

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Hukum Tentang Tanah

Menurut kamus besar bahasa Indonesia tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali selain itu tanah juga memiliki arti, bahan-bahan yang berada di permukaan bumi, keadaan bumi di suatu tempat.¹ Sedangkan tanah ditinjau dari pengertian yuridis adalah permukaan bumi.² Dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dikatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”

Dengan demikian yang disebut dengan tanah dalam pasal di atas adalah permukaan bumi. Permukaan bumi memberikan suatu interpretasi autentik tentang apa yang diartikan oleh pembuat UUPA dengan istilah “tanah”.³ Oleh karena itu hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria.

Sebelum berlakunya Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria di Indonesia terdapat *dualisme* hukum tanah. Yaitu Hukum Agraria yang bersumber pada hukum barat, yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Agraria bersumber

¹ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya**, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 19

² *Ibid*, hlm 18

³ Sudargo Gautama, **Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) Dan Peraturan Pelaksanaanya (1996)**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm 94

pada hukum Adat yang diambil dari kaidah-kaidah dan norma-norma Adat. Namun sejak tanggal 24 september 1960 berlaku Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) telah terjadi unifikasi hukum dibidang agraria. Unifikasi hukum agraria ini ditandai dengan dicabutnya Buku kedua (II) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik. Hukum agraria yang berlaku sejak tanggal 24 september 1960 diatur dalam ketentuan UUPA yang kemudian tetap memakai hukum Adat sebagai dasarnya, hal ini dijelaskan dalam Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang undang ini dan dengan peraturan perundang undangan lainnya. Segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasar pada hukum agama”.

Hukum tanah sebagai bagian dari hukum agraria mengatur mengenai hubungan-hubungan hukum dengan tanah. Ruang lingkup hukum tanah meliputi pengaturan tentang macam-macam hubungan hukum tanah. yang kemudian disebut dengan Hak, berisi kewenangan dan kewajiban bagi pemegang Hak, pembatasan luas tanah yang boleh dihaki oleh satu subyek hukum, subjek hukum yang dapat memiliki hak, perbuatan-perbuatan hukum dan peristiwa-peristiwa hukum lainnya yang menciptakan hubungan hukum dengan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, beralih dan hapusnya hak atas tanah.⁴

⁴ Boedi Harsono, **Beralihnya Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Menurut Hukum Tanah Yang Baru, Cinerama Hukum Di Indonesia**, Jakarta, 1972, hlm 236

Dalam Undang-undang Pokok Agraria terdapat pengaturan mengenai tanah salah satunya mengenai penguasaan terhadap tanah, penguasaan yuridis terhadap tanah akan memberikan kewenangan bagi penguasa tanah tersebut untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dikuasainya. Dalam penguasaan terhadap tanah sendiri timbul hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya. Namun diantara hak-hak di atas yang paling sering digunakan dan banyak terjadi permasalahan jual beli tanah adalah hak milik sehingga dalam penelitian ini di fokuskan pada Hak Milik atas tanah.

1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu:⁵

⁵ Sudikno Mertokusumo, **Hukum Dan Politik Agraria**, Karunika, Jakarta, 1988, hlm 45

- a) Wewenang umum, pemegang hak mempunyai wewenang menggunakan tanahnya, termasuk tubuh bumi, air, dan ruangan yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah dan dalam batasan tidak melanggar peraturan perundang undangan.
- b) Wewenang khusus, pemegang hak dapat menggunakan tanah sesuai dengan jenis hak di atas tanahnya dalam hal ini misalnya hak milik untuk pertanian, hak guna bangunan untuk mendirikan bangunan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak hanya sebatas menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dipegang haknya. Penggunaan dan pengambilan manfaat dari tanah harus sesuai dengan jenis hak yang dimiliki oleh pemegang hak dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik sendiri dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik hanya dapat diberikan kepada (WNI) atau badan hukum yang dibuat berdasarkan hukum Indonesia dan dikeluarkan kementerian hukum Indonesia.⁶ Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai 27 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria diantaranya mengenai subyek yang bisa mendapatkan hak milik, hak millik dalam hukum adat, peralihan hak milik, penggunaan tanah berhak milik, peralihan hak milik melalui jual beli dan hapusnya hak milik. Berkaitan dengan peralihan hak milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan

⁶Samun Ismaya, **Pengantar Hukum Agraria**, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011. hlm 62

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Kajian Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Tanah Sebelum Mulai Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA terjadi dualisme hukum agraria sehingga terdapat dua pengaturan mengenai jual beli tanah, yaitu jual beli tanah berdasarkan hukum barat dan jual beli tanah berdasarkan hukum Adat. Menurut hukum barat jual beli tanah hak barat merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah tertentu dan pihak yang lain (pembeli) membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli itu dianggap terjadi setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak meskipun belum terjadi penyerahan tanah dan pembayaran harga.⁷ Jual beli hukum barat dilakukan di hadapan Notaris dengan dibuat suatu akta perjanjian jual beli.

Penyerahan hak atas tanah jual beli hukum barat dilakukan menurut ketentuan *Overschrijvingsordonnantie* S 1834 No 27. Menurut *Overschrijvingsordonnantie* penyerahan yuridis hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang disebut *Overschijvingsambtenaar* yang bertugas membuat akta *Overschijving*. Sejak tahun 1947 berdasarkan *Governements Besluit* tanggal 18 Maret 1947 No 12 (S 1947 No 53) kepala kantor kadaster (kantor pendaftaran tanah) dari tempat kedudukannya *Overschijvingsambtenaar* ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang membuat akta *Overschijving*.

⁷ Boedi Harsono, **Beralihnya Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Menurut Hukum Tanah Yang Baru, Cinerama Hukum Di Indonesia**, *Op.cit*, hlm 237

Sedangkan menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian. Jual beli menurut hukum Adat merupakan suatu *perbuatan* hukum dengan mana si pemilik (penjual) menyerahkan tanah untuk selamanya kepada pembeli, dan pembeli pada saat itu juga membayar harganya kepada penjual. Pada saat itu pulah hak atas tanah itu berubah dari penjual kepada pembeli. Jual beli tanah menurut hukum adat dilakukan di hadapan Kepala Adat (kepala desa) yang dalam hal ini bukan hanya bertindak sebagai saksi melainkan juga bertindak atas jabatannya sebagai Kepala Adat (kepala desa) yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁸

2. Jual Beli Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

Setelah 24 September 1960 berlaku Undang-undang Pokok Agraria maka terjadi unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah. sehingga pengaturan jual beli tanah juga menggunakan UUPA, dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui perbuatan hukum jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Namun karena pada Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum Adat maka jual beli tanah UUPA adalah hukum Adat.

⁸ *Ibid*, hlm 238

Pada Tahun 1961 pemerintah mengeluarkan produk hukum baru sebagai peraturan pelaksana atas UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.⁹

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat *materil* dan syarat *formal*.¹⁰

a) Syarat *materiil*

Syarat materiil sangat menentukan syahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut.

1) Pembeli berhak atas tanah yang bersangkutan

⁹ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 296

¹⁰ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 77

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibeli. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA).

2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual tanah adalah pemegang hak yang sah yaitu pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka yang bersangkutan berhak menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi bila pemilik lebih dari satu orang maka tidak boleh dijual oleh salah satu pemilik saja akan tetapi harus bersama-sama.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah diatur dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai Pasal (41).

Dalam hal syarat materiil tidak dipenuhi maka jual beli tanah adalah tidak sah dan batal demi hukum.

b) Syarat formal

Setelah semua persyaratan *materiil* dipenuhi maka PPAT akta jual belinya. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi

para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu.

- 1) Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanah yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- 2) Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk membuat sertifikat tanah setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selambat lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani oleh pihak penjual, pembeli, saksi, dan PPAT maka selanjutnya PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya, (Pasal 40 PP No. 24 tahun 1997). Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya No.1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian sekarang diperbarui pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya

suatu jual beli tanah. Sedangkan menurut Budi Harsono akta PPAT berfungsi sebagai:¹¹

“Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No, 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum”.

Sehingga ketika terjadi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT maka pihak pembeli tidak dapat mengalihkan bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat atas nama dirinya, meskipun jual beli itu sah menurut hukum.

3. Jual Beli Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah sebagai suatu perbuatan hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang undang pokok agrarian. Bahkan sampai sekarang belum ada pengaturan yang khusus mengenai jual beli tanah itu sendiri. Sehingga kejelasan mengenai jual beli tanah harus memakai peraturan yang mana pun masih menimbulkan pertanyaan yang sulit untuk dijawab. Namun dalam Pasal 5 Undang-undang Pokok agraria terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum Adat. Berikut isi dari Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang undang ini dan dengan peraturan perundang undangan lainnya.

¹¹ Boedi Harsono, *Op. cit.* hlm.52

Segalah sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasar pada hukum agama”.

Menurut hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai), dan kekurangan pembayaran dianggap sebagai hukum utang-piutang.¹² Sedangkan sifat jual beli tanah adat menurut Effendi Perangin, adalah:¹³

a) *Contant* atau tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bias seluruhnya, tetapi bias juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selsai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang piutang kepada bekas pemilik tanah (penjual).

b) *Terang*

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual beli tanah menurut hukum Aadat terdapat suatu perbuatan hukum, yaitu perpindahan dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah

¹² Soerjono Soekanto(Ed), **Hukum Adat Indoneisa**, Rajawali, Jakarta, 1983, hlm 211

¹³ Effendi Perangin, **Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum**, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm 16

menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian keperdataan seperti yang dikemukakan Urip Santoso:¹⁴

“Jual beli menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian jual beli sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan kepala desa /kepala adat setempat (bersifat terang)”

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual):¹⁵

a) Adol Plas (jual lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

b) Adol Gadai (jual gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c) Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik

¹⁴ Urip santoso, **Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Kencana Pernada Media Group, Jakarta, 2010, Ilm 362

¹⁵ *Ibid*, hlm 339

tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik.

C. Kajian Umum Tentang Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau tanggapan yang diucapkan atau ditulis.¹⁶ Sedangkan menurut Pasal 1313 KUH Perdata dinyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sehingga dapat disimpulkan, suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, pihak yang satu berhak menuntut suatu dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

1. Perjanjian Jual Beli

Sebelum jual beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli itu. Tanah mana yang akan dijual dan berapa harganya, bilamana jual beli akan dilakukan. Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian, yang kiranya

¹⁶ Subekti, **Hukum Perjanjian**, PT.intermasa, Jakarta, 2002, hlm 1

dapat disebut perjanjian akan (melakukan) jual beli menurut hukum adat, untuk sahnya perjanjian itu diisyaratkan adanya apa yang disebut “*Panjer*” berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada tanahnya Perjanjian akan jual beli itu tidak termasuk hukum agraria atau hukum tanah, melainkan termasuk Hukum perjanjian atau hukum perutusan.¹⁷

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Berdasarkan beberapa rumusan mengenai pengertian perjanjian seperti tersebut diatas, jika disimpulkan, perjanjian itu terdiri dari:

- a) Adanya pihak-pihak (subjek hukum).
- b) Adanya kata sepakat antara pihak-pihak diatur dalam Pasal 1320 KUHP.
- c) Adanya tujuan yang akan dicapai.
- d) Adanya prestasi yang harus dilaksanakan.
- e) Adanya bentuk tertentu, yaitu lisan atau tertulis.
- f) Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.
- g) Adanya akibat hukum.

Sehingga ketika unsur-unsur dalam perjanjian ini tidak terpenuhi maka akan berakibat dapat dibatalkanya perjanjian tersebut atau batal demi hukum suatu perjanjian itu.

¹⁷ Efendi Parangin, **Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis**, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm 17

3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas dalam hukum perjanjian dimaksudkan sebagai aturan umum dalam pembuatan suatu perjanjian karena sifat masyarakat yang dinamis dan pola kehidupan yang terus berkembang. Selain itu juga berfungsi sebagai landasan dalam membuat perjanjian karena tidak semua perjanjian diatur dalam peraturan perundang-undangan. Di dalam hukum perjanjian terdapat asas-asas yang digunakan sebagai dasar pembuatan dan pelaksanaan perjanjian.

- a) Asas kebebasan berkontrak, diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam asas ini memberikan kebebasan kepada pihak-pihak untuk:¹⁸
 - 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
 - 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
 - 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, dan
 - 4) Menentukan bentuk perjanjian, tertulis atau lisan.
- b) Asas *Konsensualisme*, asas ini disimpulkan dari Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata. Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak dilakukan secara formal akan tetapi cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.¹⁹
- c) Asas *Pacta Sunt Servanda*, atau disebut asas kepastian hukum asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian, bahwa hakim atau pihak ketiga

¹⁸ Salim,H.S. **Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta 2011, hlm 11

¹⁹ *Ibid* ,.hlm 10

harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya Undang-undang.²⁰

- d) Asas itikad baik, Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat. asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata. Asas ini berarti bahwa para pihak, penjual maupun pembeli yang membuat perjanjian harus melaksanakan isi dari perjanjian itu sendiri.
- e) Asas kepribadian, asas ini menentukan bahwa seorang dalam membuat atau melakukan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya saja.

4. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa, syarat sahnya suatu perjanjian adalah dimana para pihak harus memenuhi syarat-syarat tertentu yaitu sebagai berikut:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Kedua subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat

²⁰ Salim,H.S. *loc.cit*,

mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain.

- b) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani serta rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Orang yang belum dewasa.
 - 2) Orang yang telah dewasa tetapi berada dalam pengampunan.
- c) Suatu hal tertentu.

Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau obyek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian obyek dari perjanjian harus disebutkan secara jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bias ditetapkan.

- d) Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian adalah dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

D. Kajian Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pejabat Umum

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare Ambttenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 PJN dan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambttenaren*

adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambtennaren* diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat dan kualifikasi seperti yang diberikan pada notaris.²¹ Dengan demikian maka notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum.

2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengharuskan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjukkan oleh Menteri Agraria. Pejabat itu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²² Keberadaan PPAT dalam Pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah dapat dilihat dalam Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Untuk mengatur lebih lanjut mengenai PPAT ini maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah. Adapun yang dimaksud dengan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan

²¹ Habib Adjie, **Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)**, PT Refika Aditama, Bandung, 2008. hlm 13

²² Efendi Parangin, *Op.cit*, hlm 3

untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan mengenai PPAT sebagai pejabat yang tugasnya adalah membuat akta tanah mengenai perbuatan hukum tertentu, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian harta bersama maupun pembebanan hak mengenai hak atas tanah maupun satuan rumah susun.²³ Akta PPAT merupakan akta otentik karena memenuhi syarat sebagai akta otentik seperti yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPdata, bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk itu, di tempat dimana akta dibuat.²⁴

Dalam Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa untuk melayani masyarakat dalam membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus :

²³ Erna Sri Wibawanti & R.Murjiyanto, *op.cit.* hlm 161

²⁴ Boedi Harsono II (Ed), **dalam majalah renvoi** No 8.44.IV, 2007, hlm 11

- a) Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara.
- b) Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resprosititas sesuai pertimbangan dari departemen luar negeri, sebagai PPAT khusus.

Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan apabila formasi PPAT yang ada di wilayah kerjanya belum terpenuhi. Sedangkan penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyak bidang tanah sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Perbedaan antara PPAT, PPAT Sementara dan PPAT khusus adalah.²⁵

- a) Untuk PPAT harus lulusan pendidikan spesialis Notariat dan Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/BPN. Sedangkan untuk PPAT sementara dan PPAT khusus tidak perlu lulusan pendidikan Kenotariatan dan tidak perlu ujian. PPAT sementara dan PPAT khusus ini diangkat menjadi PPAT karena jabatannya.
- b) PPAT maupun PPAT Sementara harus mengangkat sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Sedangkan PPAT khusus tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.

²⁵Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto, *Op.cit.* hlm 162

- c) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah wilayah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus adalah meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

3. Tugas Pokok dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT diangkat oleh pemerintah dengan tugas memberikan pelayanan dalam bentuk pembuatan akta atas permintaan orang-orang dan badan hukum yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁶

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

Ayat (1)

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Ayat (2)

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama

²⁶ Boedi Harsono (II) *loc, cit*

- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Hak kuasa membebaskan hak tanggungan

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.²⁷ Pembuatan akta oleh PPAT dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (Pasal 38 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Lebih lanjut hal ini diatur dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

Ayat (1).

PPAT melaksanakan Tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku.

Ayat (2).

PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya yang sesuai ketentuan yang berlaku harus hadir tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan bahwa para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta tersebut.

²⁷ Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto, *Op.cit*, hlm.165

E. Kajian Umum Tentang Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pendaftaran Tanah

UUPA tidak menjelaskan apa itu pendaftaran tanah, UUPA hanya mengatur mengenai pendaftaran tanah yang kemudian dijelaskan lebih lanjut pada peraturan pelaksana UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah ini juga tidak dijelaskan apa pengertian dari pendaftaran tanah. Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa belanda kadaster) suatu teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. dalam arti tegas *cadastre* adalah record pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.²⁸ Pengertian pendaftaran tanah dalam Peraturan perundang undangan baru dimuat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan bunyi sebagai berikut:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, 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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah

²⁸ A.P.Parlindungan, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm 18

termasuk untuk mengatasi berbagai macam masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberi kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian berbentuk sertifikat tanah.²⁹

a) Penyelenggaraan pendaftaran tanah

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia adalah pemerintah dan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas dinyatakan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Indonesia (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas dan pelaksanaannya dilakukan oleh kantor pertanahan kota/kabupaten.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bertugas membuat akta tanah.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), bertugas membuat akta ikrar wakaf.
- 3) Pejabat dari Kantor Lelang, bertugas dalam pembuatan berita acara lelang tanah.
- 4) Panitia Ajudikasi, berperan dalam pendaftaran tanah sistematis.

²⁹ Adrian Sutedi, **Sertifikat Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 59

b) Jenis pendaftaran tanah.

- 1) Pendaftaran Tanah Sistematis, menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau sebagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- 2) Pendaftaran Tanah Sporadik, menurut Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau sebagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal.

c) Asas-asas pendaftaran tanah,

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu.³⁰

- 1) Asas *specialiteit*, yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan atas dasar peraturan perundang undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut pengukuran, pemetaan, pendaftaran dan peralihan. Sehingga member kepastian hukum pada hak atas tanah.
- 2) Asas *openbaarheid* (asas publisitas), yaitu member data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya. apa nama hak atas tanah, bagaimana proses peralihan dan pembebananya. Data ini bersifat umum artinya semua orang dapat melihatnya.

Sedangkan asas pendaftaran tanah dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah sebagai berikut: Asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka.

³⁰ Sudikno Mertokusumo, **Hukum Dan Politik Agraria**, Karunika, Jakarta, 1988 hlm 99

d) Tujuan pendaftaran tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lainnya agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diinginkan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

e) Manfaat atas diselenggarakannya pendaftaran tanah

- 1) Manfaat bagi pemegang hak, pendaftaran tanah memberi beberapa manfaat diantaranya adalah memberikan rasa aman bagi pemegang hak, pemegang hak dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis tanah, memudahkan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan utang dibebani hak tanggungan,
- 2) Manfaat bagi Pemerintah, pendaftaran tanah member beberapa manfaat diantaranya adalah terwujud tertib administrasi pertanahan, memperlancar kegiatan pertanahan terkait dengan tanah dalam pembangunan, dan mengurangi sengketa dibidang pertanahan.
- 3) Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor, bagi pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas

mengenai data yuridis maupun data fisik tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena pewarisan. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka dengan sendirinya, menurut hukum tanah tersebut akan pindah kepada ahli warisnya. Hal itu sesuai dengan hak saisine yang ada pada hukum waris BW diatur dalam Pasal 833 KUH Perdata yang berbunyi: sekalian ahli waris dengan sendirinya menurut hukum memperoleh hak milik atas segala barang, seagala hak dan segala piutang si yang meninggal.³¹ Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya tanah kepada orang lain terjadi dikarenakan perbuatan hukum yang disengaja oleh pemegang hak, misalnya jual beli, tukar menukar dan lainnya. Peralihan hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah:

“Peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang disengaja. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.³²

Peralihan hak atas tanah di Indonesia pada saat ini telah diatur oleh beberapa peraturan perundang undangan di antara salah satunya adalah

³¹ J.Satrio, **Hukum Waris**, Alumni, Bandung, 1992, hlm 86

³² Erna Sri Wibawati & R, Mujiyanto, *Op.cit*, hlm 119

pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak 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”

Sehingga apabila suatu perbuatan hukum jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT maka perbuatan hukum jual beli tanah tersebut tidak dapat didaftarkan peralihannya.

