ditambah dengan alat bukti lain, maka satu saksi tadi dapat dinilai adanya kesaksian, seperti ditambah dengan alat bukti akta, persangkaan dan sebagainya.

”Keterangan seorang saksi saja tanpa bantuan alat bukti lain di depan sidang, tidak boleh dipercaya, karena tidak mencapai batas minimal pembuktian”.<sup>16</sup>

- 5) Kekuatan bukti bukan bukti, artinya tidak memenuhi syarat formal sebagai alat bukti yang sah, tidak mempunyai kekuatan pembuktian, tampak seperti alat bukti tapi bukan bukti. Contoh alat bukti adalah saksi yang tidak disumpah, foto-foto, rekaman kaset/video.

### c. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan kekuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan.<sup>17</sup>

Perjanjian jual beli didalam masyarakat hukum adat biasanya dalam jual beli mempunyai sifat kontan (tunai) dan percaya yang kuat. Kontan (tunai) adalah suatu bentuk prestasi yang dilakukan sekaligus bersama-sama pada waktu itu juga. Sifat percaya yang kuat yaitu saling percaya satu sama lain, antara pembeli dan penjual dalam proses jual beli, sehingga didalam proses tersebut, mereka tidak membuat bukti tertulis karena mereka sudah saling percaya. Itu dia perbandingan perjanjian jual beli menurut hukum perdata (KUHPerdota/BW) dengan hukum adat. Kalau hukum perdata memiliki ketentuan bahwa “Jual beli sudah terjadi apabila sudah terucap kata sepakat, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar“, dan dalam perjanjian jual beli pun diharuskan untuk membuat suatu bukti tertulis sebagai ketentuan yang sudah ditetapkan kelak berguna untuk pembuktian. Sedangkan di dalam hukum adat, jual beli berasaskan sifat kontan yang memiliki ketentuan bahwa “Jual beli terjadi bersama-sama pada saat waktu itu juga“, sehingga walaupun sudah terucap kata sepakat antara kedua belah pihak itu belum terjadi jual beli. Adapun didalam jual beli, masyarakat adat tidak mengenal namanya pembuktian tertulis, karena masyarakat adat memiliki sifat percaya, saling percaya satu sama lain, jadi tidak perlu namanya jual beli dengan membuat bukti tertulis seperti didalam KUHPerdota. Masyarakat adat yang masih menggunakan sifat kontan didalam perjanjian jual beli, dan masyarakat adat yang menggunakan perjanjian jual beli didalam KUHPerdota. Saat kami mewawancarai masyarakat

---

<sup>15</sup> Lihat Pasal 1908 KUHPerdota, Pasal 172 HIR.

<sup>16</sup> Lihat Pasal 1905 KUHPerdota dan Pasal 169 HIR.

<sup>17</sup>Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), 15.

adat yang masih menggunakan perjanjian jual beli didalam KUHPerdata ia beranggapan bahwa “Ketika kita sudah sepakat, maka barang yang akan dibeli tersebut saya simpan atau tidak dijual, walaupun duit belum dikasih kepada saya”.<sup>18</sup>

Intinya adalah di dalam hukum adat, sistem yang dipakai dalam transaksi jual beli tanah adalah tunai terang dan riil artinya peralihan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada penjual dan dengan dilakukan transaksi jual beli tanah di hadapan kepala desa/kepala adat, maka terdapat jaminan bahwa jual beli yang dilakukan tidak melanggar ketentuan yang berlaku dan keabsahan dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat adalah tetap sah bila telah terpenuhi syarat-syarat materiilnya, yaitu adanya tanah sebagai objek dari transaksi jual beli, para pihak, dan harga yang disepakati.<sup>19</sup>

## **2. Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan dan Kekuatan Alat Bukti Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

### **a. Keabsahan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Hukum adat diakui sebagai hukum positif yang berlaku di Indonesia. Hal ini diatur dalam Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi bahwa “Segala Badan Negara dan peraturan yang masih ada langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini”.

Hukum adat merupakan hukum asli bangsa Indonesia yang umumnya berbentuk tidak tertulis, tumbuh dan berkembang serta dipertahankan oleh masyarakat hukum adat, dan berpangkal dari kehendak nenek moyang. Soepomo mengatakan bahwa hukum adat itu berurat akar dalam kebudayaan tradisional, sesuai dengan fitrahnya sendiri, terus menerus dalam keadaan tumbuh dan berkembang seperti hidup itu sendiri. Menurut Van Dijk hukum adat itu mempunyai beberapa corak, yakni mengandung sifat yang sangat tradisional karena berpangkal pada kehendak nenek moyang, maka hukum adat dapat berubah, tidak statis melainkan dinamis, dan bersifat elastis, sanggup menyesuaikan diri. Mengacu pada pendapat Van Dijk, adanya sifat elastis hukum adat itu dikarenakan bentuknya yang tidak tertulis, sehingga ia mampu mengadaptasi dengan kejadian dan keadaan sosial, dimana ia mudah berubah untuk menyesuaikan dengan perkembangan situasi sosial tersebut.<sup>20</sup>

Sebagaimana diuraikan sebelumnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah jual beli yang menghendaki dilakukan dihadapan Kepala Desa, tunai dan terang. Artinya jual beli tanah menurut adat berbeda dengan jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menghendaki dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Bagaimana keabsahan jual beli tanah menurut hukum adat yang berbentuk hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa, tunai dan terang bak lisan maupun tertulis ?

Jual beli tanah menurut hukum adat mempunyai keabsahan atau tetap sah sepanjang prosedur jual belinya terpenuhi, misalnya tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu syarat kesepakatan kecakapan, hal tertentu dan kausa halal. Hal ini menunjukkan bahwa KUHPerdata tetap menjadi pedoman keabsahan jual beli, sekalipun dilakukan secara hukum adat yang juga diakui Negara.

Mengenai keabsahan jual beli menurut hukum adat, ada beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu :

---

<sup>18</sup>Iman Sudiyat, *Asas-Asas Hukum Adat Bekal Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), 90.

<sup>19</sup>Ni Luh Putu Ayu Dian Pramesti Putrini Luh Putu Ayu Dian Pramesti Putri, *Kekuatan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*/diakses pada tanggal 9 Juli 2018 Pul 15.16 Wib.

<sup>20</sup>*Ibid.*

- 1) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 bahwa bahwa ikutnya sertanya Kepala Desa dalam jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dalam Hukum Adat, tetapi hanya suatu faktor yang menyakinkan bahwa jual beli yang bersangkutan adalah sah.
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 237 K/Sip/1968 bahwa jual beli tanah yang dilakukan terang-terangan di muka Pejabat Desa harus dilindungi. Putusan ini menunjukkan bahwa apabila ada jual beli yang telah dilakukan secara terang-terangan dan telah dilakukan dihadapan pejabat desa, misalnya kepala desa, maka Negara harus melindunginya sebagai wujud tegaknya Negara hukum.
- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 475 K/SIP/1970 tanggal 3 Juni 1970. Dalam kaidah hukumnya bahwa jual beli menurut hukum adat sudah terjadi sejak perjanjian jual-beli tersebut diikuti dengan pencuilannya.  
Asas hukum adat adalah Religio Magis (*Magisch-Religieus*), Komunal, Kontan (Tunai), Konkret. Berkaca dari hal itu, maka seharusnya tidak ada diikuti dengan pencuilan, melainkan sudah dibayar kontan (tunai/lunas).
- 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1363 K/SIP/1971 tertanggal 27 Mei 1972. Kaidah hukum yurisprudensi ini terkait dengan jual beli menurut hukum adat. Ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak bermaksud untuk mengesampingkan pasal-pasal KUHPerdato atau ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli atau hukum adat.
- 5) Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 25-9-1975 Nomor 222 K/Sip/1974. Menurut yurisprudensi ini adalah pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung. Pendapat hukum pertama, bahwa karena jual beli tanah sengketa terjadi setelah berlakunya PP No. 10/1961 yaitu dalam tahun 1963, maka sahnya jual beli selain dari segi hukum adat juga harus ditinjau dari segi PP tersebut, tidak dapat dibenarkan, sahnya jual beli tanah sengketa dapat dinilai khusus dari segi hukum adat.
- 6) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952k/Sip/1974 yang menerangkan bahwa “Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato atau Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung/Kepala Desa. Syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdato/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria”.
- 7) Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 19-5-1976 Nomor 380 K/Sip/1975. Menurut yurisprudensi ini bahwa untuk sahnya penjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang. Tentunya pejabat yang berwenang terkait dengan jual beli menurut hukum adat adalah Kepala Desa.
- 8) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/SIP/1976 tertanggal 4 April 1978. Menurut yurisprudensi ini bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti. Yurisprudensi ini menunjukkan bahwa jual beli sah dilakukan menurut hukum adat, tidak harus dihadapan PPAT, keberadaan dibuat dengan PPAT hanya sebagai alat bukti, yang tentunya berkekuatan sempurna.
- 9) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 544 K/SIP/1976 tertanggal 26 Juni 1979. Menurut Yurisprudensi ini menyebutkan bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan. Yurisprudensi ini menunjukkan bahwa tidak ada keharusan jual beli dilakukan dihadapan PPAT tetapi cukup dihadapan Kepala Desa.

- 10) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 554 K/Sip/1976, tanggal 26 Juni 1979, yang menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat akta tanah setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan.
- 11) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 665 K/SIP/1979 tertanggal 22 Juli 1980. Menurut yurisprudensi ini dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT. Yurisprudensi ini menunjukkan cukup sebuah jual beli diketahui kepala kampung dihadiri saksi-saksi sudah sah menurut hukum, walaupun jual beli tersebut tanpa akta PPAT.
- 12) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 30 Juni 1989 Nomor 3339/Pdt/Sip/1987 yang menyatakan bahwa “Sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang”. Tunai maksudnya dalam hal terjadi perbuatan jual beli, maka penyerahan barang yang dijual dan penyerahan uang pembelian harus dilakukan pada saat yang sama, sehingga prestasi dan kontra prestasi antara penjual dan pembeli dilakukan secara bersamaan atau serentak, sedangkan terang maksudnya pelaksanaan jual beli itu harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Adat atau Kepala Desa.
- 13) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 380 K/Sip/1975 bahwa “Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yg berwenang.

Demikian beberapa putusan Mahkamah Agung yang terkait dengan jual beli tanah menurut hukum yang dapat digunakan hakim dalam memutus perkara yang sama, jika undang-undang tidak mengaturnya. Keberadaan yurisprudensi penting sebagai upaya menjamin kepastian dan keadilan ketika hakim memutuskan perkara.

Berdasarkan yurisprudensi diatas, keabsahan jual beli menurut hukum adat harus memenuhi dua syarat yaitu tunai (kontan) dan terang (riil). Kemudian tentunya tidak boleh bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagai ketentuan yang mengatur tentang pembatalan suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli.

Dapat disimpulkan bahwa untuk jual beli tanah menurut hukum adat, yaitu memuat syarat pemindahan hak, yaitu :

1. Tunai, yaitu penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain.
2. Riil atau nyata, yaitu kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut.
3. Terang, yaitu perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>21</sup>

Sebagai ilustrasi tentang jual beli tanah menurut hukum adat adalah Surat Keterangan Ganti Kerugian Atas Tanah yang sering diterbitkan di Kabupaten Indragiri Hilir yaitu Surat Keterangan Ganti Kerugian Atas Tanah jual beli antara Nurdin alias Rudding Nomor Reg. Nomor 16/SK/S/1996/593 tanggal 31 Januari 1996. Jual beli tersebut telah memenuhi syarat sebagai dimaksud dalam Yurisprudensi tersebut. Hal ini didasarkan pada, yaitu :

1. Jual beli tersebut tertulis dengan nama Surat Keterangan Ganti Kerugian Atas Tanah.
2. Jual beli yang dilakukan dengan tunai yaitu adanya penyerahan uang dan barang yang dilakukan H. Rudding dengan H. Siri.
3. Jual beli yang dilakukan dengan terang karena disaksikan oleh Kepala Kampung /Kepala Desa H. MOHD HASAN. T. Bahkan pada waktu itu oleh Kepala Desa juga diterangkan kepada Penggugat dan H. Siri bahwa terhadap objek sengketa telah terjadi peralihan hak/jual beli.

---

<sup>21</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Kencana, 2010), 361.

Kesepakatan itu telah terjadi dengan adanya tanda tangan pihak dan disaksikan kepada desa serta telah diserahkan uang dan barang.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5, maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, 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. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.<sup>22</sup>

#### **b. Kekuatan Alat Bukti Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Jual beli tanah menurut hukum adat dapat berbentuk lisan dan tertulis. Baik lisan maupun tulisan pelaksanaannya harus tunai dan terang sebagaimana diuraikan diatas. Jual beli tanah menurut hukum adat baik secara lisan maupun tulisan bagaimana kekuatan alat buktinya jika timbul sengketa dikemudian hari ? Dalam hal ini dapat penulis uraikan sebagai berikut :

##### **1) Jual beli Tanah Menurut Hukum Adat Secara Lisan**

Jual beli ini cukup dihadiri para pihak (pembeli dan penjual), para saksi dan dilaksanakan dihadapan Kepala Desa. Kekuatan alat bukti ini jika dihadirkan di pengadilan adalah kekuatan bukti bebas, artinya hakim bebas menilai sesuai dengan pertimbangannya yang logis, Hakim tidak terikat dengan alat bukti tersebut, terserah kepada hakim untuk menilainya, Hakim dapat mengeyampingkan alat bukti ini dan dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan.

##### **2) Jual beli Tanah Menurut Hukum Adat Secara Tulisan**

Jual beli ini biasanya dibuat dalam bentuk surat jual beli ditandatangani para pihak, para saksi, dihadapan Kepala Desa dan Kepala Desa/Lurah juga ikut bertanda tangan sebagai bukti mengetahui adanya jual beli tersebut dengan memberikan register desa dan tanggal. Contoh Surat Keterangan Ganti Kerugian Atas Tanah yang diterbitkan di Kabupaten Indragiri Hilir Riau. Kekuatan alat bukti ini adalah kekuatan alat bukti permulaan. Artinya alat bukti ini sah tetapi belum memenuhi syarat formil sebagai bukti yang cukup, memerlukan alat bukti lain agar menjadi sempurna, misalnya didukung oleh alat bukti keterangan saksi minimal 2 orang yang membenarkan is tulisan tersebut.

Alat bukti ini disebut sebagai alat bukti surat akta bawah tangan. Kekuatan hukum sebuah akta di bawah tangan tidak sekuat akta otentik. Ada beberapa alasan sebuah akta otentik lebih kuat posisinya di mata hukum jika dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan tidak memiliki kepastian pada tanggal berlakunya perjanjian dan tidak dapat dipastikan atau dijamin keaslian tanda tangan para pihak yang terlibat. Timbulnya kesulitan ini karena pihak penandatanganan bisa saja berkelit dan tidak mengakuinya.<sup>23</sup>

### **III. KESIMPULAN**

Tinjauan yuridis terhadap keabsahan jual beli tanah menurut hukum adat adalah sah sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952k/Sip/1974 yang menerangkan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum

---

<sup>22</sup>Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 40.

<sup>23</sup><http://kumpulanakta.blogspot.co.id/2010/10/akta-otentik-sebagai-alat-bukti-yang.html> dikases pada tanggal 13 Nopember 2018 Pukul 19.36 Wib.

Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung/Kepala Desa.

Kekuatan alat buktinya adalah apabila jual beli tanah menurut hukum adat tersebut dilakukan secara lisan, kekuatan alat buktinya bebas, sedangkan apabila dilakukan secara tulisan, maka kekuatan alat buktinya permulaan dan akan menjadi sempurna apabila diakui dan didukung oleh alat bukti lain, misalnya didukung alat bukti keterangan 2 orang saksi.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1990.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010.

Affan Mukti, *Pembahasan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960*, Medan: USU Press, 2010.

Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.

Iman Sudiyat, *Asas-Asas Hukum Adat Bekal Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2010.

Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2010.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan X, Jakarta: Sinargrafika, 2007.

Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis : Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.

Prancisca Romana Dwi Hastuti Dan Toto Susmono Hadi, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)* Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1983.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya

Undang-Undang Dasar 1945

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

Vergouwen, *Masyarakat dan Hukum Adat*, Yogyakarta: LKIS, 2004.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952k/Sip/1974.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952 K/SIP/1974 tanggal 27 Mei 1975.

Ni Luh Putu Ayu Dian Pramesti Putri, *Kekuatan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

<http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/viewFile/1572/1264> (diakses pada tanggal 12 November 2018).

<http://kumpulanakta.blogspot.co.id/2010/10/akta-otentik-sebagai-alat-bukti-yang.html/> tanggal 13 November 2018).