

**PENERAPAN ASAS KONKRIT DAN VISUAL DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Studi di Kecamatan Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

WINDY ASYUNITA MAHARANI

C100150218

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

PENERAPAN ASAS KONKRIT DAN VISUAL DALAM PERJANJIAN

JUAL BELI TANAH

(Studi di Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo)

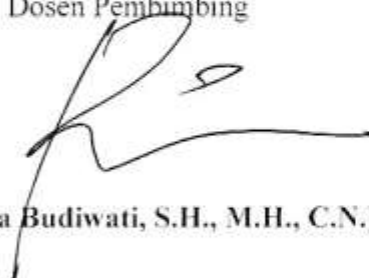
PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

WINDY ASYUNITA MAHARANI
C100150218

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R' followed by a horizontal line and a small flourish.

(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PENERAPAN ASAS KONKRIT DAN VISUAL DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Studi di Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo)**

**OLEH
WINDY ASYUNITA MAHARANI
C100150218**

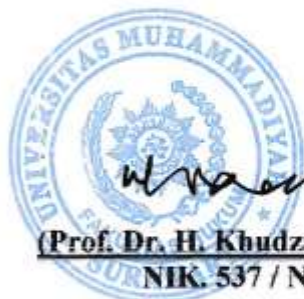
**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Kamis, 18 Juli 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. **Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Dr. Shallman Al-Farizi, S.H., S.E., M.Kn**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Darsono, S.H., M.H.**
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Dekan,




(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum)
NIK. 537 / NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 10 Juli 2019

Penulis



WINDY ASYUNITA MAHARANI
C100150218

**PENERAPAN ASAS KONKRIT DAN VISUAL DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH
(Studi di Kecamatan Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo)**

Abstrak

Pada era sekarang ini, tanah menjadi kebutuhan yang utama bagi masyarakat Indonesia. Karena dengan adanya tanah, masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Penelitian ini bertujuan Untuk menjelaskan proses perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo. Untuk menjelaskan penerapan asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual tanah di Kecamatan Tawangsari. Kabupaten Sukoharjo. Untuk menjelaskan aktualisasi asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative karena bagaimana hukum adat diterapkan dalam perjanjian jual beli pada masyarakat setempat, serta adanya studi lapangan langsung. Jenis penelitian deskriptif karena untuk menggambarkan secara jelas tentang hal yang berhubungan dengan objek yang di teliti, yaitu bagaimanakah proses perjanjian jual beli tanah didesa, serta bagaimanakah penerapan asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual beli tanah tersebut. Hasil penelitian menunjukan Proses perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawangsari Kabupaten Sukoharjo telah sesuai dengan ketentuan proses jual beli tanah secara adat dimana proses jual beli dilaksanakan dengan bertemunya penjual dan pembeli yang disaksikan oleh kepala desa setempat kemudian dilaporkan kepada kantor Kecamatan untuk pengurusan peralihan hak atas tanah tersebut. Asas konkrit dan visual terwujud dalam isi perjanjian diantaranya adalah nyata, jelas, dan terang mengenai subjek, objek, saksi dan pejabat pembuat. Aktualisasi asas konkrit dan visual terwujud dalam akta jual beli dengan adanya subjek, objek, saksi-saksi dan pejabat pembuat akta jual beli yang dijelaskan secara terang dalam Akta Jual Beli.

Kata Kunci: asas konkret, asas visual, aktualisasi

Abstract

In the current era, land is a major need for the people of Indonesia. Because with the presence of land, people can fulfill their daily needs. This study aims to explain the process of land sale and purchase agreement in Tawangsari District, Sukoharjo Regency. To explain the application of concrete and visual principles in the land sale agreement in Tawangsari District. Sukoharjo Regency. To explain the actualization of concrete and visual principles in the land sale and purchase agreement in Tawangsari District, Sukoharjo Regency. This study uses a normative juridical approach because of how customary law is applied in the sale and purchase agreement to the local community, as well as the existence of direct field studies. This type of descriptive research is because to clearly describe things related to the object being examined, namely how is the process of sale and purchase agreement in the village, and how is the application of concrete and visual principles in the sale and purchase agreement of the land. The results showed that the land sale and purchase agreement process in Tawangsari sub-

district, Sukoharjo Regency was in accordance with the provisions of the customary land sale and purchase process where the seller and buyer met witnessed by the local village head and then reported to the Sub-district office for land rights management. that is. Concrete and visual principles are manifested in the contents of the agreement including real, clear, and clear about the subject, object, witness and maker official. Actualization of concrete and visual principles is manifested in a sale and purchase deed in the presence of subjects, objects, witnesses and officials of the sale and purchase deed explained clearly in the Sale and Purchase Act.

Keywords: concrete principles, visual principles, actualization

1. PENDAHULUAN

Pada era sekarang ini, tanah menjadi kebutuhan yang utama bagi masyarakat Indonesia. Karena dengan adanya tanah, masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Menurut Undang-Undang No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan, tanah merupakan permukaan bumi, baik yang berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi.

Bahwa kenyataannya, tanah merupakan tempat tinggal persekutuan (masyarakat), dan juga memberikan penghidupan kepada persekutuan (masyarakat) (Setiady, 2015). Hak ulayat masyarakat hukum adat atas tanah, perairan, tanaman, dan binatang dalam wilayahnya menjadi sumber kehidupan dan mata pencaharian yang diakui, dihormati, dan dilindungi sesuai dinamika perkembangan masyarakat hukum adat, kepentingan nasional dan negara sesuai prinsip negara kesatuan RI serta pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (Suranta, 2012).

Tanah umumnya digunakan bagi kehidupan sosial seperti berkeluarga, bersekolah, beribadah, berolahraga, dan sebagainya yang dilakukan didalam kampung (Utomo, 2016).

Pentingnya tanah bagi masyarakat, menimbulkan daya saing untuk memiliki tanah tersebut. Kegiatan jual beli tanah yang dilakukan, sebagian masih menggunakan aturan adat masyarakat setempat. Hukum adat adalah hukum non-statutair yang sebagian besar adalah hukum kebiasaan dan sebagian kecil hukum

Islam. Hukum adat itupun mencakup hukum yang berdasarkan keputusan-keputusan hakim yang berisi asas-asas hukum dalam lingkungan, dimana ia memutuskan perkara. Hukum adat berakar pada kebudayaan tradisional. Hukum adat adalah suatu hukum yang hidup, karena ia menjelmakan perasaan hukum yang nyata dari rakyat. Sesuai dengan fitrahnya sendiri, hukum adat terus-menerus dalam keadaan tumbuh dan berkembang seperti hidup itu sendiri.

Jual beli tanah di desa sama halnya dengan jual lepas. Bahwasannya, perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai (kontantehadeling) yang berlaku dengan riil, dan konkrit, artinya nyata dan jelas, dapat ditangkap oleh pancaindera seseorang (Afandi, 1973). Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya.

Dengan adanya jual beli tanah, didalamnya terkandung asas-asas dalam perjanjian jual belinya, salah satunya adalah asas konkrit dan visual. Asas merupakan pikiran dasar yang bersifat umum dan menjadi latar belakang konkrit bagi lahirnya sistem hukum dalam suatu aturan hukum. Bahwa asas hukum yaitu kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berfikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum. Untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan diperlukan asas hukum, karena asas hukum ini memberikan pengarah terhadap perilaku manusia di dalam masyarakat (Scar's, 2014).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia makna dari konkret adalah nyata, benar-benar ada (berwujud, dapat terlihat, diraba, dan sebagainya). Serta visual yaitu sesuatu yang dapat dilihat dengan panca indera. Asas konkrit dan visual sendiri sangat penting dalam perjanjian jual beli tanah, karena dengan adanya asas ini, jual beli menjadi nyata, adanya penyerahan barang secara terang-terangan, dan adanya para pihak yang menjadi saksi sehingga membuat perjanjian tersebut menjadi sah.

Dari uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai Penerapan Asas Konkrit dan Visual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang akan dituangkan dalam bentuk Skripsi dengan judul: "PENERAPAN

ASAS KONKRIT DAN VISUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus di Kecamatan Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo)”.

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, karena bagaimana hukum adat diterapkan dalam perjanjian jual beli pada masyarakat setempat, serta adanya studi lapangan langsung. Menggunakan jenis penelitian deskriptif karena untuk menggambarkan secara jelas tentang hal yang berhubungan dengan objek yang di teliti, yaitu bagaimanakah proses perjanjian jual beli tanah didesa, serta bagaimanakah penerapan asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual beli tanah tersebut. Menggunakan jenis data primer yang diperoleh langsung dari narasumber berupa sejumlah keterangan atau fakta secara langsung melalui wawancara dengan narasumber yaitu Bapak Pardi Kepala Bagian Pemerintahan Dikantor Kecamatan Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo dan data sekunder berupa akta jual beli tanah. Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan data dengan cara mencari, mempelajari peraturan perundang undangan dan bahan hukum lain yang mendukung dengan materi skripsi ini serta berkaitan dengan objek. Studi lapangan bahwasannya penulis mengumpulkan data secara langsung pada objek yang di teliti dengan cara wawancara. Metode analisis menggunakan metode analisis kualitatif yang bertujuan untuk menghasilkan data deskriptif, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh (Dewanta & Ahmad, 2010).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses perjanjian jual beli tanah di kecamatan tawangsari, kabupaten Sukoharjo

Menurut hasil wawancara penulis dengan salah satu Karyawan Kantor Kecamatan Tawangsari yaitu Bapak Pardi sebagai Kasubag Umum Dan Kepegawaian Kantor Kecamatan Tawangsari pada hari Selasa, Tanggal 2 April 2019 Pukul 07.28 WIB, bahwasannya proses perjanjian jual beli diawali dengan adanya pertemuan antara

kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli di Kantor Kepala Desa terlebih dahulu untuk membicarakan penjualan rumah. Setelah terjadi kesepakatan tentang harga tanah serta objek tanah yang telah disetujui kedua belah pihak, selanjutnya pihak dari Kantor Kepala Desa menyampaikan laporan ke Kantor Kecamatan bahwasannya akan ada kegiatan jual beli tanah didesa tersebut dengan membawa persyaratan-persyaratan, yaitu: Fotokopi KTP dan Fotokopi KK (Penjual dan Pembeli), untuk penjual dilampiri pula fotokopi KTP dan fotokopi KK istri atau suami. Untuk pembeli cukup salah satu pihak saja. SPPT PBB, dengan pelunasannya sejak tahun 2012 sampai sekarang. Sertifikat asli tanah. Foto dari tanah yang akan dijual. Titik koordinat dari tanah yang akan dijual.

Setelah itu, untuk mengetahui sertifikat tanah tersebut asli atau tidak, pihak kantor Kecamatan Tawangsari melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah tersebut ke BPN, setelah melakukan pengecekan dan sertifikat adalah asli, lalu melakukan validasi ke BKD, untuk membayar semua pajak jika ada, dan juga melakukan validasi ke Kantor Pratama Pajak. Setelah semua selesai, pihak kantor Kecamatan Tawangsari memanggil dan mempertemukan para pihak yaitu penjual dan pembeli untuk menandatangani berkas-berkas untuk penjualan dihadapan PPAT (Pak Camat) untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, setelah itu diterbitkanlah AJB. Kemudian setelah selesai, dari pihak Kantor Kecamatan memproses segala berkas-berkas paling lambat 7 hari, selanjutnya diserahkan ke BPN, dan sertifikat akan terbit paling lambat 1 bulan.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, penulis akan melakukan analisis diantaranya sebagai berikut : Proses jual beli tanah diawali dengan bertemunya si penjual dengan si pembeli, melakukan negoisasi harga tanah tersebut. Apabila si pembeli telah setuju, maka terjadilah kesepakatan antara keduanya. Transaksi yang dilakukan oleh keduanya dilaksanakan didepan saksi, yaitu Kepala Adat (Desa), atau perangkat desa. Tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala adat (Desa) menanggung, bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya dimuka kepala desa, jual beli itu menjadi “terang” bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapatkan

perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah (Manunggal, 2012).

Bahwa peranan kepala desa atau kepala adat dalam pembuatan perjanjian yang menyangkut tanah dalam suatu putusan rapat Desa (rapat selapanan) tentang pengalihan tanah yang diadakan sebelum berlakunya UUPA dinyatakan tetap berlaku”. (Putusan Mahkamah Agung nomor 187/K/Sip/1975, tanggal 17 maret 1976). Setelah itu, dari pihak pembeli menyerahkan uang panjer. Menurut hukum adat untuk sahnya perjanjian itu disyaratkan adanya apa yang disebut “panjer”. Panjer dapat berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemilik tanahnya. Pembayaran harga dan penyerahan haknya di lakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harganya merupakan kewajiban dari pembeli untuk segera melunasi.

Berkaitan dengan hasil wawancara yang telah diuraikan di atas, proses perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo telah sesuai dengan ketentuan proses jual beli tanah secara adat dimana proses jual beli dilaksanakan dengan bertemunya penjual dan pembeli yang disaksikan oleh kepala desa setempat kemudian dilaporkan kepada kantor Kecamatan untuk pengurusan peralihan hak atas tanah tersebut.

3.2 Penerapan asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual beli tanah di kecamatan tawang sari, kabupaten Sukoharjo

Dalam perjanjian jual beli tanah, terdapat beberapa asas yang menjadi dasar untuk melakukan proses penjualan tanah tersebut. Salah satunya yang akan penulis bahas yaitu mengenai asas konkrit dan visual. Bahwasannya, asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan, dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang berlaku. Asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dimasyarakat (Ristiono, 2012).

Asas berasal dari bahasa arab *asasun* yang berarti dasar, basis, dan fondasi. Secara terminologis, asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir dan berpendapat. Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah

pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan dibelakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapatkan bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan-ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya. Dengan demikian, asas-asas hukum merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif.

Sifat konkrit diartikan sebagai corak masyarakat hukum adat yang serba jelas atau nyata, menunjukkan bahwa setiap hubungan hukum yang terjadi dalam masyarakat tidak dilakukan secara diam-diam atau samar-samar, dengan kata lain terbuka. Transaksi-transaksi yang terjadi, misalnya perjanjian jual beli yang selalu memperlihatkan adanya perbuatan serba nyata, yakni setiap kesepakatan selalu diiringi dengan adanya pemindahan benda, baik benda yang bergerak maupun tidak bergerak.

Berkaitan dengan perjanjian yang diteliti oleh penulis, asas konkrit dan visual terwujud dalam isi perjanjian diantaranya adalah nyata, jelas, dan terang mengenai subjek, objek, saksi dan pejabat pembuat.

Dalam hal ini yang menjadi subjek perjanjian adalah Tuan Maryono Mardianto (pada sertifikat tertulis atas nama Sumaryo), Umur 60 Tahun, WNI, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Depok. Pada saat ini berada di Sukoharjo, dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Sri Marinten. Selaku penjual, selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dan Tuan Suharyono, Umur 49 Tahun, WNI, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Desa Kedungjambal, Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo. Selaku pembeli, selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua.

Mengenai objek perjanjian dalam perjanjian ini adalah Hak Milik Nomor 687/Desa Kedungjambal atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25-7-1991 Nomor 5774/1991, seluas kurang lebih 3500 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 1160303.01687, dengan SPPT PBB Nomor Objek Pajak 33.11.030.003.004.0039.0, Jenis tanah sawah digunakan untuk Pertanian, dengan batas-batas: sebelah utara: saluran, sebelah timur: Ny. Gino, sebelah selatan: jalan, sebelah barat: Harto Supatmo.

Berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Sertifikat Hak Milik Nomor 687/Desa Kedungjambal, tertulis atas nama

SUMARYO, tertelak di :

- Provinsi : Jawa Tengah
- Kabupaten : Sukoharjo
- Kecamatan : Tawang Sari
- Desa : Kedungjambal

Jual Beli ini meliputi : -----Tanah Sawah-----

Berkaitan dengan saksi dalam perjanjian ini adalah suminto dan suyatno, sedangkan untuk pejabat pembuat adalah PPATS (Camat).

Berdasarkan analisis tersebut maka perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo telah menerapkan asas konkrit dan visual sebagaimana peraturan perundang-undangan dengan adanya kejelasan mengenai subjek perjanjian, objek perjanjian, saksi dan pejabat pembuat perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo.

3.3 Aktualisasi penerapan asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawang Sari, kabupaten Sukoharjo

Berkaitan dengan subjek perjanjian dalam akta jual beli adalah **Tuan SUPARMAN**, Lahir di Sukoharjo, pada tanggal 31 Desember 1960, Warga Negara Indonesia, Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Sumberejo, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Kunden, Kecamatan Bulu, Kabupaten Sukoharjo. Selaku pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3311023112600170. Menurut keterangan untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari isterinya yang akan disebutkan pada akhir akta ini. Selaku **Penjual**, selanjutnya disebut sebagai :

-----“**PIHAK PERTAMA**”-----

Nyonya NIKEN RAPIATI, Lahir di Sukoharjo pada tanggal 19 Desember 1975, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Ngutran, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 009, Desa Kunden, Kecamatan Bulu, Kabupaten Sukoharjo, Selaku Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3311025912750001. Menurut Keterangan untuk melakukan perbuatan hukum

dalam akta ini bertindak selaku ibu yang menjalankan kekuasaan orang tua dari anaknya yang masih dibawah umur yaitu **JIBRAN MA'RUF**, Lahir di Sukoharjo, pada tanggal 26 Juni 2004, Warga Negara Indonesia, demikian berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Keluarga Berencana dan Kantor Catatan Sipil Kabupaten Sukoharjo, tertanggal 03 Agustus 2004 dibawah nomor : 3050/2004, yang bertempat tinggal dialamat yang sama dengan orangtuanya tersebut diatas Selaku **Pembeli**, selanjutnya disebut sebagai

-----“PIHAK KEDUA”-----

Berkaitan dengan objek perjanjian dalam akta jual beli di atas adalah **Hak Milik Nomor 2228/Desa Kunden** atas sebidang tanah sawah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Desember 2013 Nomor 00376/Kunden/2013, seluas 1.329 m² (seribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.16.02.08.00903, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.11.020.007.002-0005.0. Tanah dipergunakan untuk Pertanian dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Wiryo
- Sebelah Timur : 00904
- Sebelah Selatan : 00906
- Sebelah Barat : Jalan

Berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Sertifikat Hak Milik Nomor 2128/Desa Kundenl, terdaftar atas nama SUPARMAN, tertelak di :

- Provinsi : Jawa Tengah
- Kabupaten : Sukoharjo
- Kecamatan : Bulu
- Desa : Kunden

Jual Beli ini meliputi segala sesuatu yang tertanam serta seluruh hasil karya baik yang telah ada dan/atau akan ada dikemudian hari yang merupakan satu keatuan dengan tanah tersebut tanpa terkecuali.

Berkaitan dengan saksi – saksi yang menjadi saksi dalam akta jual beli ini adalah **SURASIWI** dan **MEILINA JUHARI**. Sedangkan pejabat yang membuat akta jual beli ini adalah PPAT/Notaris di kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo.

Berdasarkan analisis tersebut di atas, aktualisasi asas konkrit dan visual terwujud dalam akta jual beli yang telah diuraikan di atas. Dengan adanya subjek, objek, saksi-saksi dan pejabat pembuat akta jual beli yang dijelaskan secara terang dalam Akta Jual Beli di atas.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Proses perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo telah sesuai dengan ketentuan proses jual beli tanah secara adat dimana proses jual beli dilaksanakan dengan bertemunya penjual dan pembeli yang disaksikan oleh kepala desa setempat kemudian dilaporkan kepada kantor Kecamatan untuk pengurusan peralihan hak atas tanah tersebut.

Perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo telah menerapkan asas konkrit dan visual sebagaimana peraturan perundang-undangan dengan adanya kejelasan mengenai subjek perjanjian, objek perjanjian, saksi dan pejabat pembuat perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo

Aktualisasi asas konkrit dan visual terwujud dalam akta jual beli yang telah diuraikan dengan adanya subjek, objek, saksi-saksi dan pejabat pembuat akta jual beli yang dijelaskan secara terang dalam Akta Jual Beli.

4.2 Saran

- 4.2.1 Bagi masyarakat diharapkan dapat lebih memahami mengenai perjanjian jual beli tanah berdasarkan proses maupun bentuk perjanjian jual beli tanah tersebut.
- 4.2.2 Bagi pemerintah diharapkan untuk dapat mewujudkan harmonisasi perundang-undangan antara aturan jual beli tanah dengan hukum adat dan

dengan hukum nasional sehingga tidak menimbulkan kesenjangan antara aturan hukum satu dengan aturan hukum yang lain.

- 4.2.3 Bagi pembeli maupun penjual tanah diharapkan dapat memahami prosedur pengurusan tanah sehingga dapat melaksanakan prosedur jual beli tanah dengan baik. Serta diharapkan dapat memahami dan mengerti mengenai asas konkrit dan visual sehingga dapat mencermati apakah sudah diterapkan dalam perjanjian jual beli tanah atau belum.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Ali. 1973. *Penyerahan Benda menurut sistim BW*. Kuliah penataran dosen hukum adat se-Ind.
- Aries, Suranta Ferry. 2012. *Penggunaan Lahan Hak Ulayat*, Jakarta: Gramata Publishing
- B, Ristiono. 2012. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, dalam <http://e-journey.uajy.ac.id>, diunduh 10 April 2019, Pukul 20.00 WIB.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2002. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3, Jakarta: Balai Pustaka
- Dewanta Mukti Fajar Nur & Yulianto Ahmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empress*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Kitab Undang – Undang Hukum Acara Perdata
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Manunggal, Catra. 2012. *Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat* dalam <http://dwicatra.blogspot.com/2012/09/jual-beli-hak-atas-tanah-menurut-hukum.html>, diunduh Rabu, 13 Maret 2019 Pukul 13.52.
- Scar's Blog. 2014. *Asas-Asas Hukum Adat*, dalam <http://scarmakalah.blogspot.com/2014/02/asas-asas-hukum-hk-adat.html> diunduh Rabu, 7 November 2018 21.05
- Tolib, Setiady. 2015. *Intisari Hukum Adat Indonesia dalam Kajian Kepustakaan*. Bandung: ALFABETA
- Utomo, Laksanto. 2016. *Hukum Adat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada