

## **KONTRUKSI HUKUM JUAL BELI TANAH DI INDONESIA DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

Jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat dalam praktek sehari-hari masih banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat di Indonesia. Jual beli tanah dalam hukum adat menganut asas “terang dan tunai” yang artinya penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Penelitian ini membahas tentang *Ratio legis* dipergunakannya asas “terang dan tunai” dalam jual beli tanah di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normative dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual sebagai metode pendekatan masalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dipergunakannya “Terang dan Tunai” dalam pembentukan perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia adalah karena UUPA mengakomodir Hukum Adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional. Adanya asas tunai dan terang diharapkan memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli.

### **LATAR BELAKANG**

Prinsip pokok Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mendasarkan Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia adalah berlandaskan hukum adat. Perbedaan penerapan dengan konsep hukum dalam hal jual beli misalnya hukum adat menganut asas “terang dan tunai”. Terang memiliki arti perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat (pemimpin adat) yang menangani masalah pertanahan atau tetua adat sedangkan makna dari asas tunai yakni peralihan hak dari penjual pada pembeli secara langsung pada saat pembayaran dari pembeli kepada penjual. Hal ini dinilai berbeda dengan sistem jual beli tanah menurut konsep barat. Perbedaan praktik jual beli tanah telah terjadi pada masyarakat pada zaman dulu<sup>1</sup>.

Hukum adat ini tidak mengandung hukum tertulis maka peralihan atas tanah dilakukan mengadopsi konsep hukum adat dengan berbagai cara melalui para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dalam perjanjian jual beli di atas segel kertas bermateri atau hanya berupa kwitansi. Berdasarkan sisi regulasi maka perlu ditinjau lebih lanjut mengenai hukum tanah nasional yang mengadopsi hukum adat. Hal yang menjadi masalah terkait hal ini yakni permasalahan kekosongan berkaitan dengan asas “tunai dan terang” dikaitkan dengan penguasaan yuridis yang melandasi sebuah hak dilindungi oleh hukum dan pada umumnya diberi kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai sebuah tanah secara fisik atas tanah yang dimiliki. Penguasaan yuridis meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik namun pada kenyataan terdapat hak penguasaan tanah terkadang antara fisik dan yuridis berbeda pada pemilik tanah tersebut.

Secara sosiologis dikaitkan dengan hukum lain yang berkaitan dengan proses ini adalah hukum adat dalam hal ini adalah prinsip-prinsip atau azas-azas yang dianut dalam jual beli menurut hukum adat, yaitu bersifat tunai, riil dan terang, maka dalam hal perjanjian yang telah memenuhi syarat tunai, riil dan terang namun dalam praktiknya dituangkan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli dengan akta otentik, apakah hal ini dapat diterima dalam hukum pertanahan, karena keduanya merupakan hal yang kontradiktif.

### **PEMBAHASAN**

---

<sup>1</sup> Hayati, Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum*, Vol 13 No,3

Pada umumnya dapat dikatakan, bahwa manusia selalu terlibat dalam pergaulan dengan sesamanya, sehingga terjadi hubungan antar manusia yang disebut juga dengan hubungan antar individu. Hubungan antar individu akan menimbulkan perhubungan yang dapat bersifat perhubungan biasa dan perhubungan hukum. Suatu perhubungan disebut hubungan hukum apabila hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut diatur oleh hukum. Yaitu hubungan antara sesama manusia yang diatur oleh hukum atau suatu hukum yang akibat-akibat yang ditimbulkan oleh pergaulan itu dilindungi oleh hukum.<sup>2</sup>

Jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat dalam praktek sehari-hari masih banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat di Indonesia. Khususnya masyarakat yang keadaan ekonominya lemah dan tingkat pendidikannya masih rendah. Hal ini disebabkan masih adanya pengaruh Hukum Adat yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah adalah sah apabila telah terpenuhi syarat “terang dan tunai”.

Di dalam Hukum Adat ada sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah, pada umumnya dikenal atau lazim dinamakan “jual lepas”, bersifat terang dan tunai. Artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, dan dilakukan secara serentak bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar dari pembeli kepada penjual).

Mengenai jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat, Budi Harsono berpendapat bahwa dalam Hukum Adat “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam dalam Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut pengertian Hukum Adat ini pengaturannya termasuk hukum tanah.”

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, maka dibuatlah surat jual beli tanah yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris Desa, yang fungsinya untuk menjamin kebenaran tentang status tanah, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku dan juga sebagai wakil dari Warga Desa tersebut. Akan tetapi kikutsertaan Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris Desa tersebut bukan merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi.

Hukum Adat tidak mengenal ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara. Hukum Adat pada dasarnya setiap perbuatan yang mengakibatkan perubahan posisi hukum (*recht potitie*) dari suatu hal hanya akan mendapatkan perlindungan hukum jika perbuatan hukum itu sah, dimana perbuatan hukum itu dilakukan secara terang dan tunai. Menurut hukum adat mengukuhkan sahnya jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi pembeli/pemegang hak terakhir jelas akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya walaupun hak atas tanah tersebut sudah bersertipikat, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Tanpa adanya akta PPAT akan sukar bagi pembeli untuk mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan yang berwenang.

Menurut ketentuan dalam Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif, bahwa jual beli tanah adalah merupakan perjanjian formil, yaitu suatu perjanjian yang untuk sahnya

---

<sup>2</sup> Hardi Katono, *Hukum Perjanjian*, Diklat Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, Januari, 1999, hlm. 4-5.

diperlukan dan harus dipenuhinya suatu bentuk atau *formaliteit* tertentu, artinya mengharuskan jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan PPAT dan hanya jual beli tanah/hak atas tanah dengan akta jual beli dihadapan PPAT yang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan seksi Pendaftaran Tanah.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.<sup>3</sup> Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam UUPA, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus.<sup>4</sup> Dengan demikian telah dipenuhi syarat “tunai”.

Jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Tata cara jual beli tanah menurut Hukum Positif sebenarnya sama dengan tata cara jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Adat yang dikenal dengan istilah “jual lepas” dan “terang” sifatnya. Menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif jual beli tanah adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”. Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah peralihan hak atas tanah dan pembayaran harga lunas, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya. Peralihan hak tersebut berarti peralihan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun demikian, adakalanya peralihan hak tersebut baru secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih berada dibawah penguasaan orang lain (misalnya karena adanya hubungan sewa yang belum berakhir masa jangkanya), sehingga penyerahan fisik menyusul kemudian.

Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>3</sup> R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cetakan 2, Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982, h.126.

<sup>4</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung : Penerbit Pustaka Sutra, 2007, h. 19.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Jakarta : Djambatan, h. 333.

Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta sertipikat hak atas tanah yang akan dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang.

Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertipikat tersebut “bersih”, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli. Pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Dengan dihadiri dua orang saksi, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjual dan Pembeli menandatangani akta jual beli, dan dengan disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, harga tanah dilunasi sesuai harga yang disebut dalam akta jual beli. Jika pembayaran tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menanyakan : “Apakah harga tanah sesuai dengan akta telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli ?”<sup>6</sup>

Menurut Van Dijk bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar secara tunai atau kontan oleh pembeli dan pembeli memperoleh hak milik penuh atas tanah tersebut. Pembayaran secara tunai dan kontan ini dilakukan di hadapan kepala desa sebagai saksi atas sahnya transaksi jual beli tersebut.<sup>7</sup>

Jual beli menurut hukum adat menurut Wiryo Projo dikoro adalah bukan hanya persetujuan belaka antara kedua belah pihak melainkan merupakan suatu penyerahan hak atas barang atau benda dengan syarat membayar harga. Pada waktu diadakan persetujuan diantara kedua belah pihak biasanya menurut hukum adat diberikannya panjar oleh pembeli kepada penjual dan ini dimaksudkan supaya ada kekuatan antara kedua belah pihak.<sup>8</sup> Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu:<sup>9</sup>

1. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, menggubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
2. Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

Jual beli tanah dalam hukum adat itu antara lain :<sup>10</sup>

- a. Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.

---

<sup>6</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah : Peralihan Hak dan Sertifikat*, Malang : Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1981, h.22

<sup>7</sup> Van Dijk, diterjemahkan oleh A. Soehadi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1979, h. 66.

<sup>8</sup> Wiryo Projo dikoro, *Hukum Antar Golongan Di Indonesia*, Sumur, Bandung, 2000, h.73.

<sup>9</sup> Ibid, h. 84

<sup>10</sup> Ibid.

- b. Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepala persekutuan.
- c. Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.
- d. Pemberian tanah (secara hibah atau warisan ) Memberikan tanah dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia.

Hukum tanah nasional konsepsinya di dasarkan pada hukum adat dan pelaksanaannya mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat maka jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>11</sup>

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang telah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. Perbuatan hukum jual beli secara terang maksudnya adalah jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>12</sup>

Mengenai ikut sertanya kepala desa/ketua adat dalam jual beli tanah, Makamah Agung dalam Yurisprudensinya tanggal 13 Desember 1958 No. 4/K/RUP/1958 menyatakan bahwa belumlah ternyata ikut sertanya kepala desa diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat, hanya percampuran kepala desa atau kesaksian kepala desa itu merupakan faktor yang lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual beli tanah adalah sah. Dalam putusan Makamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No. 952/K/SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa. Keputusan dari Makamah Agung tersebut sesuai dengan asas dari hukum adat. Apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jual beli tersebut tetap sah karena UUPA berdasarkan hukum adat dan pengertian jual beli menurut UUPA menggunakan asas dari hukum adat yaitu konkrit dan nyata.<sup>13</sup>

Di dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli tanah dikenal dengan sistem konkrit atau kontan dan terang yaitu perpindahan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada pembeli. Demikian pula pertemuan kehendak harus dikonkritkan dengan penyerahan panjar supaya mengikat secara hukum adat. Transaksi jual beli tanah tersebut dapat dibuat diatas kertas segel atau tanpa kertas segel dan harus dibubuhi materai secukupnya yang dibuat oleh para pihak di hadapan kepala desa yang bersangkutan dan sekaligus sebagai penyerahan menurut hukum adat atas tanah telah beralih kepada pembeli.<sup>14</sup>

Apabila jual beli tidak dilakukan dihadapan kepala desa, jual beli itu bisa dianggap sah sepanjang syarat materiilnya sudah dipenuhi oleh para pihak yaitu harga telah dibayar

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal 23.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> *Ibid.*

oleh pembeli begitu pula hak atas tanah yang dijual telah diserahkan sepenuhnya oleh penjual kepada pembeli.

Salah satu hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah adalah subjeknya yaitu penjual dan pembeli. Penjual yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah dari hak atas tanah itu. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak untuk menjualnya sendiri. Tetapi apabila pemiliknya lebih dari satu orang maka harus dilakukan secara bersama-sama. Akibat jual beli tanah menurut hukum adat yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah jual belinya batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 5 UUPA maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas-asas dalam hukum adat. Dalam konsiderans UUPA disebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat dalam bentuk penuangan norma-norma hukum adat dalam peraturan perundang-undangan dan selama peraturan itu belum ada maka hukum adatlah yang berlaku. Kenyataannya bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan justru mengadakan penggantian norma-norma hukum adat yang berlaku sebelumnya. Sebagai contoh ketentuan mengenai jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa, oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 diubah menjadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut pendapat Boedi Harsono bahwa dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka misalnya lembaga jual beli tanah menurut hukum agraria mengalami model modernisasi dan penyesuaian adalah tanpa mengubah hakekat dalam hukum adat yaitu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan riil dan terang.<sup>15</sup>

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT. Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan tertorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh kepala desa. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah.

## KESIMPULAN

*Ratio legis* dipergunakannya “Terang dan Tunai” dalam pembentukan perjanjian jual beli hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah karena UUPA mengakomodir Hukum Adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional. Transaksi jual beli tanah dalam Hukum Adat menggunakan asas tunai dan terang. *Tunai* artinya peralihan hak terjadi seketika dengan adanya pembayaran, sedangkan *terang* berarti bahwa jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk menyaksikan jual beli tersebut. Keberadaan asas tunai dan terang dalam jual beli tanah memiliki makna bahwa dengan adanya pembayaran atas sejumlah harga yang disepakati dan perbuatan hukum tersebut dilaksanakan dihadapan pejabat setempat maka beralihlah hak kepemilikan atas tanah tersebut. Adapun fungsi dari keberadaan pejabat yang ditunjuk tersebut adalah untuk mencatat dan sekaligus menjadi saksi bahwa telah terjadi peralihan hak sehingga diharapkan pula memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli.

---

<sup>15</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, 1981, h. 204