

BAB II

TEORI MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN DAN JUALBELI TANAH MENURUT HUKUM POSITIF DI INDONESIA

A. Pengertian Perlindungan Hukum

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke empat Pasal 1 ayat (3) yang berisi :

Negara Indonesia adalah Negara hukum, maka sudah sewajarnya Negara Republik Indonesia menjunjung tinggi hukum dan memberikan rasa keadilan bagi seluruh warganya khususnya bagi mereka yang membutuhkan perlindungan hukum

Berdasarkan isi Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke empat tersebut di atas, maka seluruh warga Negara Indonesia berhak mendapat perlindungan hukum. Mereka yang berhak mendapatkan perlindungan hukum tidak hanya korban saja tapi juga pelaku kejahatan agar terhindar dari tindakan main hakim sendiri (*eigen reichteing*) dari masyarakat sehingga kesejahteraan umum dapat tercapai.

Sudah lazim untuk diketahui bahwa suatu negara akan terjadi suatu hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak tiap warga negaranya.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi.

Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Beberapa unsur kata Perlindungan ¹⁷;

8. Melindungi: menutupi supaya tidak terlihat/tampak, menjaga, memelihara, merawat, menyelamatkan.
9. Perlindungan; proses, cara, perbuatan tempat berlindung, hal (perbuatan) memperlindungi (menjadikan atau menyebabkan berlindung)
10. Pelindung: orang yang melindungi, alat untuk melindungi.
11. Terlindung: tertutup oleh sesuatu hingga tidak kelihatan.
12. Lindungan : yang dilindungi, cak tempat berlindung, cak perbuatan.
13. Memperlindungi: menjadikan atau menyebabkan berlindung.
14. Melindungi: membuat diri terlindungi

Pengertian perlindungan dalam ilmu hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan.

Pengertian Perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2004 adalah segala upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau pihak lainnya baik sementara maupun berdasarkan penetapan pengadilan.

Sedangkan perlindungan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah

¹⁷ <http://www.artikata.com/artiperlindungan.html>

No.2 Tahun 2002 adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun, yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan.

Namun disisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Setelah kita mengetahui pentingnya perlindungan hukum, selanjutnya kita perlu juga mengetahui tentang pengertian perlindungan hukum itu sendiri.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Perlindungan dari kata lindung, mendapat awalan per dan akhiranan. Dalam kamus umum Bahasa Indonesia disusun W.J.S. Poerwodarminto bahwa perlindungan artinya tempat berlindung, terkait dengan perlindungan hukum, Philipus M. Hadjon menyatakan :¹⁸

sarana perlindungan hukum ada dua, yaitu : sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif. Sarana

¹⁸Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, Hlm. 10

perlindungan hukum preventif terutama erat kaitannya dengan azas *freis ermessen* sebagai bentuk perlindungan hukum secara umum. Sedangkan sarana perlindungan hukum represif di Indonesia ditangani oleh badan-badan : Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi dan badan-badan khusus.

Andi Hamzah dan Sumangelipu menyatakan bahwa : ¹⁹

Sarana perlindungan hukum represif yang dilakukan oleh pengadilan dalam bentuk penjatuhan pidana kepada pelaku. Salah satu tujuan penjatuhan pidana menurut Andi Hamzah dan Sumangelipu adalah perlindungan terhadap umum (*protection of the public*) termasuk di dalamnya perlindungan hukum terhadap korban.

Menurut Hulsman sebagaimana dikutip oleh Muladi, menyebutkan bahwa pada hakikatnya hukum mempunyai dua tujuan utama, yakni untuk mempengaruhi tingkah laku dan untuk menyelesaikan konflik. di satu sisi tidak hanya dimaksudkan untuk memberikan penderitaan kepada pelanggar atau membuat jera, tapi di sisi yang lain juga agar membuat pelanggar dapat kembali hidup bermasyarakat sebagaimana layaknya. Sedangkan menurut Aruan Sakidjo dan Bambang Purnomo sebagaimana dikutip oleh Abdul Wahid dan Muhammad Irfan menyatakan bahwa : ²⁴

usaha hukum untuk mencapai tujuannya itu tidaklah semata-mata dengan jalan menjatuhkan pidana (*straf*) yang dapat dirasakan sebagai *custodia honesta*, tetapi samping itu juga dengan menggunakan tindakan-tindakan (*maatregel*) yang dapat dirasakan sebagai *noncustodia honesta*. Tindakan ini pun merupakan suatu sanksi juga, tetapi tidak ada sifat pembalasan padanya, sehingga maksud mengadakan tindakan itu untuk menjaga keamanan pada

¹⁹Andi Hamzah dan Sumangelipu, 1985, *Hukum Pidana Mati di Indonesia*, di Masa Lalu, Kini dan di Masa Depan, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hlm . 15-16.

masyarakat terhadap orang-orang atau anak-anak yang sedikit banyaknya berbahaya dan akan melakukan perbuatan-perbuatan pidana.

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan :²⁰

bahwa tujuan hukum adalah untuk memenuhi rasa keadilan, untuk menakut-nakuti orang jangan sampai melakukan kejahatan, baik secara menakut-nakuti orang banyak (*generale preventie*), maupun secara menakut-nakuti orang tertentu yang sudah menjalankan kejahatan, agar di kemudian hari tidak melakukan kejahatan lagi (*special preventie*), atau untuk mendidik atau memperbaiki orang-orang yang sudah menandakan suka melakukan kejahatan, agar menjadi orang yang baik tabiatnya, sehingga bermanfaat bagi masyarakat.

Lebih lanjut Barda Nawawi Arief menyatakan bahwa :²¹

Meskipun sudah kelihatan cukup ideal bagi kehidupan masyarakat dan bangsa, namun tujuan itu masih lebih memihak pada kepentingan pelaku (pelanggar/penjahat), sedangkan kepentingan (hak asasi) masyarakat, kurang mendapatkan perhatian nyata sampai akhirnya masalah perlindungan korban termasuk salah satu masalah yang juga mendapat perhatian dunia internasional. Dalam kongres PBB VII Tahun 1985 di Milan tentang *The Prevention of Crime and the Treatment of Offenders*, dikemukakan : hak-hak korban seyogyanya dilihat sebagai bagian integral dari keseluruhan sistem peradilan pidana.

Hubungan ini, sebagaimana dikutip M. Arief Amrullah, Zvonimir Paul Separovic menulis bahwa *The rights of the victims are a component part of the concept of human rights*. Lebih lanjut dikemukakan, *The rights of those whose human rights have been threatened or destroyed need also to be guaranteed*.

²⁰Abdul Wahid dan Muhammad Irfan, 2001, *Perlindungan terhadap Korban Kekerasan Seksual (Advokasi atas Hak Asasi Perempuan)*, Refika Aditama, Bandung, Hlm 99

²¹Barda Nawawi Arief, 1998, *Beberapa Aspek Kebijakan Penegakan dan Pengembangan Hukum Pidana*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 53.

*Menurut Maslow sebagaimana dikutip oleh Separovic The most important rights of man is to security wich is one of the basic human needs.*²²

Ini berarti, secara filosofis manusia selalu mencari perlindungan dari ketidakseimbangan yang dijumpainya baik yang menyangkut hak-haknya maupun perilaku terhadapnya. Perlindungan itu, menurut Irsan, dapat berupa perbuatan maupun melalui aturan-aturan sehingga tercapai keseimbangan yang selaras bagi kehidupan. Hukum, menurut Irsan, dalam hal ini hukum pidana, merupakan salah satu upaya untuk menyeimbangkan hak-hak tersebut.

Sehubungan dengan itu, Kongres PBB ke-7 di Milan, Italia, tersebut juga menyebut tentang perlunya diambil tindakan-tindakan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap korban yang selengkapnyanya dinyatakan sebagai berikut :²³

The necessary legislative and other measures should be taken in order to provide the victims of crime with effective means of legal protection, including compensation for damage suffered by them as a result of the crimes.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harafiah dapat menimbulkan banyak persepsi, oleh karena hukum sejatinya harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum, setiap aparat penegak hukum jelas wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan terhadap setiap hubungan hukum atau segala aspek dalam

²²M. Arief Amrullah, 2007, *Politik Hukum Pidana dalam Perlindungan Korban Kejahatan Ekonomi di Bidang Perbankan*, Cetakan Kedua, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 81

²³ Ibid, hlm 83

kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum itu sendiri yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu²⁴.

Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni :²⁵

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila.

²⁴<http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html> diakses pada tanggal 29 Januari 2021

²⁵ Ibid

B. Perihal Perjanjian Dalam Hukum Konvensional

1. Istilah dan Pengertian Perjanjian

Titel Buku III KUHPdata memuat ketentuan umum tentang perjanjian pada umumnya sedangkan dalam Bab XVII memuat ketentuan tentang perjanjian-perjanjian pada khususnya. Beberapa hal yang sangat penting dalam buku III KUHPdata ini adalah dengan dianutnya sistem terbuka yang oleh karena hal tersebut, maka dikenal adanya asas kebebasan berkontrak.

Beberapa para ahli hukum menggunakan istilah “Perjanjian” dengan istilah “Persetujuan” salah satunya yang mengemukakan pendapat tersebut adalah R.Subekti dikarenakan menurut beliau istilah “Perjanjian” oleh masyarakat merupakan suatu istilah yang tepat untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin dan diatur oleh hukum.²⁶

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPdata). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur :

1. Perbuatan, penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata *perbuatan hukum* atau *tindakan hukum*, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;
2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan

²⁶ R. Subekti. “Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional”, Alumni. Bandung, 1976. Hlm. 13.

saling memberikan pernyataan yang cocok satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

3. Mengikatkan dirinya, dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Pasal 1313 KUHPdata yang menyebutkan bahwa : “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, oleh beberapa ahli hukum pengertian ini dianggap mempunyai kelemahan karena hanya mencakup perjanjian sepihak saja, tanpa menyebutkan tujuan dan pengikatan tersebut dan penggunaan istilah “Perbuatan” yang pengertiannya masih terlalu luas. Patrik Purwahadi memberikan pengertian sebagai berikut:²⁷

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari orang-orang yang ditujukan untuk satu pihak atas beban pihak atau kepentingan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik

Adanya pengertian atau definisi di atas maka telah menutupi berbagai kelemahan dari pengertian yang diberikan oleh Pasal 1313 KUHPdata, sehingga terdapat kejelasan mengenai tujuan dari perjanjian yaitu timbulnya suatu akibat hukum.

Pembahasan mengenai hukum perjanjian (*Overenkomste*) tidak dapat dipisahkan dengan pembahasan hukum Perikatan (*Verbintenis*). Hubungan antara perjanjian dengan perikatan dikemukakan dalam Pasal 1233 KUHPdata yang

²⁷ Purwahadi Patrik “*Dasar-dasar Hukum Perikatan*”, Alumni, Bandung, 1991, Hlm. 46-47.

mengatakan bahwa “Tiap-tiap Perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang”. Dengan ketentuan tersebut dapat pula dikatakan bahwa sumber perikatan ada 2 (dua) yaitu Perikatan yang bersumber dari perjanjian dan Perikatan yang bersumber dari Undang-undang.

Beberapa ahli hukum yang mengemukakan pendapat bahwa sumber perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPdata kurang lengkap, hal ini disebabkan masih banyak lagi sumber perikatan lainya seperti dari Ilmu Pengetahuan, Hukum Tidak Tertulis dan Yurisprudensi (Keputusan Hakim).²⁸ Disamping itu kedudukan hukum perikatan sendiri dalam hal sebagai pelengkap yang merupakan peraturan umum artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan pihak manapun dan bebas untuk menentukan bentuk atau isi perjanjian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.²⁹

Pada paragraf di atas telah disebutkan bahwa Buku III KUHPdata menganut sistem terbuka, sistem terbuka dalam hukum perjanjian mempunyai arti bahwa orang dapat mengadakan perikatan baik yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari Peraturan Perundang-undangan dengan semua orang dan mereka bebas untuk menentukan isi dari pada perjanjian yang mereka kehendaki baik yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan maupun yang tidak diatur dalam Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan asas yang dikenal dalam KUHPdata yaitu asas kebebasan berkontrak.³⁰

²⁸ Mariam Darus Badrul Zaman, “*Buku III KUHPdata Tentang Hukum Perikatan Beserta Dengan Penjelasanya*”, Alumni, Bandung, 1995. Hlm. 10.

²⁹ Purwahadi Patrik, Op-Cit, Hlm.1.

³⁰ Ibid, Hlm 2

Atas kebebasan ini dibatasi oleh Pasal 1338 ayat (1) yang menyebutkan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Hal ini disebabkan dalam perjanjian dapat dilarang oleh Peraturan Perundang-undangan apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum dan syarat dari pada perjanjian tersebut harus mungkin dapat terlaksana.

Berkaitan dengan isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak atau subjek hukum, maka perjanjian yang diadakan oleh para pihak akan teraktualisasi dalam suatu bentuk. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan bahwa:³¹

Perjanjian-perjanjian itu tidak terikat pada suatu bentuk (*Vormurij*) perjanjian dapat dibuat secara tulisan maupu secara lisan, jika dimuat dalam bentuk tulisan, maka kebanyakan hanya bersifat sebagai pembuktian apabila perjanjian timbul suatu permasalahan di kemudian hari.

Berdasarkan hal tersebut perjanjian yang dianggap sangat rumit atau sukar, maka hendaknya dituangkan dalam bentuk tulisan sebagai suatu tindakan preventif pada waktu yang akan datang apabila terjadi suatu permasalahan.

Berkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian Sri Soedewi Masjchoen Sofwan membagi tentang perjanjian yaitu bagian inti (*Wezenlikj Oordeel*) yang disebut syarat yang harus ada dalam suatu perjanjian yang disebut dengan istilah *Esensilia* yaitu merupakan sifat yang harus ada dalam suatu perjanjian yang menentukan atau yang menyebabkan perjanjian itu tercipta. Sedangkan bagian yang bukan merupakan bagian inti (*Non Wezenlijnk Oordeel*) yang terdiri sifat bawaan dan melekat pada suatu perjanjian disebut dengan istilah *Naturalia* yaitu

³¹ Sri Soes\dewi Masjchoen Sofwan, “*Hukum Perikatan*”, (Bagian B), Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1980, Yogyakarta, Hlm 1. 1-3.

merupakan sifat bawaan atau alami dari suatu perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada suatu perjanjian, misalnya tidak ada cacat pada objek perjanjian (*Vrijwaring*) dan lain sebagainya serta sifat yang melekat dan secara tegas diperjanjikan disebut dengan istilah *Aksidentalita* yaitu merupakan sifat yang melekat pada suatu perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, misalnya ketentuan-ketentuan mengenai domisili atau tempat tinggal para pihak dan lain sebagainya.

Suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, dimana pihak yang satu berhak untuk menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tuntutan itu. Pihak yang berhak untuk menuntut tersebut disebut dengan pihak kreditor sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan disebut dengan pihak debitor. Hubungan yang timbul antara dua orang atau dua pihak tersebut merupakan suatu hubungan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat antara kedua belah pihak bahwa kedua belah pihak dijamin oleh hukum melalui Peraturan Perundang-undangan dan mempunyai akibat hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana semestinya kepada pihak yang berwenang yaitu Pengadilan.³²

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang kepada orang lain atau dimana dua belah pihak tersebut berjanji untuk melakukan sesuatu hal, maka dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara kedua belah pihak

³² F. X. Suhardana, *Contract Drafting : Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2008, Hlm. 8

yang lebih dikenal dengan istilah Perikatan.³³ Berdasarkan hal tersebut hubungan antara perjanjian dengan perikatan bahwa perjanjian menerbitkan atau melahirkan perikatan. Disamping itu ada pula bahwa ada beberapa para Sarjana Hukum yang berpendapat perjanjian dinamakan dengan persetujuan hal ini dikarenakan sebelum kedua belah pihak mengadakan perjanjian, maka antara kedua belah pihak terlebih dahulu setuju dan sepakat untuk mengadakan dan melakukan perjanjian. Sehingga dengan demikian antara perjanjian dengan persetujuan identik atau sama, berbeda halnya lagi dengan kontrak yang lebih sempit dari perjanjian hal ini disebabkan kedua belah pihak hanya menyetujui atau menyepakati apa yang tertulis saja dalam kontrak.³⁴

Apabila terjadi suatu perbuatan melanggar hukum yang membawa dan mengakibatkan kerugian kepada orang lain, maka orang yang karena kesalahannya telah menimbulkan dan mengakibatkan kerugian kepada orang lain berkewajiban untuk mengganti kerugian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Hal ini sesuai pula perikatan yang lahir dan bersumber dari Undang-undang, jika terjadi suatu perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, maka pihak yang melakukan hal tersebut diwajibkan untuk mengganti kerugian yang telah ditimbulkannya. Berdasarkan hal tersebut bahwa perikatan

³³ R. Subekti. *“Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional”*, Alumni. Bandung, 1976. Hlm. 13.

³⁴ Ibid

dapat bersumber dari perjanjian dan ada pula yang bersumber dari Peraturan Perundang-undangan. Adapun perbedaan yang mendasar antara perikatan dengan perjanjian adalah perikatan merupakan suatu perjanjian yang abstrak sedangkan perjanjian merupakan suatu hal yang konkrit atau nyata dari suatu peristiwa hukum.³⁵

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan definisi atau pengertian tentang persetujuan yang menyebutkan bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan, dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang atau lebih”. Rumusan yang diberikan oleh ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut menurut pendapat R. Setiawan selain tidak lengkap juga sangat tidak luas. Dalam hal tidak lengkap menurut beliau dikarenakan rumusan tersebut hanya memuat dan menyebutkan persetujuan sepihak saja tidak kepada semua pihak sedangkan sangat tidak luas hal ini dikarenakan dengan dipergunakan perkataan yang mencakup tentang Perbuatan Sukarela dan Perbuatan Melawan Hukum. Sehubungan dengan hal ini menurut beliau perlu diadakan perbaikan mengenai definisi atau pengertian tentang persetujuan yaitu :³⁶

1. Setiap perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikat diri” dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sehingga perumusannya berubah menjadi persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau

³⁵ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, P.T. Intermasa, Jakarta, 2004, Hlm. 1-4.

³⁶ R. Setiawan. “*Pokok-pokok Hukum Perdata*” Penerbit Bina Cipta, Cetakan Ke-2. Bandung, 1980, Hlm.49.

lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari 4 syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dikatakan perjanjian yang sah sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan yang mengikatkan dirinya.

Pasal 1320 KUHPerdara mengatakan bahwa kesepakatan yang terjadi antara para pihak datangnya dari niat atau kehendak masing-masing para pihak bukan karena hal-hal yang lain seperti karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, apabila kesepakatan yang diperoleh dikarenakan adanya unsur paksaan atau penipuan maka terhadap perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

2. Adanya kecakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Syarat ke-2 tersebut lebih lanjut diatur dalam Pasal 1329 – Pasal 1313 KUH Perdata. Ketidakecakapan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum khususnya dalam hal mengadakan perjanjian pada umumnya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan adalah mereka yang tidak mampu untuk berbuat sendiri terlebih-lebih lagi untuk melaksanakan suatu perjanjian. Berdasarkan KUHPerdara menyebutkan mereka yang tidak cakap hukum adalah mereka yang belum cukup umur berdasarkan Peraturan Perundang-undangan, mereka yang masih dibawah pengampuan, mereka masih dibawah kuratel, atau mereka yang sakit jiwa

atau sakit ingatan serta mereka yang boros, yang dikategorikan atau digolongkan kedalam orang-orang yang tidak cakap hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum khususnya dalam mengadakan suatu perjanjian. Apabila terjadi perjanjian antara pihak yang tidak cakap hukum dengan pihak yang cakap hukum, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

3. Adanya suatu hal tertentu.

Syarat tersebut berkaitan dengan prestasi sebagai objek dari pada suatu perjanjian dapat berupa penyerahan barang, melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Objek perikatan tersebut harus pula memenuhi beberapa syarat sebagai berikut :

- a. Harus dapat ditentukan (diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara).
- b. Objek dari pada perjanjian harus dapat diperkenankan (diaur dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdara)
- c. Prestasinya dimungkinkan.

Apabila terjadi perjanjian antara para pihak dimana yang menjadi objek perjanjian merupakan objek perjanjian yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, maka terhadap perjanjian yang diadakan oleh para pihak tersebut batal demi hukum.

4. Adanya suatu sebab yang halal.

Syarat yang terakhir agar suatu perjanjian dapat dikatakan perjanjian yang sah adalah suatu sebab yang halal diatur lebih lanjut dalam Pasal 1335 – 1337 KUHPerdota. Untuk dapat menentukan pengertian atau defenisi dari pada sebab (*Orzaak*) itu sendiri dapat dilihat dari tujuan atau itikad dari para pihak dalam melaksanakan dan menyatakan suatu prestasi yang telah mereka sepakati bersama. Disamping itu pula dapat dilihat dari pada isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak hal ini dikrenakan berdasarkan peraturan perundang-undangan menyebutkan bahwa isi perjanjian antara para pihak tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, Ketertiban Umum dan Kesusilaan.

3. Asas-asas Perjanjian.

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas. Adapun asas-asas yang berlaku dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdota) adalah Adanya kesepakatan para pihak maka selanjutnya dibuat suatu perjanjian antara pihak untuk dilaksanakan dan dipenuhi oleh para pihak sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Asas konsensualisme juga terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

- 1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

- 2) Semua perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 3) Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berdasarkan ketentuan tersebut menyebutkan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali oleh salah satu pihak tanpa adanya kesepakatan antara para pihak hal ini menunjukkan perjanjian tersebut dibuat berdasarkan atas kesepakatan para pihak bukan kesepakatan salah satu pihak sehingga apabila perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak tidak dapat ditarik kembali salah satu pihak. Dengan adanya kesepakatan tersebut maka menunjukkan adanya suatu Asas Konsensualisme dalam suatu perjanjian.

Seseorang yang mengadakan suatu perjanjian dengan orang lain atau pihak lain, maka akan menimbulkan suatu kepercayaan diantara para pihak bahwa satu sama lainnya akan memegang dan menepati janjinya dengan kata lain para pihak dikemudian hari akan memenuhi janji atau prestasinya sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak, tidak adanya suatu kepercayaan antara para pihak tersebut tidak mungkin akan diadakan suatu perjanjian.

Dengan adanya rasa kepercayaan diantara para pihak, maka dalam hal ini kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk memenuhi perjanjian yang telah mereka sepakati. Kekuatan mengikat yang terdapat perjanjian tersebut pada dasarnya mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.

Perjanjian yang telah disepakati dan dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang. Adanya keterikatan antara para pihak

yang mengadakan perjanjian tersebut tidak hanya semata-mata apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap unsur lain sepanjang tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi untuk segala sesuatu segala sesuatu yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang.”

Asas ini menempatkan para pihak mempunyai persamaan dalam kedudukannya sebagai subjek hukum tanpa memandang adanya suatu perbedaan antara satu sama lainnya seperti perbedaan suku, ras, agama, bangsa, warna kulit, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain sebagainya. Sehingga dengan demikian antara para pihak mempunyai hak-hak yang sama dimata hukum baik itu perlindungan hukumnya atau jaminan hukum maupun kepastian hukum tanpa ada yang membedakannya satu sama lainnya.

Dengan asas ini menghendaki agar para pihak yang mengadakan perjanjian untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian sebagaimana semestinya dan diatur dalam perjanjian itu sendiri. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari Asas Persamaan, dimana pihak kreditor mempunyai hak dan kekuatan menuntut pelunasan janji atau prestasi dari pihak debitor baik melalui harta kekayaannya maupun dalam bentuk lain, akan tetapi pihak kreditor juga mempunyai kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Sehingga dalam hal ini kedudukan kreditor yang lebih kuat dari pada debitor yang dikarenakan pihak

debitor harus memenuhi janji atau prestasinya menjadi seimbang dengan adanya kewajiban dari pihak kreditor untuk memperhatikan itikad baik dalam melakukan suatu perjanjian.

Dengan adanya suatu kekuatan mengikat antara pihak dalam suatu perjanjian, maka akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi para pihak berupa suatu kepastian hukum ini disebabkan para pihak yang mengadakan suatu perjanjian telah mengikatkan dirinya untuk mengadakan dan melakukan suatu perjanjian sebagai Undang-undang. Dengan demikian perjanjian yang dibuat oleh para mempunyai kepastian hukum yang sama dengan yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undang yang berlaku.

Asas dapat dilihat dalam perjanjian yang wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitor. Asas ini juga dapat dilihat dalam *Zaakwaarneming*, dimana seseorang yang melakukan sesuatu perbuatan secara sukarela, maka yang bersangkutan mempunyai kewajiban untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatan tersebut sesuai yang diatur dalam Pasal 1354 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

- 1) Jika seseorang secara sukarela, dengan tidak mendapat perintah untuk itu, mewakili urusan orang lain dengan atau tanpa sepengetahuan orang itu, maka ia secara diam-diam mengikatkan dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan tersebut, hingga orang yang mewakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu.

- 2) Ia memikul segala kewajiban yang harus dipikulnya, seandainya ia kuasakan dengan suatu pemberian kuasa yang dinyatakan secara tegas.

Berdasarkan hal di atas, adapun motivasi yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum tersebut pada dasarnya berdasarkan pada kesusilaan atau moral yang terdapat dalam masyarakat melalui suatu panggilan terhadap hati nurani seseorang sebagai manusia dan sebagai subjek hukum.

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa : “Suatu perjanjian tidak mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang”. Asas Kepatutan ini berkaitan dengan ketentuan tentang isi suatu perjanjian. Sehingga perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam Peraturan Perundang-undangan dan yang terdapat dalam masyarakat terlebih lagi perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut layak dan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 Jo Pasal 1347 yang dipandang sebagai bagian dari pada suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan yang terdapat dalam Asas Kepatutan bahwa suatu perjanjian tidak hanya terikat pada apa yang diperjanjikan didalamnya melainkan juga ketentuan-ketentuan lain sepanjang tidak bertentangan kebiasaan, kepatutan dan undang-undang. Salah satunya adalah kebiasaan yang terdapat dalam masyarakat banyak.³⁷

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, “*Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Perikatan beserta penjelasannya*”, Penerbit Alumni Bandung, 1996, Hlm.108-118.

Hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerdota. Itikad baik pada waktu membuat perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaannya adalah kepatuhan.³⁸ Kepatuhan itu sendiri berkaitan erat dengan dapat ditemukan dalam suatu ukuran tentang hubungan dan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat. Subekti mengatakan bahwa kepatuhan adalah suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan.

Suata perjanjian dilaksanakan menurut kebiasaan dalam hal apabila dalam perjanjian tersebut para pihak tidak mencantumkan secara jelas. Akan tetapi pelaksanaan perjanjian menurut Undang-undang selain berkaitan dengan suatu hal dalam perjanjian tersebut yang kemudian tidak diatur oleh para pihak yang selanjutnya akan diatur oleh ketentuan Undang-undang. Sehingga ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

C. Perihal Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUHPerdota tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “ Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

³⁸ R. Subekti., *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bnadung, 1976. Hlm 27.

menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi³⁹.

³⁹ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 58

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual

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 huku 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 sahnyanya 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 harga dibayar secara kontan, atau 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.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnyanya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

- a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

1) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi

hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan d. Hak Pakai
- b. Syarat Formil

kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calonpenjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu, apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yangberhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidakboleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukanoleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukummenganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembelisanang dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadibahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenangmenjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anakdibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa. Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.

3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.