

PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)

Nur Hayati
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul
Jln. Arjuna Utara 9, Kebon Jeruk, Jakarta 1151
nhayati81@yahoo.com

Abstract

Ownership of land is the right one material that is important in human life. Along with the increasing human population require soil as a space, then the ownership of the land had been developed, both in the concept of ownership and the laws that govern them. A characteristic of a society, will affect the land law in force in that community. In its development, land law in Indonesia is influenced by some legal systems, the law of the land heritage Dutch colonial government, known as the Western legal, customary land law is a heritage, as well as the National Land Law that was born from the authority of the legislature, Indonesia after independence. In buying and selling land rights, there are two issues that can be studied, the first transition How does the concept of land rights in terms of buying and selling by the National Land Law? second, How Land registration function on the Sale and Purchase according to the National Land Law? By doing normative approaches Library Research (Research Library) and descriptive writing this using secondary data with primary legal materials in the form of legislation, secondary legal materials such as books and scientific papers, as well as tertiary legal materials in the form of a dictionary. Analysis was done using qualitative data analysis method that is both analytical perspective. The conclusion after research is the concept of transitional land rights within the framework of the sale and purchase according to the National Land Law is based on the principles of customary law "Bright and Cash". Thus, the function of land registration in the Sale and Purchase according to the National Land Law is not a condition of transfer of rights, but rather to strengthen and expand the evidence that the transition of the land rights have occurred

Keywords: *transfer of rights, sale and purchase, land rights*

Abstrak

Kepemilikan atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup penting dalam kehidupan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya. Karakteristik suatu masyarakat, akan mempengaruhi hukum tanah yang berlaku dalam masyarakat tersebut. Dalam perjalanannya, hukum tanah di Indonesia dipengaruhi oleh beberapa sistem hukum, yaitu hukum tanah peninggalan pemerintah Kolonial Belanda, yang dikenal dengan hukum Barat, hukum tanah adat yang merupakan warisan leluhur, serta Hukum Tanah Nasional yang lahir dari kewenangan legislasi Negara Indonesia setelah merdeka. Dalam jual beli hak atas tanah, terdapat dua permasalahan yang dapat di kaji, yaitu Bagaimanakah konsep peralihan hak atas tanah dalam kerangka jual beli menurut Hukum Tanah Nasional? Serta Bagaimanakah fungsi Pendaftaran tanah pada Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional? Dengan melakukan pendekatan normatif yang bersifat *Library Research* (penelitian Kepustakaan) dan deskriptif, penulisan ini menggunakan data sekunder dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder seperti buku-buku maupun karya ilmiah, serta bahan hukum tersier berupa kamus. Analisa dilakukan dengan menggunakan metode analisa data secara kualitatif yang bersifat perspektif analitis. Kesimpulan yang diperoleh setelah melakukan penelitian adalah konsep peralihan hak atas tanah dalam kerangka jual beli menurut Hukum Tanah Nasional berlandaskan hukum adat yang menganut asas "Terang dan Tunai". Dengan demikian, Fungsi Pendaftaran tanah pada Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional bukanlah merupakan syarat beralihnya hak, tetapi lebih kepada memperkuat dan memperluas pembuktian bahwa peralihan hak atas tanah tersebut telah terjadi.

Kata Kunci: peralihan hak, jual beli, hak atas tanah

Pendahuluan

Hukum Indonesia yang lahir dari pengaruh hukum yang telah tumbuh sebelumnya, baik berupa hukum barat, hukum Islam, maupun hukum adat, merupakan suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistem – sistem hukum yang ada. Dalam bidang agraria, setelah berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (undang – undang ini disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria) telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang Pertanahan.

Dalam prinsip-prinsip pokok yang dijadikan dasar peletakan hukum, Undang-Undang Pokok Agraria mendasarkan konsep pemikiran pada hukum Adat yang berlaku di Indonesia. Dalam beberapa hal, tentu saja menimbulkan perbedaan penerapan dengan konsep hukum yang mendasarkan konsep pemikiran pada Hukum Barat. Dalam hal jual beli tanah, misalnya, Hukum Adat menganut asas “terang dan tunai”. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan pemimpin adat (pejabat) yang menangani masalah pertanahan (atau tetua adat) sedangkan tunai, berarti peralihan hak dari penjual kepada pembeli berlangsung secara seketika itu juga, pada saat terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual. Hal ini berbeda dengan jual beli tanah dalam konsep hukum barat. Hukum barat membagi atas dua perbuatan hukum, yaitu perbuatan hukum perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli saling berjanji untuk melakukan jual beli yang tunduk pada ketentuan Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan dan levering, dimana terjadi perbuatan hukum penyerahan hak kebendaan dari Penjual kepada pembeliyang tunduk pada ketentuan buku II KUH Perdata Tentang Benda. Untuk objek Tanah, maka levering dilakukan dengan Balik Nama pada pejabat terkait.

Perbedaan praktek jual beli tanah telah terjadi pada masyarakat Indonesia sejak zaman kolonial. Untuk masyarakat adat, yang tidak menganut hukum tertulis, maka peralihan hak atas tanah pun dilakukan dengan mengadopsi konsep hukum adat. Dengan demikian, Peralihan atas tanah (hak atas tanah) dalam prakteknya dilaksanakan dengan berbagai cara, diantaranya dilaksanakan dihadapan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT), ataupun dalam suatu perjanjian jual beli diatas kertas segel (bermeterai) ataupun bahkan hanya berupa kwitansi saja.

Dari sisi regulasi, sekalipun hukum tanah nasional mengadopsi sistem hukum adat, telah diatur secara tegas dan nyata dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli atas objek tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Terkait dengan hal tersebut di atas, terdapat dua permasalahan yang dapat dikaji, yaitu:

- a. Bagaimanakah konsep peralihan hak atas tanah dalam kerangka jual beli menurut Hukum Tanah Nasional?
- b. Bagaimanakah fungsi Pendaftaran tanah pada Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional?

Metode penulisan dilakukan pendekatan normatif yang bersifat *Library Research* (penelitian Kepustakaan) dan deskriptif, penulisan ini menggunakan data sekunder dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder seperti buku-buku maupun karya ilmiah, serta bahan hukum tersier berupa kamus. Analisa dilakukan dengan menggunakan metode analisa data secara kualitatif yang bersifat perspektif analitis.

Pembahasan

Jual Beli Menurut KUH Perdata

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasalpun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan. (Setiawan,1987)

Beberapa ahli mendefinisikan tentang perikatan, antara lain:

1. Subekti yang memberikan pengertian bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya

- dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu;
2. Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak lain memiliki kewajiban atas suatu prestasi;
 3. Satrio merumuskan perikatan sebagai hubungan dalam hukum kekayaan dimana disatu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban; (Khairandy, 2013)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdota menyebutkan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia (Pasal 1352 KUHPerdota), kemudian Perikatan yang lahir karena perbuatan manusia dibedakan atas perbuatan manusia menurut hukum dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1353 KUHPerdota). Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdota adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi "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".

Selanjutnya Pasal 1458 yang berbunyi "Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar", unsur-unsur pokok (*esensial*) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdota adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas *konsensualisme* tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebutn sehingga bukan pada detik sebelumnya maupun sesudahnya.

Kewajiban Para Pihak, hal-hal yang berhubungan dengan perjanjian jual beli pada dasarnya meliputi kewajiban pihak penjual maupun pihak pembeli.

Kewajiban Penjual

Tentang kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari Pasal 1427 KUHPerdota yaitu: "Jika pada saat penjualan barang yang dijual sama sekali telah musnah maka pembelian adalah batal". Memang ketentuan penafsiran yang merugikan penjual ini seolah-olah dengan pembeli ketentuan umum. Penjual yang dibebani kewajiban untuk menyerahkan barang ditinjau dari segi ketentuan umum hukum perjanjian adalah berkedudukan sebagai pihak debitor. Akan tetapi, barangkali rasionya terletak pada hakekat jual beli itu sendiri. Umumnya pada jual beli, pihak penjual selamanya yang mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual tentang pengertian persetujuan yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare-orde*). Jika pasal 1473 KUHPerdota tidak menyebut apa-apa yang menjadi kewajiban pihak penjual, kewajiban itu baru dapat dijumpai pada pasal berikutnya, yakni Pasal 1473 KUHPerdota pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua, yakni:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
- b. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

Kewajiban Pembeli

Adapun kewajiban pembeli adalah Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUHPerdota) yang berbunyi "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan". Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan

(Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)

penyerahan barang. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUHPerdota sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Oleh karena itu, sangat beralasan sekali menganggap pembeli yang menolak melakukan pembayaran, berarti telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" (*onrechtmatig*).

Tempat Pembayaran Tempat dan saat pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan tempat dan saat penyerahan barang. Inilah prinsip umum mengenai tempat dan saat pembayaran. Tentu tempat dan saat pembayaran yang utama harus dilakukan di tempat dan saat yang telah ditentukan dalam persetujuan. Jika tempat dan saat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, barulah dipedomani prinsip umum di atas. Yakni pembeli wajib melakukan pembayaran di tempat dan saat dilakukan penyerahan barang.

Atas dasar aturan yang diuraikan, maka dapat dilihat:

- a. Pembayaran barang harus dilakukan di tempat tinggal pembeli. Hal ini sesuai dengan ketentuan, bahwa penyerahan atas barang dilakukan di tempat tinggal / kediaman pembeli;
- b. Pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat dimana barang tertentu tadi terletak ataupun di tempat penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1429 KUHPerdota, yang menentukan penyerahan atas barang-barang tertentu harus dilakukan di tempat dimana barang tertentu terletak ataupun di tempat kediaman penjualan.

Sesuatu hal yang barangkali dikejar oleh ketentuan Pasal 1514 KUHPerdota, yang pembayaran harus dilakukan di tempat penyerahan barang, bertujuan agar pembayaran dan penyerahan barang yang dibeli, terjadi bersamaan dalam waktu yang sama, sehingga pembayaran dan penyerahan barang terjadi serentak pada tempat dan saat yang sama.

Risiko Dalam Perjanjian Jual-Beli

Objek jual-beli terdiri dari barang tertentu. Jika objek jual-beli terdiri dari barang tertentu, risiko atas barang berada pada pihak pembeli terhitung sejak saat terjadinya

persetujuan pembelian. Sekalipun penyerahan barang belum terjadi, penjual menuntut pembayaran harga seandainya barang tersebut musnah (Pasal 1460 KUHPerdota).

Dari ketentuan pasal 1460 KUHPerdota, jual-beli mengenai barang tertentu, sekejap setelah penjualan berlangsung, risiko berpindah kepada pembeli. Seandainya barang yang hendak di lewering lenyap, pembeli tetap wajib membayar. Hanya saja ketentuan Pasal 1460 KUHPerdota di atas adalah hukum yang mengatur bukan hukum yang memaksa karenanya ketentuan tersebut dapat dikesampingkan oleh persetujuan.

Sebenarnya adalah lebih memenuhi logika bahwa dalam perjanjian timbal balik seperti pada jual beli apabila salah satu prestasi gugur dengan sendirinya prestasi yang lainpun harus gugur. Dengan demikian lebih masuk akal jika barang yang dijual musnah sebelum diserahkan pada pembeli gugurlah kewajiban pembeli untuk membayar harga. Adalah lebih baik untuk menentukan risiko dalam jual beli barang tersebut tetap berada pada pihak penjual selama barang belum diserahkan pada pembeli. Paling tidak risiko kemusnahan barang tidak menyebabkan pembeli harus membayar harga. Kurang baik rasanya jika pembeli dibebani membayar harga barang yang musnah. Bagaimana dapat diterima akal jika tetap ada kewajiban membayar sesuatu yang telah musnah nilainya.

Apalagi jika ketentuan Pasal 1460 KUHPerdota tersebut dihubungkan dengan Pasal 1237 KUHPerdota yang menentukan sejak terjadinya perjanjian, barang yang hendak diserahkan menjadi keuntungan bagi pihak kreditur. Jika debitur melakukan kealpaan, debitur harus menanggung kealpaan tersebut terhitung sejak debitur melakukan kealpaan tersebut. Akan tetapi oleh karena Pasal 1460 KUHPerdota merupakan *lex specialis*, ketentuan Pasal 1237 KUHPerdota sebagai *lex generalis* dengan sendirinya tersingkir. Namun demikian diyakini, Pasal 1460 KUHPerdota itu sendiri belum dapat memberi jawaban atas semua keadaan. Terutama atas persoalan jika barang yang menjadi objek jual beli tadi benar-benar tidak dapat diserahkan bukan karena barangnya musnah. Misal, barangnya tidak dapat diserahkan atas alasan impossibilitas objektif umpamanya karena adanya larangan pemerintah menjual barang tersebut atau

(Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)

karena barang itu dicabut (*onteigening*) oleh pemerintah. Apakah dalam peristiwa-peristiwa seperti ini pembeli masih tetap diwajibkan membayar harga? Kalau dalam hal-hal seperti inipun pembeli tetap wajib membayar harga, benar-benarlah Pasal 1460 KUHPerdato merupakan ketentuan undang-undang yang paling merugikan bagi pembeli barang tertentu.

Objek jual beli terdiri dari barang yang dijual dengan timbangan bilangan atau ukuran, risiko atas barang tetap berada di pihak penjual sampai pada saat barang itu ditimbang, diukur atau dihitung (Pasal 1416 KUHPerdato) akan tetapi jika barang telah dijual dengan tumpukan atau ongkongan barang-barang menjadi risiko pembeli meskipun barang-barang itu belum ditimbang, diukur atau dihitung (Pasal 1462 KUHPerdato). Memperhatikan ketentuan Pasal 1461 KUHPerdato, risiko beli atas barang-barang nyata tetap berada pada pihak penjual sampai saat barang-barang itu ditimbang, diukur atau dihitung. Dengan syarat jika barang nyata tadi dijual tidak dengan tumpukan. Apabila barangnya dijual dengan tumpukan/ongkongan, barang menjadi risiko pembeli sekalipun belum dilakukan penimbangan, pengukuran atau perkiraan.

Namun demikian yang memberikan pengertian khusus jual beli menurut Hukum Perdata adalah bahwa penyerahan barang yang menjadi objek jual beli bisa dilakukan kemudian (tidak seketika itu juga) hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdato yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan dan penyerahan benda yang menjadi objek jual beli diatur lebih lanjut dalam Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdato tentang kebendaan, hak ini berkaitan dengan pembedaan perpindahan hak oleh karena sifat bendanya apakah termasuk benda bergerak atau tidak bergerak.

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*)

benda yang menjadi obyek perjanjian dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Jika pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*Juridische Levering*) disamping penyerahan nyata (*Eitel Jke Levering*) agar pemilikan pembeli menjadi sempurna pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475 KUHPerdato). Misalnya penjualan rumah atau tanah, penjual menyerahkan kepada pembeli baik secara nyata maupun secara yuridis dengan jalan melakukan akta jual beli untuk proses balik nama (*overschijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli umumnya terdapat pada penyerahan benda-benda tidak bergerak.

Lain halnya dengan benda-benda bergerak, penyerahannya sudah cukup sempurna dengan penyerahan nyata saja (pasal 612 KUHPerdato). Mengenai ongkos penyerahan barang yang dijual diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdato yang berbunyi "Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli jika tidak telah diperjanjikan sebelumnya". Namun demikian kedua belah pihak dapat mengatur lain, diluar ketentuan yang disebut diatas karena Pasal 1476 KUHPerdato itu sendiri ada menegaskan ketentuan pembayaran ongkos penyerahan yang dimaksud Pasal 1476 KUHPerdato tadi berlaku, sepanjang para pihak penjual dan pembeli tidak memperjanjikan lain. Jika para pihak tidak menentukan tempat penyerahan dalam persetujuan jual beli maka penyerahan dilakukan ditempat terletak barang yang dijual pada saat persetujuan jual beli terlaksana. Ketentuan ini terutama jika barang yang yang dijual terdiri dari benda tertentu (*bepaalde zaak*). Bagi jual beli barang-barang diluar barang-barang tertentu, penyerahan dilakukan menurut ketentuan Pasal 1393 ayat (2) KUHPerdato, penyerahan dilakukan ditempat tinggal kreditur, dalam hal ini ditempat pembeli dan penjual.

Adapun barang yang diserahkan harus dalam keadaan sebagaimana adanya pada saat persetujuan dilakukan. Serta mulai saat terjadinya penjualan segala hasil dan buah yang timbul dari barang menjadi kepunyaan

pembeli (Pasal 1481 KUHPerdara). Berarti sejak terjadinya persetujuan jual beli, pembeli berhak atas segala hasil dan buah yang dihasilkan barang sekalipun barang belum diserahkan kepada pembeli. Hal ini erat sekali hubungannya yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembeli adalah atas tanggung si pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya. Atas pembebanan risiko yang demikian, tentu pantas untuk mensejajarkannya dengan kemungkinan keuntungan yang akan diperoleh dari benda tersebut sejak persetujuan jual beli diadakan adalah pantas menjadi hak pembeli sekalipun barangnya belum diserahkan. Kesimpulan tentang penyerahan barang dalam suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata adalah sebagai berikut:

a. Barang tidak tetap (bergerak)

Berdasarkan Pasal 612 KUHPerdara, untuk barang bergerak penyerahan cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu. Dari ketentuan ini, dapat dimungkinkan menyerahkan kunci saja (simbolik) kalau yang dijual adalah barang-barang yang disimpan dalam gudang dan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja.

b. Barang tetap (tidak bergerak)

Berdasarkan Pasal 616 KUHPerdara, penyerahan atau penunjukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620. Kemudian Pasal 620 KUHPerdara menyatakan bahwa dengan memindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memudahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register.

c. Barang tak bertubuh (cessie)

Berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara, yaitu penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya

dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka jual beli (menurut KUHPerdara) yang berkaitan dengan tanah adalah suatu perjanjian yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah (hak miliknya) belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Adat

Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dengan pencabutan hak dan inipun harus menempuh persyaratan sebab terjadinya pemutusan hubungan hukum kepemilikan hak atas tanah. (Yamin dan Rahim)

Jual beli khususnya dengan objek tanah dalam Hukum Adat memberikan pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatur namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Dalam Hukum Adat tidak dikenal adanya pengertian penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum Penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada Pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah disetujui bersama.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran

harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat Adat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Tanah Nasional

Jual beli tanah dalam hukum Tanah Nasional melandaskan pada Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika:

a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau

sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

- b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah terletak di jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/Kelurahan;
- d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya bersikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- f. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- g. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- h. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- i. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasanannya;

Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertipikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan : peralihan hak atas tanah dan hak

(Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)
milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capistrum* yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrena*). (A.P. Parlindungan, Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA, Alumni, Bandung, Hal. 2.). Sementara itu, menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Kemudian lebih lanjut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran

tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya. (Boedi, 2005)

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Dilakukan secara terus-menerus

Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

- b. Pengumpulan Data Tanah

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu :

- a) Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman diatasnya.
- b) Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

- c. Tujuan Tertentu

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadaster*) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal tersebut berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (*fiscal cadaster*).

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi:

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b) Tanah Hak Pengelolaan ;
- c) Tanah Wakaf ;

(Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)

- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e) Hak Tanggungan ;

Pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada. Asas tersebut adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Dalam penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 diketahui keterangan dari kelima asas tersebut yaitu :

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Asas Terbuka dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar setiap saat

Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian Hukum tersebut meliputi orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak, letak, batas-batas serta luas bidang tanah. Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum hak-hak atas tanah baik mengenai subjek maupun objeknya maka pemerintah mengharuskan dilakukannya pengumuman mengenai hak-hak atas tanah yang meliputi:

- a. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas suatu bidang tanah. Adapun implementasinya atas asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran hak.
- b. Penetapan mengenai letak, batas-batas dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal dengan asas specialitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Boedi Harsono ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu sistem pendaftaran akta (*"Registration of Deeds"*) dan sistem pendaftaran hak (*"Registration of Titles"*, title dalam arti hak). Dalam sistem pendaftaran akta maupun pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Akta itulah yang akan didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah. Dalam sistem pendaftaran akta (*Registration of Deeds*), tiap kali ada perubahan wajib dibuatkan akta yang baru sebagai buktinya dan data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.

Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Dalam sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*), akta dalam sistem

(Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)

pendaftaran hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan hak yang baru melainkan dilakukan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.

Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dan pencatatan perubahannya, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, hal ini membuktikan bahwa PPT dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif. Perbedaan lain-lain dari kedua sistem tersebut adalah dalam hal kegiatan pemeliharaan data. Kegiatan pemeliharaan data adalah kegiatan penyajian atau penyimpanan baik data fisik maupun data yuridis yang disesuaikan dengan keadaan sebenarnya. Dalam sistem pendaftaran akta, kegiatan pemeliharaan data tanah selalu menimbulkan akibat adanya akta yang baru yang memuat perubahan-perubahan tersebut yang selanjutnya dijadikan surat tanda bukti. Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak kegiatan pemeliharaan data tanah hanyalah dicatat dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.

Melalui uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak sebagai sistem pendaftaran tanahnya. Hal tersebut diketahui dari Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah ;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sementara itu, sistem publikasi adalah menjawab permasalahan sejauh mana data yang disajikan dalam sertipikat dilindungi kebenarannya dan bagaimana perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga yang mendapatkan hak atas tanah tersebut. Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu:

a. Sistem publikasi positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak

sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat. Pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hokum pemindahan hak yang dilakukan (*"Title By Registration", "The Register is Everything"*).

Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (*"The Purchaser In Good Faith and For Value"*) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *"indefeasible title"* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftar namanya sebagai pemegang hak dalam register. Sehingga bila terjadi bahwa pemegang haknya bukan yang sebenarnya, maka ia tidak dapat menuntut perubahan pembatalan perbuatan hokum pemindahan hak tersebut tetapi haknya sebatas menuntut ganti kerugian kepada negara, yang oleh Negara telah disediakan dana khusus. Sistem publikasi positif ini memberikan perlindungan bagi pendaftar. Namun terdapat kelemahan dalam system ini, antara lain:

- 1) Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu lama ;
- 2) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri ;
- 3) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi.

b. Sistem publikasi negatif

Dalam sistem publikasi negatif yang terpenting bukanlah pendaftarannya, namun sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal dengan *Nemo Plus Juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya *"Nemo Plu In Alium Transffere Potest Quam Ipse Habet"*. Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri miliki. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem ini tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data

yang disajikan walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Jika sistem pendaftarannya adalah sistem pendaftaran akta maka sistem publikasinya selalu sistem publikasi negatif. Sistem yang digunakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsure positif.

Sistemnya bukanlah sistem negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2). Pernyataan tersebut mengandung arti, bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, hingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertipikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah. Tetapi walaupun demikian sistem yang digunakan juga bukan positif. Dalam sistem positif, data yang disajikan dijamin kebenarannya. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Bahwa sistem publikasinya bukan sistem positif, ternyata diketahui juga dari apa yang dinyatakan dalam penjelasan umum PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tidak menghasilkan suatu *Indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dinyatakan dalam penjelasan umum C/7 bahwa: "Pembukuan suatu hak dalam buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya tidak berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat mengugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah

sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif".

Penutup

Dalam penulisan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa Merujuk pada pengaturan dalam Hukum Tanah Nasional, maka peralihan hak atas tanah dalam kerangka jual beli menurut Hukum Tanah Nasional mengadopsi sistem hukum Adat, dimana menggunakan asas "terang dan tunai". Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Sementara itu, Fungsi Pendaftaran tanah pada Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional adalah untuk memperluas dan memperkuat pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual dan pembeli. Dengan dilakukan pendaftaran peralihan hak, maka menjadi bukti yang sempurna bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Hal ini membawa konsekuensi, bahwa sekalipun belum dilakukan pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan, sepanjang telah dilakukan jual beli antara penjual dan pembeli, maka telah terjadi peralihan hak

Daftar Pustaka

- Achmad Ali. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*. cet.2. Jakarta: PT Toko Gunung Agung.
- Ali Achmad Ghomzah. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- A.P. Parlindungan. *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung : Alumni.
- Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.

Elsa Syarif. (2014). *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta : Kepustakaan Populer Gramedia.

J Satrio. (1999). *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung. Bandung : Penerbit Alumni.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (2001). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.30. Jakarta: Pradnya Paramita.

Mariam Darus Badruzaman. (1983). *KUH Perdata-Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.

R. Setiawan. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.

Ridwan Khairandy. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Depok :FH UII Press.

Rosa Agustina. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka. (1993). *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*.cet.6. Bandung: Citra Aditya Bakti

Soerjono Soekantodan Sri Mamudji. (2003). *Penelitian Hukum Normatif*. Cet. 6. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.

Subekti. (1996). *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Cet. 28. Jakarta: PT Intermasa.

_____ (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.

Wirjono Prodjodikoro. (2000). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.