



ANALISA YURIDIS KEKUATAN JUAL BELI (PENYERAHAN)
HAK PENGUASAAN ATAS TANAH YANG DI KELUARKAN OLEH CAMAT

Oleh

Ahmad Malontu¹, Nurfaidah²

^{1,2} Fakultas Hukum Universitas Madako Tolitoli

E-mail : ¹ahmad.malontu88@gmail.com, ²nur.faidah2189@yahoo.com

Abstrak

Tujuan Penelitian ini adalah untuk meneliti kekuatan hukum jual peralihan hak tanah dengan Surat Penyerahan terhadap penguasaan atas tanah yang di buat dihadapan kepala wilayah Kecamatan di Kabupaten Tolitoli untuk kepentingan kepastian hukum Penguasaan Haknya sebagai bukti bagi pemegang Hak atas tanah terhadap pemegang hak atas tanah. Pelaksanaan pembuatan peralihan hak atas tanah dengan Surat Penyerahan yang disertai Ganti Rugi pada Pemerintah hanya terdapat prakteknya di Propinsi Sulawesi Tengah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian empiris. Teknik pengumpulan data yaitu teknik wawancara dan dokumentasi. Jenis sumber data yang penulis gunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Tujuan penelitian untuk mengetahui penyebab dan dasar mengapa adanya penyerahan dilakukan bukan dengan atkta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta kepastian kekuatan pembuktian bagi pemegang hak atas tanah dengan dokumen Surat penyerahan Hak melalui camat tersebut. Di Sulawesi Tengah melalui Keputusan Gubernur bahwa tidak dikenal yang namanya tanah adat yang ada tanah bekas Swapraja dan peralihan tanah bekas Swapraja tersebut karena status tanah Negara, Surat Penyerahan dibrikan kepada Pemegang hak penguasaan atas tanah Penguasaan Negara baik peremberian Penguasaan Langsung dari Pemerintah setempat maupun peralihan Hak dari antara warga masyarakat, Bentuk Surat peralihannya tidak dapat dilakukan dengan Akta Jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan sebagai regulasinya yaitu dengan dibuatkan Surat Penyerahan dihadapan Camat bukan sebagai fungsi pemerintah tetapi fungsi sebagai pejabat umum.

Kata Kunci: Surat Penyerahan sebagai bukti awal dari Pemerintah atas tanah dalam penguasaan Negara.

PENDAHULUAN

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat, Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Sejak tahun tujuh puluhan upaya

masyarakat untuk membangun rumah yang layak sesuai dengan perkembangan kemajuan pembangunan dan persaingan untuk memiliki tanah sebagai modal tetap dimana harga tanah selalu meningkat mengikuti perkembangan, untuk kepentingan tempat perumahan dan pemukiman, sampai merambat pada jual beli tanah atas Hak Penguasaan Tanah.

Bahwa jual beli tanah atas Hak Penguasaan ini dilakukan melalui berbagai cara yang belum ada keseragaman pelaksanaannya, ada dilakukan para Pihak hanya menggunakan Kwintansi sebagai buktinya dan ada melakukan penyerahan dengan membayar sejumlah uang



sebagai harga atau gantirugi, di Hadapan Kepala Desa atau Lurah, dan khususnya pembahasan penulisan karya ilmiah ini yaitu Jual beli melalui Camat, dibuatkan bukti peralihan yang disebut dengan “Surat Penyerahan” berdasarkan Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah tanggal 27 Januari 1993 Nomor 592.2/33/1993 tentang bentuk Isi Penyerahan Hak penguasaan atas Tanah yang belum terdaftar.

Penyerahan tanah menurut Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah tersebut diatas dapat pula dilakukan dihadapan Notaris. Untuk pemenuhan keinginan memperoleh tanah guna pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang dilakukan oleh penduduk masyarakat Kabupaten, maka sangat marak etos masyarakat untuk membeli tanah guna tempat pembangunan rumah, hal ini seiring dengan perkembangan pertambahan penduduk. Pembangunan perumahan sebagai tempat tinggal suatu Rumah Tangga, mengharapkan dapat memilik tanah dan bangunan dimaksud dapat dimiliki atau menguasai tanah sebagai satu kesatuan antara Tanah dan bangunan atau tanaman yang ada diatasnya secara vertikal.

Jual beli (Penyerahan dengan kesepakatan ganti rugi disertai pembayaran berupa sejumlah uang) di Hadapan Camat, dianggap telah terjadi peralihan Hak atas Penguasaan Tanah antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai tanah yang dijual belikan dengan ganti rugi itu sebagai harganya. Sedangkan diketahui bahwa Camat sebagai pejabat Administrasi Negara yang melaksanakan tugas administrasi Pemerintahan, bukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di lantik oleh pejabat berwenang, akan tetapi telah melakukan tugas sebagai Pejabat umum yaitu, dilakukannya jual beli tanah (penyerahan) hak atas tanah penguasaan, yang tidak termasuk pemberian dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, melalui pendaftaran atas tanah yang telah

bersertifikat seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai.

Terjadinya Penyerahan Tanah atas Hak Penguasaan Tanah antara Pihak menyerahkan dan Pihak yang menerima, tetap bersifat berupa perjanjian Jual beli. Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini sebagaimana perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan dalam pelaksanaan jual beli tanah dalam hal ini adalah harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sesuai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas. Dalam hukum yang dimaksud dengan secara Vertical adalah :

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa objek jual belinya adalah tanah hak berikut bangunan serta tanaman yang ada diatasnya.

Berlainan dengan aturan pada Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960, Hukum tanah yang dianut adalah yang berasal dari Hukum Adat, Hukum adat kita mengenal “asas Pemisahan Horisontal” dimana Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Tetapi masyarakat tetap menginginkan menguasai atau memiliki tanah satu kesatuan dengan Bangunan atau tanaman yang diatasnya. Salah satu program penyelenggaraan Pemerintah Negara Republik Indonesia yang amat penting adalah membuat pengaturan dibidang pertanahan (keagrariaan). Pentingnya



pengaturan masalah bidang pertanahan dikarenakan antara lain bahwa secara konkrit masalah di bidang pertanahan telah banyak menimbulkan persoalan-persoalan yang tidak diinginkan oleh semua orang, ketidak sewenang-wenangan dan selain itu pula persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari pada kehidupan manusia bergantung pada tanah. Suatu latar problem permasalahan yaitu Hak Penguasaan atas Tanah berbeda sifat kekuatan hukumnya dengan Hak milik Atas tanah merupakan hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosialnya. Terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Sedangkan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal tiga puluh tahun.

Hak Penguasaan Atas Tanah tidak termasuk hak-hak atas tanah seperti tersebut diatas yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak atasnya dan telah dilakukan Pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Padahal sumber hukum Undang-Undang Dasar 1945, pasal 33 ayat (3) telah memberikan Aturan Dasar, “ Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Rumusan pasal 33 ayat(3) diatas mengandung makna bahwa pemilikan hak atas tanah diperuntukan orang perorangan atau badan hukum. Sehingga Negara sebagai organisasi tertinggi yang berwenang untuk melakukan sesuatu diatas tanah tersebut yaitu ;

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya,

2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang kasa itu,
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai, bumi, air dan Ruang angkasa.

Makna terungkap dalam pernyataan diatas bahwa Negara sebagai organisasi tertinggi berhak untuk megawasi Penguasaan atau kepemilikan dan bahkan pengelolaan serta peralihan terhadap bagian bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya sesuai dengan kebijakan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk dalam jual beli Hak atas Penguasaan tanah.

Penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria, mengindikasikan bahwa tanah yang berstatus tanah barat pengaturannya tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum barat, sedangkan tanah-tanah yang berstatus tanah Hak Adat pengaturannya tunduk pada hukum adat yang berlaku pada waktu itu. Jelas memiliki perbedaan dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum termasuk Jual beli hak atas tanah. Jual beli hak atas tanah, dalam hukum perdata dipandang mengikat sejak adanya kesepakatan, walaupun belum dilakukan penyerahan serta harganya belum dibayar. Sedangkan dalam hukum adat dianut asas konta atau tunai (Terang dan Tunai) sehingga jual beli tersebut diakui sah dan mengikat apabila ditandai dengan Perbuatan nyata (Riil). Jual beli yang obyeknya tanah menurut hukum adat diakui sah dan mengikat apabila pihak pembeli tanah membayar harganya atau setidaknya memberikan panjar kepada penjual dan seketika itu penjual menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli.

Berdasarkan Rumusan tersebut diatas mengindikasikan bahwa pengalihan hak atas tanah selain, hibah, warisan, pemberian dengan wasiat, pemasukan dalam perusahaan, harus dilakukan melalui Jual-beli. Menjadi permasalahan bahwa peralihan hak atas tanah



harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, sementara Jual beli (Penyerahan) di Hadapan Camat dilakukan dengan surat dibawah tangan serta penyerahan yang dimaksud dilakukan di hadapan camat, menurut Judul karya ilmiah ini identik dengan jual beli, tetapi arti hakikat dari penyerahan yang dimaksud menurut hukum adalah yaitu penyerahan barang atau benda tetap yang menjadi obyek jual beli, sebagai suatu tindak lanjut dari pada perjanjian jual beli.

LANDASAN TEORI

Tinjauan tentang Jual Beli.

Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memberikan dasar perolehan hak milik, Yaitu “ Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena pelekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.”

Pelolehan hak milik menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut yaitu ;

- Pemilikan
- Karena Pelekatan (berupa pemberian dari pihak lain),
- Karena Daluarsa,
- Karena Pewarisan,
- Karena Penunjukan / Penyerahan pemindahan hak.

“Bahwa dari kelima cara perolehan hak milik yang diatur dalam pasal 584 KUH Perdata, Penyerahan merupakan pelaksanaan dari ketentuan terakhir yang menyatakan bahwa hak milik atas kebendaan dapat diperoleh melalui penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui adanya dua syarat perolehan hak milik berdasarkan penyerahan,yaitu ;

1. Adanya peristiwa perdata untuk memindahkan Hak Milik.

2. Dilakukan penyerahan itu sendiri.)

Selanjutnya mengenai penyerahan dalam teori dimaksud penyerahan sebagai berikut ;

“Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait dengan keperluan penyerahan secara Yuridis (juridische levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering), Kewajiban penyerahan surat bukti milik hak atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu pasal 1482 KUHperdata menyatakan “ Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada” Sedang Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun1997, Peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.).

Dalam ketentuan jual beli dalam hukum perdata mengatur dengan tegas bahwa obyek jual beli adalah tanah haruslah beserta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Demikian pula pendapat Boedi Harsono mendalilkan ;

“Dalam hukum tanah Negara-negara yang menggunakan apa yang disebut “*asas accessie*” atau *asas Pelekatan*”. Makna Pelekatan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan . Dengan demikian, maka termasuk pengertian hak atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesempatan lain dengan pihak lain (Pasal 500 dan 571 KUPerdata)

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa mendatang.Hal tersebut tersebut diatas senada dengan pernyataan yang dikemukakan oleh Sunaryati Hartono sebagai berikut :

Tanah bagi orang Indonesai merupakan masalah yang paling pokok yang dapat pula kita konstatir dari banyaknya perkara perkara



perdata maupun pidana yang diajukan ke Pengadilan, yang berkisar sekitar sengketa mengenai tanah. Belum lagi terhitung perkara-perkar penganiayaan, pencuria atau perbuatan melawan hukum yang bermula pada sengketa Mengenai Tanah.)

Kewajiban untuk melakukan penyerahan ini, mnenurut jenis kebendaan yang dijual , pelaksanaannya dilakukan menurut ketentuan pasal 612, pasal 613, dan pasal 616 juncto pasal 620 KUHPperdata.

“Obyek jual beli adalah Hak atas tanah yang akan dijual. Dalam Praktek disebut jual beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tjuan untuk membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.)

Selanjutnya dijelaskan, Tanah Belum Bersertifikat “ Tanah bekas hak adat yang belum pernah didaftar, boleh dijual, tanpa terlebih dahulu dibuat sertifikat, kecuali kalau sebelumnya sudah ada kewajiban untuk diuruskan sertifikatnya”).

Kalau Hak Atas Tanah sudah bersertifikat maka jual belinya dialukan dengan Aktenya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika belum bersertifikat, artinya Hak Atas Tanah itu belum ada, baru ada Hak menggunakan, maka jual belinya (secara hukum harus disebut : Pengoperan Hak).

Oleh sebab itu mengalihkan hak yang secara demikian itu tidak terkena ketentuan Pasal 19 PP. No.10 Tahun 1961 yang mewajibkan aktenya dibuat oelh PPAT. Jadi Pengoperan hak dimaksud dapat dibuat dengan akte dibawah tangan atau akte Notaris.)

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan ;

Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan yang pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli menurut KUHPperdata, adalah Perjanjian Timbal balik dalam yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimabl balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “kop en Verkoopt” yang juga mengandung pengertian bahwa yang satu verkoopt (menjual) sedangkan yang lainnya koopt (membeli).

Barang yang menjadi obyek jual beli harus mencakup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.

Unsur-unsur pokok (Esensial) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesualisme yang dijiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang hukum perdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Penyerahan dalam hukum perdata adalah suatu perbuatan berlanjut setelah terjadinya suatu peristiwa hukum yaitu misalnya jual beli dan kedua bela pihak berkewajiban hukum untuk menyerahkan, bagi pihak penjual ada dua kewajiban :

- a. Menyerahkan hak atas barang yang diperjual belikan.
- b. Menanggung kenikmatan ketenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat cacat yang tersembunyi.

Sebagaimana diketahui KUHPperdata menganut sistim bahwa perjanjian jual beli itu hanya “obligatoir” artinya bahwa perjanjian jualbeli baru meletakan hak dan kewajiban



.....

timbang balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk meyerahkan hak atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan hak kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan dipihak lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak atas barang yang dibelinya. Hak baru berpindah dengan dilakukannya Levering (penyerahan). Dalam KUHPerdata Levering (penyerahan) merupakan tindakan yuridis untuk memindahkan hak (transfer of ownership).

Penyerahan benda tetap diatur dalam pasal 613 KUHPerdata sebagai berikut "Penyerahan akan Piutang-piutang atasnama dan kebendaan tak bertubuh Lainnya dilakukan dengan jalan sebuah akta otentik atau dibawah tangan , dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Pasal 616 KUHPerdata : penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan pada pasal 620.

Menurut Yurisprudensi jual beli, telah ditetapkan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa "Jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjual belikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis." Menurut Mariam Darus Badruzaman " Jika ditinjau dari sistem Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan sejarah pembentukannya, maka Putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggung jawabkan").

Selain itu yang menjadi bahan pemikiran dalam karya ilmiah ini, Yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor : 952 K/Sip/1974, bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdata, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara ril dan kontan

diketahui oleh kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat jual beli dalam KUHPerdata atau Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, dimana telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Khusus jual beli yang obyeknya tanah dapat dilihat dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berbunyi sebagai berikut ; "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta Penguasaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan pasal tersebut diatas dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 menegaskan ; "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berugas membuat Aktanya. Dengan dilakukan



jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat tentang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akat Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi perpindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar-benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum merupakan perbuatan pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Demikian juga dengan Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997, menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk Akta Otentik yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat AktaTanah. Jadi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1997, pendaftaran jual beli hanya dapat (boleh) dilakukan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai buktinya. Orang yangmelakukan tanpa dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan dapat memperoleh Sertifikat).

Tinjauan tentang Penyerahan

Penyerahan dalam hukum perdata adalah suatu perbuatan berlanjut setelah terjadinya suatu peristiwa hukum yaitu misalnya jual beli dan kedua bela pihak berkewajiban hukum untuk menyerahkan, bagi pihak penjual ada dua kewajiban :

- a. Menyerahkan hak atas barang yang diperjual belikan.
- b. Menanggung kenikmatan ketenteraman atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat cacat yang tersembunyi.

Sebagaimana diketahui KUHPerdata menganut sistim bahwa perjanjian jual beli itu hanya "obligatoir" artinya bahwa perjanjian

jualbeli baru meletakan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua bela pihak penjual dan pembeli yaitu meletakan kepada si penjual kewajiban untuk meyerahkan hak atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan hak kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan dipihak lain meletakan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak atas barang yang dibelinya. Hak baru berpindah dengan dilakukannya Levering (penyerahan). Dalam KUHPerdata Levering (penyerahan) merupakan tindakan yuridis untuk memindahkan hak (tansfer of ownership). Penyerahan benda tetap diatur dalam 613 KUHPerdata sebagai berikut "Penyerahan akan Piutang-piutang atasnama dan kebendaan tak bertubuh Lainnya dilakukan dengan jalan sebuah akta otentik atau dibawah tangan , dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Pasal 616 KUHPerdata : penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam pasal 620 KUHPerdata.

Menurut Yurisprudensi jual beli, telah ditetapkan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa "Jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang dperjual belikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis."

Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah



susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997). Tujuan Pendaftaran Tanah, Banyaknya manfaat sekaligus menimbulkan permasalahan yang timbul dan bersumber dari kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengantisipasi segala bentuk perselisihan yang mungkin terjadi, maka oleh Undang-Undang pemilik hak wajib mendaftarkan tanah yang menjadi haknya, agar tidak terjadi sesuatu yang merugikan di kemudian hari, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan”.

Dengan demikian hak atas suatu bidang tanah harus didaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Disamping merupakan kewajiban dari pemilik hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, juga untuk melaksanakan Pasal 3 huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Sehingga dengan mendaftarkan kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut maka pemiliknya mempunyai kepastian, kekuatan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan Perlindungan Hukum, tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi sengketa dan kesalah pahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka Undang-Undang Pokok Agraria sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi

bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dalam Pasal 19 ayat (1) tersebut diatas merupakan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Artinya bahwa undang-undang, peraturan-peraturan telah memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran hukum yang menjadi dasar dan pendaftaran tanah adalah :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.
2. Ketetapan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PAAT).

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah, yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan 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 dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar 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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tinjauan Umum Perjanjian

Pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dalam KUH Perdata tidak ditemukan definisi dari perjanjian pengikatan jual beli. Oleh karena itu pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk kebutuhan hukum dari masyarakat. Pada prinsipnya setiap subjek hukum dapat membuat suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan, maka dipandang perlu untuk memaparkan beberapa definisi dan pemikiran yang relevan dengan 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

timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.)

Definisi yang hampir serupa tentang perjanjian yaitu yaitu :

Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.)

Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut :

Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja. Padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbang balik. Definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut :

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat



hukum;

- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUH Perdata)

Sehingga menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak. Selanjutnya definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum). Rumusan definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan)

Pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu :

- a. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang,
- b. Adanya persetujuan para pihak,
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai,
- d. Adanya prestasi yang akan dicapai.)

Perjanjian ialah Suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kenikmatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan suatu prestasi.)

Unsur-Unsur Perjanjian

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di

dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. Unsur Esensialia (mutlak).

Adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan *essensialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essensialia* dari perjanjian formil.

- b. Unsur Naturalia

Adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

- c. Unsur Accidentalialia

Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.)

Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas penting dalam perjanjian antara lain:

1. Asas kebebasan berkontrak,
2. Asas konsensualisme.
3. Asas itikad baik
4. Asas Pacta Sun Servanda (Janji harus ditepati).
5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.

Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat empat syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
Kata sepakat dalam suatu perjanjian



merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Untuk mengetahui kapan terjadinya kata sepakat, KUH Perdata sendiri tidak mengaturnya, tetapi dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori yang mencoba memberikan penyelesaian persoalan sebagai berikut :

- 1) Teori kehendak (*wilstheorie*)
Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi manakala para pihak menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian.
- 2) Teori kepercayaan (*vetrouwenstheorie*)
Berdasarkan teori kepercayaan, kata sepakat dalam perjanjian dianggap telah terjadi pada saat pernyataan salah satu pihak dapat dipercaya secara obyektif oleh pihak yang lainnya.
- 3) Teori ucapan (*uitingstherie*)
Dalam teori ini yang dilihat adalah ucapan (jawaban) debitur. Kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengucapkan persetujuannya terhadap penawaran yang dilakukan kreditur. Jika dilakukan dengan surat, maka kata sepakat terjadi pada saat menulis surat jawabannya.
- 4) Teori pengiriman (*verzenuingstheorie*)
Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengirimkan surat jawaban kepada kreditur. Jika pengiriman dilakukan lewat pos, maka kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat surat jawaban tersebut distempel oleh kantor pos.
- 5) Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)
Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat kreditur menerima kemudian membaca surat jawaban dari debitur, karena saat itu dia mengetahui kehendak dari debitur.
- 6) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)
Menurut teori ini kata sepakat dianggap

telah terjadi pada saat debitur mengetahui bahwa debitur telah menyatakan menerima tawarannya.)

Setelah mengetahui waktu terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan. Namun demikian untuk sahnya kata sepakat harus dilihat dari proses terbentuknya kehendak yang dimaksud. Meskipun demikian kebanyakan para sarjana berpendapat bahwa sepanjang tidak ada dugaan pernyataan itu keliru, melainkan sepantasnya dapat dianggap melahirkan keinginan orang yang mengeluarkan pernyataan itu, maka *vetrouwenstheorie* yang dipakai.)

- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.
- c. Suatu hal tertentu
Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut aturan dalam Pasal 1332 BW ditentukan bahwa barang-barang yang bisa dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum, dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan sehingga tidak dapat dijadikan obyek perjanjian. Ketentuan dalam pasal-pasal tersebut di atas menunjukkan bahwa dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini berakibat batal demi hukum, perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi).
- d. Suatu sebab yang halal
Suatu sebab yang halal merupakan syarat



yang keempat atau terakhir untuk sahnya perjanjian. Melihat ketentuan dalam Pasal 1335 KUHPPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Perjanjian tanpa sebab apabila perjanjian itu dibuat dengan tujuan yang tidak pasti atau kabur. Perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian tersebut. Suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kepentingan umum (Pasal 1337 KUHPPerdata). Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian, diperlukan formalitas tertentu, yaitu dengan putusan pengadilan.

METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh data serta penjelasan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan permasalahan diperlukan suatu metode penelitian. Hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penelitian yang benar akan didapat data yang benar serta memudahkan dalam melakukan penelitian terhadap suatu permasalahan. Untuk itu peneliti menggunakan metode guna memperoleh data dan mengolah data serta menganalisisnya.

Dalam penelitian ini dilakukan penelitian hukum empiris yaitu studi dokumentasi, wawancara, observasi serta wawancara dengan responden. adalah 1). Teknik Studi Dokumentasi / Studi Kepustakaan. 2) Teknik Wawancara. 3) Teknik Observasi/Pengamatan. 4) Teknik Penyebaran Kuisioner / angket.

Jenis dan sumber data diawali dengan pendekatan masalah yaitu sosiologis, mendapatkan dan menentukan data yang diperoleh melalui penelitian Kepustakaan dan penelitian Lapangan. Dari penelitian

kepuustakaan akan diperoleh Data Sekunder yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber yang sudah terdokumen dari bahan-bahan hukum . Data Sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan Hukum tersier. jenis data yang digunakan yaitu 1). Data Kualitatif, 2). Data Kualitatif. 3) Data Sekunder, Analisa Data Kualitatif. Analisa Data Kualitatif atau analisis deskriptif kualitatif denganteknis keseluruhan data yang terkumpul biak dari Data Primer maupun data sekunder akan diolah dan dianalisa dengan cara menyusun data secara sistematis, digolongkan dalam pola dan tema, dikategorikan dan diklasifikasikan, dihubungkan antara satu dengan yang lainnya, dilakukan interpretasi untuk memahami makna data dalam dari sosial dan dilakukan penafsiran dari prespektif peneliti setelah memahami keseluruhan kualitas data. Proses analisis tersebut dilakukan secara terus menerus sampai pada tahap analisis data dari lapangan dan dilanjutkan sampai pada tahap penulisan yaitu data disajikan secara deskriptif kualitatif dan sistematis. Metode analisis diskriptif kualitatif yaitu data yang diperoleh baik dari observasi, wawancara, maupun studi kepustakaan kemudian disusun secara sistematis selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian. Tujuan analisis data dalam penelitian adalah untuk menyempitkan dan membatasi data dengan harapan menjadi data yang tersusun secara baik. Analisa Data Kuantitatif. Adalah teknik analisa yang diawali dengan pengumpulan data dilapangan dan selanjutnya mengolah data dan analisa data kuantitatif dengan tahap sebagai berikut :

1. Editing, yaitu dilakukan terhadap hasil wawancara yang terkumpul untuk memastikan bahwa seluruh hasil wawancara sudah terisi dan terjawab dengan lengkap dan benar.
2. Coding yakni, dilakukan dengan mengklasifikasi jawaban-jawaban para responden menurut kriteria atau macam



jawaban yang telah ditetapkan. Klasifikasi dilakukan dengan cara memberi tanda kepada masing-masing jawaban yaitu dengan tanda atau kode “angka” dan seterusnya masing-masing jawaban yang berbeda.

3. Tallying, yaitu melakukan distribusi data dalam frekwensi-frekwensi tertentu.
4. Tabulasi, yaitu, proses penyusunan data kedalam bentuk tabel sampai pada tahap proses pengolahan data sudah selesai dan data siap untuk dianalisa secara kuantitatif dengan menerapkan rumus-rumus tertentu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tugas dan wewenang Camat.

Camatan adalah termasuk Organisasi Perangkat Daerah di Wilayah Kabupaten.

Organisasi Daerah adalah lembaga pada pemerintahan Daerah yang bertanggung jawab kepada Bupati dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang terdiri dari Sekretaris Daerah, Sekretariat Dewan Perwakilan Daerah, Dinas Daerah, Lembaga Tehnis daerah, Kecamatan dan Kelurahan sesuai dengan kebutuhan daerah.

Kecamatan adalah Wilayah kerja Camat sebagai perangkat Daerah Kabupaten. Kelurahan adalah Wilayah kerja Lurah sebagai perangkat daerah Kabupaten dalam Wilayah kerja Kecamatan. Desa adalah Kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan usul-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam Sistem pemerintahan Negara kesatuan Republik Indonesia.

Wewenang Camat adalah hak melaksanakan hak melaksanakan sebagian urusan otonomi Daerah di Wilayah Kecamatan.

Dalam pasal 3 ayat (1) Peraturan Bupati Tolitoli Nomor 54 Tahun 2008 tentang tugas pokok dan fungsi kecamatan Kabupaten Tolitoli, berbunyi bahwa” Camat melaksanakan sebagian wewenang Bupati Tolitoli yang di

Limpahkan untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah yang meliputi ;

- a. Kewenangan perizinan,
- b. Kewenangan rekomendasi,
- c. Kewenangan koordinasi,
- d. Kewenangan pembinaan,
- e. Kewenangan Pengawasan,
- f. Kewenangan fasilitas,
- g. Kewenangan penetapan,
- h. Kewenangan penyelenggaraan dan
- i. Kewenangan lain yang dilimpahkan.

Tugas Camat diatur dalam pasal 5 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Bupati Tolitoli Nomor 54 Tahun 2008 tersebut ;

1. Camat mempunyai tugas ;
 - a. Memimpin penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan ;
 - b. Melaksanakan urusan yang ditugaskan dan atau dilimpahkan oleh Bupati untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah berdasarkan karakteristik wilayah, kondisi geografis, potensi, kebutuhan dan kemudahan pelayanan kepada masyarakat ; dan melakukan koordinasi dan sinkronisasi keseluruhan instansi pemerintah dan swasta di wilayah kerja kecamatan dalam mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan yang baik di wilayah kecamatan.
2. Selain melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Camat juga melaksanakan tugas umum pemerintahan sebagai tugas atributif, meliputi ;
 - a. Mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat ;
 - b. Mengkoordinasikan upaya penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum ;
 - c. Mengkoordinasikan penerapan dan penegakan Peraturan Perundang-undangan ;
 - d. Mengkoordinasikan pemeliharaan prasarana dan fasilitas umum;
 - e. Mengkoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat



- kecamatan;
- f. Membina penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan; dan
 - g. Melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya dan/atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintahan desa atau kelurahan.
3. Untuk menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Camat mempunyai fungsi :
- a. Mengkoordinasikan penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kecamatan;
 - b. Pembinaan dan pengembangan penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kecamatan;
 - c. Melaksanakan pelayanan kepada masyarakat sebagaimana dengan tugas umum pemerintahan sebagai tugas atributif;
 - d. Melaksanakan kewenangan yang didelegasikan oleh Bupati;
 - e. Pembinaan administrasi, organisasi dan tata laksana serta pelaksanaan urusan Pemerintahan, Ketentraman dan Ketertiban, Pemberdayaan masyarakat Desa dan Kelurahan, kesejahteraan rakyat, dan sarana dan prasarana umum;
 - f. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan Tugas dan Fungsinya.

Bahwa mengenai Tugas pelaksanaan penyerahan menurut karya ini, bukanlah menjadi Tugas dan fungsi pokok Camat. Dalam pembuatan Penyerahan/jual beli atas tanah yang belum terdaftar atau yang belum di Sertifikat, berdasarkan keputusan Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah tanggal 27 Januari Tahun 1993 Nomor 592.2/33/1993, tentang Bentuk dan isi Penyerahan Hak Penguasaan atas tanah yang belum terdaftar.

Camat yang tidak diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan keputusan Gubernur dimaksud, Camat yang bukan dapat membuat Surat Penyerahan atas peralihan Tanah yang belum terdaftar. Selain

Camat yang juga bertugas untuk membuat Surat Penyerahan yang dimaksud disini adalah Notaris.

Proses Pelaksanaan Jual Beli (Penyerahan) di Hadapan Camat.

Dalam memberikan penjelasan terhadap pelaksanaan penyerahan atas Tanah yang belum terdaftar menurut petunjuk Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah, yaitu Tanah – tanah yang belum terdaftar dengan dibuktikan salah satu Sertifikat pemberian Hak. Dimaksud belum terdaftar disini adalah bekas Tanah – tanah Swapraja dan tanah yang belum memilik hak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Dasar seseorang atau subyek hukum mengelolah tanah hanya atas dasar Hak penguasaan terhadap tanah yang dalam kekuasaan Negara. Subyek yang menguasai tanah Negara tersebut biasanya atas Dasar yang berupa :

1. Surat Rekomendasi Izin Pengolahan Tanah Negara, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa / Lurah ;
2. Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT), yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa/Kelurahan setempat ; atau
3. Bukti lain yang dimiliki oleh yang menguasai Tanah Negara.

Apabila yang menguasai tanah hendak memindahkan atau mengalihkan Hak penguasaannya atas tanah negara tersebut, melalui Pemerintah Desa/Kelurahan menyampaikan maksud kepada petugas di Kantor Desa/Kelurahan, bahwa hendak mengalihkan/memindahkan Hak Penguasaannya terhadap tanah yang dikuasainya menurut bukti alas Hak yang dimilikinya.

Bersama dengan Kepala Desa/Lurah dan dua (2) orang Saksi menuju Kantor Kecamatan untuk bertemu dengan Camat untuk kepentingan Pembuatan Surat Penyerahan yang dimaksud. Pihak yang terikut dalam pemuatan Surat Penyerahan adalah :



1. Pihak yang hendak menyerahkan / memindahkan Hak penguasaan tanah;
2. Pihak yang menerima Hak;
3. Kepala Desa/Lurah;
4. Dua (2) orang Saksi, serta
5. Camat, sebagai pihak yang membuat Surat Penyerahan.

Pelaksanaan Penyerahan/Pengoporan hak atas tanah Hak Penguasaan dilakukan dengan sesuatu pemberian prestasi oleh pihak menerima Penyerahan Tanah kepada pihak yang menyerahkan / memindahkan Hak Penguasaan Tanah tersebut, berupa uang atau nilai yang dapat dinilai dengan uang sebagai suatu ganti rugi. Oleh karena itu sifat tunai riil dan terang tercapai.

Kekatan Hukum Jual Beli (Penyerahan) di Hadapan Camat.

Diketahui bahwa peralihan Hak atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah hanya dilakukan melalui jual beli, harus didaftar pada waktu dilaksanakan transaksi jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu setelah mereka melaksanakan transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka mereka segera mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan. Hal ini juga dikarenakan mereka merasakan manfaat dan pentingnya sertipikat bagi diri sendiri dan anak cucunya terhadap pihak lain apabila ada permasalahan di kemudian hari, karena sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat, maksudnya dengan mempunyai sertipikat, maka dapat diketahui adanya. Dalam hal Penyerahan/Jual beli tanah atas Hak Penguasaan, bermaksud pula diperuntukan sebagai bukti, Penyerahan dimaksud dalam surat penyerah dilakukan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Mulai penyerhan, maka hak pihak kedua (yang menerima penyerhan) menjadi hak atas segala keuntungan didapat dari dan segala kerugian /beban atas obyek penyerahan tersebut menjadi hak / tanggungan pihak kedua;

2. Pihak pertama menjamin, bahwa hanya pihak kedua yang berhak dan berwenang melakukan penyerahan/pelepasan hak atas tanah tersebut dan tanah tersebut belum pernah diserahkan dengan cara apapun, bebas dari suatu sitaan, tidak terikat jaminan utang dan tidak tersangkut suatu sengketa dan jaminan-jaminan lainnya;
3. Dijaminnya tidak ada Gugatan oleh Pihak pertama;

Pelaksanaan pelepasan hak menurut Keputusan Kepala daerah Tingkat I Sulawesi Tengah ini atas tanah hak penguasaan dengan tujuan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum sebagai tanda bukti hak Penguasaan atas tanah Negara, yang kemudian sebagai dasar Pendaftaran tanah untuk pemberian hak milik misalnya, dan selanjutnya berharap untuk dapat menjadi jaminan hutang di Bank biasanya merupakan alasan para pedagang/swasta, terutama Usaha kecil. Hal ini dikarenakan pedagang usaha Kecil memerlukan modal untuk berdagang dan modal tersebut dapat diperoleh dengan meminjam dari bank dan pihak Bank bersedia memberikan pinjaman dengan jaminan Bukti Surat Penyerahan atas nama pemohon sendiri. 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.)

Pelaksanaan penyerahan tanah atas hak penguasaan / Pengoporan Hak Penguasaan atau jual beli tanah pada masyarakat masyarakat dilakukan di hadapan Camat / Notaris atau secara di bawah tangan. Pelaksanaan pengoporan hak penguasaan atas tanah seperti praktek penyerahan masih dalam klasifikasi pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat. 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.

Mengenai ikut sertanya kepala desa/ketua adat dalam jual beli tanah, Makamah Agung dalam Yurisprudensi tanggal 13 Desember 1958 Nomor 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 Nomor 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 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) berdasarkan hukum adat dan pengertian jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria menggunakan asas dari hukum adat yaitu konkrit dan nyata. 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 dengan 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.

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 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 dari jual beli tanah menurut hukum adat yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah jual belinya batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria maka jual beli tanah setelah Undang Undang Pokok Agraria mempergunakan sistem dan asas-asas dalam hukum adat. Dalam konsideran Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat dalam bentuk penguasaan 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 Nomor 10 tahun 1961 diubah menjadi di Hadapan 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.)

Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penyerahan / pengopran hak Penguasaan atas tanah Negara dengan ganti Rugi sebagai harga tanah, menurut keputusan Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah cukup dilakukan dihadapan Camat adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan. Pelaksanaan Penyerahan Hak Penguasaan Tanah dilakukan di hadapan Camat yang bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah dan kuat sebagaimana peralihan Hak atas tanah adat yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa serta diakui oleh Yurisprudensi. Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli, karena masih banyak tanah Hak Penguasaan atas tanah Negara yang belum terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tolitoli, khususnya diwilayah Pemerintahan Camat Baolan, maka pengalihan, penyerahan, Pengoporan hak atas tanah, Hak penguasaan dilakukan melalui Surat Penyerahan, sesuai Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah tanggal 27 Januari Tahun 1993 Nomor 592.2/33/1993 tentang

bentuk dan isi penyerahan Hak Penguasaan atas tanah yang belum terdaftar. Penyerahan hak penguasaan atas tanah yang belum terdaftar tidak disyaratkan untuk dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), cukup dilakukan di Hadapan Camat atau Notaris. Dengan adanya Bukti Surat Penyerahan / Surat Tanda Pengoporan hak atas tanah Negara tersebut dapat dijadikan dasar hak (alas hak) untuk pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Kantor Pertanahan tidak dapat menolak untuk kepentingan pendaftaran tanah atas Hak Penguasaan dimaksud dengan alasan Kantor Pertanahan khususnya seksi pengukuran dan pendaftaran tanah akan menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana menentukan bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mendapatkan akta jual beli. Pelaksanaan pengoporan penguasaan tanah Swapraja atau tanah Negara yang di dalam kekuasaan seseorang, dialihkan dengan cara sesuai Surat keputusan Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah tanggal 27 Januari Tahun 1993 Nomor 592.2/33/1993 tentang bentuk dan isi penyerahan Hak Penguasaan atas tanah yang belum terdaftar. Bentuk Surat peralihannya disebut dengan “Surat Penyerahan” mengingat tidak timbulnya anggapan bahwa tanah swapraja/tanah dalam kekuasaan Negara diperjual belikan. Yang menjadi obyek ganti rugi yang berupa uang atau sesuatu yang dapat dinilai uang, bukanlah harga tanahnya, akan tetapi nilai-nilai suatu perbuatan oleh pihak yang menguasai diatas tanah tersebut. Tanah swapraja/tanah negara yang dalam kekuasaan dimaksud sudah dalam pengelolaan oleh pihak yang menguasai dalam jangka waktu yang relatif lama. Penguasaan atas tanah negara, telah diberikan Izin Pengolahan tanah atau pembukaan lahan dari Pemerintah setempat, apakah itu untuk kepentingan pertumahan dan/atau kepentingan



bercocok tanam. Oleh sebab itu telah dikuasai oleh seseorang, hanya saja belum terdaftar serta belum diberikan sebagai salah satu hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria. Bahwa dalam praktek permohonan pinjaman Kredit di Bank, Bank Rakyat Indonesia Unit Tolitoli, khususnya bagi bidang usaha kecil, Bukti Surat Penyerahan yang di buat di hadapan Camat/Notaris dapat dijadikan Jaminan / agunan pinjaman modal usaha bagi jenis usaha kecil dibidang, Pedagang kecil, Pertanian, Peternakan, Perikanan dan lain sebagainya.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka dapat ditarik kesimpulan segai berikut :

1. Penyerahan yang dimaksud dilakukan berdasarkan Surat keputusan Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah tanggal 27 Januari Tahun 1993 Nomor 592.2/33/1993 tentang bentuk dan isi penyerahan Hak Penguasaan atas tanah yang belum terdaftar. Dan dilakukan dengan Ganti rugi sebagai harganya oleh pihak yang menerima penyerahan kepada yang menyerahkan seperti halnya dalam praktek jual beli. Kekuatan Hukum Surat penyerahan ini terjamin sebagaimana Jual-beli tanah adat yang dilakukan di hadapan Kepala Desa/Lurah dan telah diakui oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai salah satu sumber hukum.
2. Ganti Rugi/Jual beli dalam praktek penyerahan pengalihan tanah atas Hak Penguasaan, yang di ganti rugi/jual beli bukanlah tanahnya akan tetapi nilai-nilai pengelolaan yang ada diatas tanah serta nilai lainnya yang telah dikeluarkan yang ada kaitannya dengan pemberian pengolahan atau penguasaan tersebut. Oleh sebab bernilai maka surat penyerahan dimaksud

dapat dijadikan jaminan pinjaman hutang.

Saran

Pembuatan Surat Penyerahan atas tanah hak Penguasaan untuk dapat di laksanakan dengan saran :

1. Untuk dilakukan dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari Notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif untuk lebih terjaminnya kepastian hukum. Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.
2. Pelayanannya yang lebih sederhana, cepat dan biaya murah, sebab dengan tercatatnya tanah-tanah dalam penguasaan masyarakat secara umumnya pada Kantor Desa/Kelurahan, lebih mempercepat untuk dapat didaftar pada Buku Daftar Pajak Bumi Bangunan, sebagai salah satu sumber pendapatan Negara.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abdulkadir Muhammmad, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1980.
- [2] Adrian Sutedi, *KekuatanHukum berlkunya sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006.
- [3] *Al Fiyah, Dinda Nur, Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. Tahun 2020.*
<https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/102646>
- [4] Alimudin, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. V, April – Juni, 2002,.
- [5] Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum*



- Agraria*, Bagian I dan II Jilid I, Jakarta, Djambatan, 1972.
- [6] -----, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman 520.
- [7] D.D Wasono, *Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (Skpt) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah*. Tahun 2021. <https://media.neliti.com/media/publications/209799-kekuatan-hukum-surat-keterangan-penguasa.pdf>
- [8] Effendi Perangin, *Prakterk Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1990.
- [9] -----, *Praktek Hukum Agraria*, Esa Study Club, 1998.
- [10] Harun Al Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987,
- [11] Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Yogyakarta, Seksi Notariat FH UGM, 1982.
- [12] Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, BPHN, 1982.
- [13] J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995.
- [14] Kartini Muljadi, dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHPerdato*. Kencana, Jakarta, 2004.
- [15] K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1973.
- [16] R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- [17] R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1994.
- [18] R.Trisnaningtyas. *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Permasalahannya (Studi Di Kecamatan Batukliang Lombok Tengah)*. Tahun 2019. <https://fh.unram.ac.id/wp-content/uploads/2019/09/RIMA-TRISNANINGTYAS-D1A015222.pdf>
- [19] Supriadi, Dkk, *Hukum Agraria I*, Buku Ajar, 2001.
- [20] Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Djambatan Jakarta, 1992.
- [21] Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta, PT. Dina Aksara, 1988.
- [22] Peraturan-peraturan Hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- [23] Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- [24] Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- [25] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- [26] Peraturan Bupati Tolitoli Nomor 54 Tahun 2008 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Kecamatan Kabupaten Tolitoli.



HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN