

**JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN SARANA SURAT
GANTI RUGI DI DESA SUNGAI RAJA**

(Skripsi)

Oleh

ROWEN NICHOLAS SILALAH



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2023

JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN SARANA SURAT GANTI RUGI DI DESA SUNGAI RAJA

Rowen Nicholas Silalahi

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yaitu sertifikat hak milik atas tanah sesuai ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan jual beli tanah juga harus dilakukan di depan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk menerbitkan akta Otentik mengenai peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, namun sebaliknya telah terjadi jual beli tanah di hadapan Kepala Desa dengan menggunakan surat ganti rugi tanah di Desa Sungai Raja. Permasalahan pada penelitian ini ialah : 1. Apakah Jual beli tanah dengan sarana surat ganti rugi tanah dari Kepala Desa dibenarkan menurut peraturan perundang undangan? 2. Bagaimanakah seharusnya jual beli tanah yang baik dan benar berdasarkan peraturan perundang undangan?

Metode penelitian dilakukan dengan pendekatan normatif empiris melalui studi kasus dengan mengolah data melalui studi kepustakaan dengan menganalisis literatur yang relevan serta studi lapangan dengan metode wawancara dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber terkait.

Hasil Penelitian ini ialah : 1. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dengan Surat Ganti Rugi Tanah dapat didasarkan kepada Permen ATR/BPN no 21 tahun 1994 dan oleh karena itu dapat dipertimbangkan untuk memindahkan haknya berdasarkan Pasal 37 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 2. Jual beli tanah dapat dilakukan di hadapan PPAT untuk diterbitkan akta otentik berupa Akta Jual Beli, dengan Akta tersebut pembeli tanah kemudian dapat melakukan prosedur balik nama pada Sertifikat Hak Milik atau dengan pertimbangan Kepala Badan Pertanahan dapat langsung dilakukan peralihan hak berdasarkan Surat Ganti Rugi Tanah

Kata Kunci : Jual Beli, Surat Ganti Rugi Tanah, PPAT

**SALE AND PURCHASE OF LAND USING THE LETTER OF
COMPENTATION FROM THE VILLAGE CHIEF**

Rowen Nicholas Silalahi

ABSTRAK

The transition of right in action of purchasing land must be proven by authentic deed as land sertificate according to the provisions in Government Regulation Number 24 of 1997, the action in purchasing a land should done in front of Government officials which had the authority to put in print the authentic deeds about land purchasing in accordance with the provisions in Government Regulation Number 24 of 2016, but on the contrary in the Sungai Raja Village there has been a sale and purchase of land before the Village Chief using a letter of land compensation. The question of this research is : 1. Is the sale and purchase of land by means of a letter of compensation for land from the village head justified according to statutory regulations? 2. How should a good and correct land sale and purchase be based on statutory regulations?

The Scientific methods used in this research is empirical normative through case studies by processing data through literature studies by analyzing relevant literature as well as field studies using the interview method by asking questions to relevant informants.

The result of this research : 1.The Sale and purchase of land carried out before the village chief can be done with Minister of land regulation Number 21 of 1994 and therefore the sale and purchase of land can be considered legal with article 37 Government Regulation Number 24 of 1997. 2.The purchase of lad can be done with the land official with the transfer of title procedure aswell without the land official the sale and purchase of land can be done with the consideration of the head of the department of land to transfer it with by including the name of the land buyer directly on the land certificate

Keyword : Sale And Purchase, Compensation Letter, Land Official

**JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN SARANA SURAT
GANTI RUGI DI DESA SUNGAI RAJA**

Oleh

ROWEN NICHOLAS SILALAH

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2023

Judul Skripsi

: **JUAL BELI TANAH DENGAN SARANA
SURAT GANTI RUGI TANAH DI DESA
SUNGAI RAJA**

Nama Mahasiswa

: **Rowen Nicholas Silalahi**

Nomor Pokok Mahasiswa

: **1912011171**

Bagian

: **Hukum Administrasi Negara**

Fakultas

: **Hukum**



1. **Komisi Pembimbing**


Upik Hamidah, S.H., M.H
NIP. 196006011987032012


Ati Yuniati S.H., M.H
NIP. 197806292005012001

2. **Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**


Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP. 19731020 2005012002

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Upik Hamidah, S.H., M.H**



Sekretaris / Anggota : **Ati Yuniati S.H., M.H**



Penguji Utama : **Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum**



2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **10 Mei 2023**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rowen Nicholas Silalahi

Nomor Pokok Mahasiswa : 1912011171

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: “Jual Beli Tanah Dengan Sarana Surat Ganti Rugi Di Desa Sungai Raja” adalah hasil karya sendiri bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 25 Mei 2023



Rowen Nicholas Silalahi
NPM.1912011171

RIWAYAT HIDUP



Rowen Nicholas Silalahi Dilahirkan di Natar,Lampung Selatan pada 24 Oktober 2001, merupakan anak pertama dari tiga bersaudara, yang merupakan putra dari pasangan Bapak Riston Silalahi dengan Ibu Nurmaida Simanjuntak. Penulis menyelesaikan Pendidikan sekolah dasar (SD) di Sekolah Swasta Tunas Harapan Mandiri pada tahun 2013, Sekolah Menengah Pertama (SMP) di Sekolah Swasta Panglima Polem Rantauprapat pada 2017 dan Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Rantau Selatan pada 2019. Pada tahun 2019 penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur penerimaan SBMPTN

Penulis merupakan Mahasiswa Bagian Hukum Administrasi Negara, selama perkuliahan tergabung dalam Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH) sebagai anggota tetap pada 2019 – 2020. Penulis juga tergabung dalam kepengurusan Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (HIMA HAN) sebagai Ketua Divisi Riset dan Keilmuan dari tahun 2022 sampai sekarang.

Selain itu penulis pernah tergabung dan lulus dalam program Kridensial Micro Mahasiswa Indonesia (KMMI) yang dilaksanakan oleh Kampus Merdeka Medeka Belajar (MBKM) di bidang keilmuan Hukum Kekayaan Intelektual. Penulis juga menjadi bagian sebagai tim pengusul dalam penelitian yang dilaksanakan oleh Kampus Merdeka Medeka Belajar (MBKM) yang berjudul “Desain Kebijakan Pemerintah Kota Bandar Lampung Untuk Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Daerah.”

Pada Tahun 2022 penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode 1 selama 40 hari di Desa Tanjung Bunga, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir, Sumatera Utara.

MOTTO

Kebijaksanaan akan memelihara engkau,kepandaian akan menjaga engkau.
Supaya engkau terlepas dari jalan yang jahat,
Dari orang yang mengucap tipu muslihat

(Amsal 2 ayat 11 : 12)

Sebuah masalah akan memaksa anda untuk maju dan berkembang sebagaimana
sebuah batu di jalanan yang merupakan bagian dari jalan itu sendiri

(Marcus Aurelius)

Keberanian harus dibarengi dengan rasa keadilan dan olehnya kita dapat mencapai
kemenangan

(Count Flavius Belisarius)

PERSEMBAHAN

Degan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan hidayahnya maka dengan ketulusan dan kerendahan hati serta setiap perjuangan dan jerih payah yang ada, saya persembahkan karya tulis ini kepada :

Kedua Orangtua Tercinta

Bapak Riston Silalahi Dan Ibu Nurmaida Simanjuntak

Yang senantiasa membesarkan, membimbing, mendoakan serta mendukung saya dalam segala situasi, Terimakasih untuk cinta kasih yang sudah diberikan dengan ikhlas dan tanpa pamrih dan untuk dorongan disaat terjatuh dan ingin menyerah

Kedua adikku

Yang senantiasa hadir memberikan dukungan, dorongan serta bantuan

Terimakasih kepada seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan ilmu, mengajarkan hal yang baru serta memberikan dorongan dalam proses pengerjaan skripsi ini

Almamater Tercinta

Universitas Lampung

SANWACANA

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat,kekuatan serta pengetahuan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Jual Beli Tanah Dengan Surat Ganti Rugi Tanah Di Desa Sungai Raja” ” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sajana di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk, arahan, dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, Penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada:

1. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing, memberikan arahan, dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
2. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, ilmu serta saran dan masukan dalam proses pembuatan skripsi ini;
3. Bapak Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan dalam proses perbaikan skripsi ini;
4. Bapak Syamsir Syamsu, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan dalam proses perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H, M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung, beserta staf yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada Penulis selama di perkuliahan

6. Ibu Maya Shafira S.H., M.H . selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi selama di perkuliahan;
7. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H, selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara yang selalu membantu penulis dalam proses pengerjaan seminar dan penandatanganan dokumen serta memberikan dorongan kepada penulis terkait progres skripsi
8. Ibu Marlia Eka Putri A.T, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara yang selalu membantu penulis dalam pelaksanaan pengajuan judul skripsi serta memberikan dorongan kepada penulis terkait dengan progres skripsi;
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, ilmu pengetahuan, dan juga bantuannya kepada Penulis serta kepada staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Lampung;
10. Terimakasih kepada Bapak dan Mamak, kedua orangtuaku tercinta yang selama ini dari awal perkuliahan sampai sekarang sudah berjuang dan mengantarkanku menjadi seorang Sarjana Hukum, serta kedua adikku yang mendukungku dalam perkuliahan
11. Terimakasih Kepada Bapak yaitu orangtua saya sendiri yang telah membantu menjadi narasumber dalam proses pengerjaan skripsi juga membantu untuk menghubungkan penulis kepada para narasumber yang lain.
12. Terimakasih kepada Kepala Desa Sungai Raja selaku narasumber dalam penelitian
13. Terimakasih kepada Bapak Suleyman S.H selaku Subseksi Penetapan Hak Tanah Dan Pemberdayaan Hak Tanah Di Masyarakat yang telah bersedia menjadi narasumber penelitian
14. Terimakasih kepada Bou Betty, bibi yang selalu mendukung serta memenuhi kebutuhanku selama di perkuliahan

15. Terimakasih kepada kedua sahabatku Joaldrey Girsang Dan Chrisjunian yang sedari Sekolah Menengah Pertama telah menjadi sahabat serta saudara yang menjadi tempat berbagi cerita dan pengalaman
16. Terimakasih kepada saudara saudara seperjuanganku Adi Pranata Ginting, Muhammad Indrian Syachrizal dan Randi Sukarna Nopriadi yang selalu bekerjasama dalam mengerjakan tugas perkuliahan juga dalam hal berbagi pengetahuan tentang isu-isu yang sedang berkembang
17. Terimakasih kepada teman-teman KKN Unila Samosir Kingstone Simbolon, Joel Sihite, Holong Pandiangan, Riani Lumbantobing, Yolanda Sinaga, Rohani Sianturi, Afrindah Sinurat, Destri Pasaribu dan Ribka Sihotang. Atas kerjasamanya dalam program kerja dan menjadi sahabat dalam senang maupun sedih.
18. Terimakasih kepada teman-teman alumni sekolah menengah atas, Diana, Putri, Rasyid, Kiki, Safrian, Reza, dan Ari yang selalu berkabar serta mendukung saya dalam perkuliahan walaupun tidak dapat mendapatkan kesempatan yang sama untuk berkuliah namun menghargai pendidikan serta mendorong saya untuk mengenyam Pendidikan setinggi mungkin.
19. Kepada semua pihak yang terlibat, yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan terimakasih atas dukungan dan bantuan yang diberikan dalam menyelesaikan skripsi ini;
20. Almamater Kebanggaanku, Universitas Lampung;
21. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan, dukungan dan doa yang telah diberikan. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat, bangsa, dan negara, para mahasiswa, akademisi, serta pihak-pihak lainnya, terutama bagi penulis. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan perlindungan dan kebaikan bagi kita semua, Aamiin.

Akhir Kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik, saran dan masukan yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, 25 Mei 2023

Penulis

Rowen Nicholas Silalahi

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan Dan Ruang Lingkup	5
1.3 Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Hukum Agraria Dan Pertanahan Indonesia	6
2.1.1 Pengertian Hukum Agraria	6
2.1.2 Pengertian Hukum Pertanahan	8
2.1.3 Sejarah Hukum Pertanahan Indonesia	10
2.2 Hak Atas Tanah	14
2.2.1 Pengertian Dan Ruang Lingkup Hak Atas Tanah.....	14
2.2.2 Jenis Jenis Hak Atas Tanah	15
2.2.3 Sertifikat Hak Atas Tanah	19
2.2.4 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	21
2.3 Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
2.3.1 Pengertian Peralihan Hak.....	23
2.3.2 Jenis Jenis Peralihan Hak	25
2.3.3 Peralihan Hak Tanah Karena Jual Beli.....	27
2.4 Peran Kepala Desa Dalam Jual Beli Tanah	28
2.4.1 Kewenangan Kepala Desa Dalam Jual Beli Tanah	28
2.4.2 Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Dari Kepala Desa	30

BAB III METODE PENELITIAN	33
3.1 Pendekatan Masalah.....	33
3.2 Sumber dan Jenis Data.....	33
3.2.1 Data Primer	33
3.2.2 Data Sekunder.....	33
3.3. Prosedur Pengumpulan Data.....	34
3.4 Prosedur Pengolahan Dan Pengumpulan Data.....	35
3.5 Analisis Data	35
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 36
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	36
4.2 Jual Beli Tanah Dengan Surat Ganti Kerugian Dari Kepala Desa	38
4.2.1 Kronologi Jual Beli Tanah.....	38
4.2.2 Pertanggungjawaban Kepala Desa Terhadap Surat Ganti Kerugian Dalam Jual Beli Tanah	38
4.3 Jual Beli Tanah Yang Baik Dan Benar Berdasarkan Peraturan Perundang Undangan	42
4.3.1 Kegiatan Jual Beli Tanah Dalam Peraturan Perundang Undangan.....	42
4.3.2 Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Para Pihak Agar Jual Beli Tanah Denagn Surat Ganti Rugi Dapat Diterbitkan Menjadi Sertifikat Hak Milik	48
 BAB V PENUTUP.....	 51
5.1 Kesimpulan	51
5.2 Saran	52
 DAFTAR PUSTAKA.....	 53

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Tingkat Pendidikan Desa Sugai Raja	37
2. Jenis Pekerjaan Penduduk Desa Sungai Raja	37

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu unsur penting yang dibutuhkan oleh umat manusia demi menjaga keberlangsungan hidupnya, Pada zaman modern kepemilikan sebuah tanah menjadi sangat penting, hal ini dikarenakan harga jual yang semakin tinggi dari hari ke hari ditambah dengan perkembangan bisnis properti sehingga menambah nilai guna yang dimiliki oleh tanah tersebut.

Bidang tanah di permukaan bumi memiliki jumlah yang terbatas, oleh karena itu sebuah aset tanah ini tidak akan mengalami penurunan nilai, aset tanah dimanfaatkan baik dalam bidang pertanian, perkebunan atau perumahan. Walaupun memiliki nilai aset yang tinggi namun sebuah bidang tanah tidak selalu memiliki nilai yang sama, terdapat beberapa kondisi yang mempengaruhi nilai jual sebuah bidang tanah, contohnya keadaan atau kondisi tanah maupun letak lokasi tanah, bidang tanah yang berada di kawasan padat penduduk contohnya perkotaan memiliki nilai jual yang lebih tinggi dikarenakan jumlahnya yang terbatas serta dalam pemanfaatannya digunakan dalam hal Perumahan, Kawasan Bisnis, serta pasar, hal berbeda akan ditemui pada bidang tanah yang berada di desa, dikarenakan pemanfaatan tanah di sebuah desa hanya akan terbatas pada pertanian, perkebunan, pariwisata atau Sebagian kecil Industri.

Bagi Sebagian besar masyarakat kepemilikan sebuah bidang tanah merupakan sebuah komoditas penting dalam hal membentuk atau menciptakan sebuah kesejahteraan faktor ini memiliki kondisi yang sama baik itu di kawasan perkotaan ataupun kawasan perdesaan, hal ini tak terlepas dari faktor psikologis

mayoritas warga negara Indonesia yang dimana jumlah kepemilikan bidang tanah dapat menjadi sebuah faktor status kekayaan.

Tanah dalam pandangan hukum merupakan objek benda, objek benda ini pada umumnya memiliki klasifikasi tertentu sesuai dengan sifat benda tersebut, menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, benda dapat dibedakan atas : Benda yang berwujud atau benda yang tidak berwujud, Benda yang bergerak atau benda yang tidak bergerak, barang yang dipakai habis atau barang yang tidak dipakai habis, Barang yang sudah ada atau barang yang akan ada, Barang yang diperdagangkan atau barang yang diluar diperdagangkan, barang yang dapat dibagi atau barang yang tidak dapat dibagi.

Apabila dilakukan klasifikasi kepada jenis benda dalam pandangan hukum maka bidang tanah dikelompokkan menjadi benda yang tidak dapat bergerak dan benda yang terdaftar, terdaftar dalam artian bahwa sebidang tanah memiliki media yang menunjukkan bahwa bidang tanah tersebut dimiliki, dimanfaatkan atau diberdayakan, hal ini menjadi penting sebagai bentuk pembuktian bahwa tanah tersebut memang dimiliki oleh pihak yang berhak.

Tanah merupakan sebuah objek hukum, Objek hukum terhadap tanah terletak pada Hak penguasaan yang ada di dalamnya, untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah maka pemegang hak harus memiliki semacam bukti secara tertulis sebagai sebuah media yang menyatakan bahwa tanah tersebut berhak dimiliki oleh dirinya secara hukum. Usaha yang dapat dilakukan oleh pemegang hak atas tanah ialah mendaftarkan tanah mereka, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tepatnya pada pasal 3 dinyatakan tujuan dari diadakannya pendaftaran atas tanah salah satu dari tujuan tersebut ialah untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, hasil dari pendaftaran bidang tanah tersebut akan menghasilkan Sertifikat Tanah.

Menurut Menteri ATR/BPN Hadi Tjahjanto diperkirakan jumlah bidang tanah di Indonesia ialah 126 Juta bidang tanah namun tidak semua bidang tanah tersebut sudah terdaftar dan bersertifikat, Kementrian ATR/BPN telah mendaftarkan

sebanyak 100,14 Juta bidang tanah dengan 82,5 Juta diantaranya telah bersertifikat. Hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat sekitar 25 juta bidang tanah yang masih belum jelas Hak Penguasaannya yang dimana dapat menyebabkan terjadinya konflik atau Sengketa hak di kemudian hari.¹

Salah satu bentuk ketidakjelasan pada bentuk penguasaan Hak Atas Tanah terjadi di Desa Sungai Raja, Kecamatan Na IX-X, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Sumatera Utara Desa ini merupakan sebuah desa perkebunan dimana hampir seluruh warganya berprofesi sebagai buruh pada perkebunan kelapa sawit PT. Perkebunan Nusantara IV Berangir, desa ini sering disebut sebagai Desa Berangir dikarenakan banyaknya penduduk yang bekerja pada perkebunan kelapa sawit tersebut, selain sebagai buruh para penduduk juga merupakan petani yang mengelola kebun Kelapa Sawit mereka sendiri.

Ketidakjelasan pada bentuk penguasaan Hak Atas Tanah tersebut diawali dari seorang Pemilik Tanah dengan nama HJ. Asnah yang ingin menjual dua bidang tanahnya yang saling bersebelahan, tanah yang ingin dijual merupakan tanah yang sudah bersertifikat hak milik, namun dalam prosesnya kedua bidang tanah tersebut dijual kepada 5 orang dengan diperjualbelikan secara terpisah sebagian demi sebagian bidang tanah tersebut, namun dalam proses jual beli tidak dilakukan di hadapan Notaris atau pejabat pembuat akta tanah yang dalam peraturan perundang undangan mempunyai kewenangan dalam melaksanakan urusan administrasi tersebut, namun dilakukan di depan Kepala Desa, Kepala Desa kemudian menerbitkan Surat Ganti Rugi Atas Tanah yang di dalamnya berisikan perjanjian jual beli tanah diantara Pemilik tanah kepada kelima orang pembeli tanah tersebut.

Kepala Desa merupakan pemimpin dari unit pemerintahan terkecil/terendah, kepala desa memiliki seperangkat hak dan kewajiban dalam hal urusan administrasi di desa yang mereka pimpin dari sebagian hak dan kewajiban tersebut urusan administrasi pertanahan juga merupakan bagian dari

¹ Muhdanny Yusuf Laksono. Sekitar 25 Juta Bidang Tanah di Indonesia Belum Bersertifikat, Kapan Rampung?. Jakarta
<https://www.kompas.com/properti/read/2022/12/01/173223621/sekitar-25-juta-bidang-tanah-di-indonesia-belum-bersertifikat-kapan>

tanggungjawab seorang Kepala Desa, Namun dalam hal urusan pertanahan seorang Kepala Desa memiliki keterbatasan dalam hal menjalankan urusan tersebut dikarenakan sudah terdapat pejabat lain yaitu pejabat pembuat akta tanah yang memiliki wewenang dalam urusan pertanahan, oleh karena itu diperlukan acuan dalam memutuskan batasan kewenangan seorang Kepala Desa dalam hal jual beli tanah serta bagaimana kedudukan surat ganti rugi tanah tersebut di dalam peraturan perundang undangan.

Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti Tertarik untuk menulis skripsi yang berjudul **“JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN SARANA SURAT GANTI RUGI DI DESA SUNGAI RAJA”**

1.2 Permasalahan Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti mengangkat permasalahan sebagai berikut :

- a) Apakah jual beli tanah dengan sarana surat ganti rugi tanah dari kepala desa dibenarkan menurut peraturan perundang undangan?
- b) Bagaimanakah seharusnya jual beli tanah berdasarkan peraturan perundang undang?

1.3 Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian dalam skripsi ini pada garis besarnya adalah untuk menjawab permasalahan, yaitu :

- 1) Mengetahui legalitas surat ganti rugi tanah dari kepala desa sebagai sarana jual beli tanah menurut peraturan perundang undnagan
- 2) Mengetahui proses jual beli tanah yang baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang undangan

b. Kegunaan Penelitian

1) Kegunaan Teoritis

Diharapkan kegunaan teoritis ini dapat memberikan wawasan keilmuan di bidang Hukum dalam rangka pengembangan hukum administrasi negara khususnya pada perkembangan hukum agrarian.

2) Kegunaan Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada 2 Pihak Yaitu :

a) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis kepada masyarakat yang ingin melakukan jual beli tanah dengan alat bukti surat ganti rugi tanah dari kepala desa

b) Bagi Kepala Desa

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada kepala desa tentang peran kepala desa dalam hal jual beli tanah serta sejauh mana kewenangannya dalam bidang pertanahan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hukum Agraria Dan Pertanahan Indonesia

2.1.1 Pengertian Hukum Agraria

Agraria berasal dari kata *akker* (Bahasa Belanda), *agros* (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *agger* (Bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarian* (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian. Kamus Bahasa Indonesia mengartikan agrarian sebagai urusan pertanian atau tanah pertanian dan urusan pemilikan tanah.² Menurut Subekti dan R.Tjitrosoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya.³

Boedi Harsono menjabarkan perspektif dari pengertian agrarian menjadi 3 bagian yaitu : arti agraria dalam arti umum, Administrasi Pemerintahan dan pengertian agraria berdasarkan undang undang Pokok Agraria.⁴

Dalam perspektif umum pengertian agrarian dihubungkan dengan usaha pertanian istilah pengertian agrarian sendiri dalam Bahasa Inggris agrarian laws seringkali diartikan sebagai perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.

Berbeda dengan perspektif Umum, dalam perspektif administrasi pemerintahan istilah agraria dipakai dalam memaknai perangkat pengaturan hukum mengenai

² Binsar Nainggolan, "Sejarah Dan Perkembangan Hukum Agraria Indonesia", (Jakarta : Universitas Trisakti, 2020), Hal.1

³ Subekti dan R.Tjitrosoedibio, kamus hukum pradnya paramita, Jakarta, 1983, h. 12

⁴ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1, Djambatan", cetakan ke-11, (edisi revisi), Jakarta, 2007, hal.5

tanah, baik itu tanah pertanian maupun non pertanian, hal ini dijelaskan di dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang dimana sasaran objek keagrariaan berupa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sebagaimana lazimnya disebut sumber daya alam.⁵ Perspektif hukum ini sejalan dengan pendapat Boedi Harsono yang menjabarkan Pengertian hukum agraria ialah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai agraria. Agraria ini meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bahkan dalam batas-batas yang ditentukan, serta mengenai ruang angkasa.⁶

Sejalan dengan pendapat Boedi Harsono A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pengertian agrarian memiliki ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit bisa berwujud kepada tanah pertanian saja, atau mengambil sikap yang meluas yang dimana meliputi Bumi,Air,Ruang Angkasa,dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.⁷

Pengertian agrarian memberikan gambaran bagaimana pengaturan hukum yang diatur mengenai agrarian baik itu pengertian secara luas maupun dalam arti sempit. Menurut Soedikno Mertokusumo, hukum agrarian adalah keseluruhan kaidah kaidah hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang agraria.⁸ Bachsan Mustofa kemudian menjabarkan kaidah hukum yang tertulis ialah hukum agrarian dalam bentuk hukum perundang undangan serta peraturan tertulis lainnya yang dibuat oleh negara sedangkan kaidah hukum yang tidak tertulis ialah hukum agrarian dalam bentuk hukum adat agraria yang dibuat oleh masyarakat adat setempat yang dimana pertumbuhan,perembangan serta keberlakuannya dipertahankan oleh masyarakat adat yang bersangkutan.⁹

Hukum agrarian merupakan ketentuan hukum yang mengatur mengenai Bumi,Air,Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam sesuai dengan pengertian umum

⁵ Op.Cit Hal.4

⁶ Boedi Harsono, Op.Cit Hal.8

⁷ A.P Parlindungan,*komentar atas undang undang pokok agraria*,Mandar Maju,Bandung,1991,h.36

⁸ Soedikno Mertokusumo,Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1998, h.1.2

⁹ Bachsan Mustofa, Hukum Agraria dalam Perspektid,Remadja Karya, Bandung, 1998, h.11

serta konsep ruang lingkup keagrariaan, untuk itu perlu dinyatakan bahwa perangkat hukum yang mengatur tentang ruang lingkup keagrariaan tidak terbatas pada hukum pidana, Internasional, Perdata, Tata Negara maupun Administrasi Negara namun berupa hubungan hubungan sistematis diantaranya. Boedi Harsono menyatakan bahwa hukum agrarian bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum hal tersebut dikarenakan hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum yang masing masing mengatur hak hak penguasaan atas berbagai sumberdaya alam. Kelompok bidang bidang hukum tersebut terdiri atas :

- 1) Hukum tanah, yang mengatur hak hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi
- 2) Hukum Air, yang mengatur hak hak penguasaan atas air
- 3) Hukum pertambangan, yang mengatur hak hak penguasaan atas hasil bumi berupa bahan galian
- 4) Hukum Perikanan, yang mengatur hak hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air
- 5) Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak hak penguasaan atas tenaga dan unsur unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh pasal 48 UUPA.¹⁰

Menurut E.Utrecht yang dikutip oleh Boedi Harsono, hukum agraria dalam artian sempit ialah hukum tanah. Hukum agraria dan hukum tanah merupakan bagian dari hukum tata usaha negara yang di dalamnya menguji hubungan hubungan hukum istimewa yang dalam kenyataannya memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal soal tentang agrarian, melakukan tugas mereka itu.¹¹

2.1.2. Pengertian Hukum Pertanahan

Dalam ruang lingkup agraria terdapat salah satu bagian yang disebut dengan Bumi, Tanah merupakan penyebutan kepada permukaan bumi, aspek tanah pada hukum agraria menyangkut hak atas tanah yang merupakan aspek yuridis. Yang dimaksud dengan hak atas tanah ialah hak yang memberi wewenang kepada

¹⁰ Boedi Harsono, Op.Cit. hal.8

¹¹ Op cit., hal.10

pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diberikan haknya .

Hukum Pertanahan merupakan keseluruhan kaidah hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang kesemuanya itu memiliki bentuk objek pengaturan yang seragam yaitu hak hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang sistematis.¹²

Objek hukum tanah ialah hak penguasaan terhadap tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang,kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimiliki haknya. Terdapat sesuatu yang wajib dilakukan,boleh dilakukan atau dilarang dilakukan untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria umum diantara hak hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Penguasaan atas tanah memiliki hierarki dalam hukum pertanahan nasional yang berupa :¹³

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah
2. Hak menguasai dari negara atas tanah
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak perseorangan atas tanah yang meliputi :
 - a) Hak atas tanah
 - b) Wakaf atas tanah hak milik
 - c) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)

Objek dari hukum pertanahan ialah penguasaan tanah, penguasaan atas tanah tersebut memiliki makna hak dan wewenang serta larangan bagi pemegang hak atas tanah tersebut, objek hukum penguasaan atas tanah dibagi dua yaitu :¹⁴

¹² Slamet Riyadi, "Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih", (Skripsi, Tegal : Universitas Pancasakti, 2020), Hal.16

¹³ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajiab Komprehensif, (Jakarta : Prenada Media Group), Hal.11

1. Hak Penguasaan tanah sebagai lembaga hukum.
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai sub objek atau pemegang haknya
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

2.1.3. Sejarah Hukum Pertanahan Di Indonesia

Dari masa berlakunya, hukum agraria di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu :

- a) Hukum agraria Kolonial, yang merupakan hukum agraria yang berlaku sebelum kemerdekaan
- b) Hukum Agraria Nasional , yang merupakan hukum agraria yang berlaku setelah diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960.

Hukum agraria kolonial dimulai dari masa terbentuknya VOC (*Verenigde Oost Indische Compagnie*), VOC merupakan badan perdagangan yang dibentuk di Belanda untuk mencegah terjadinya perdagangan tidak sehat antara perusahaan perusahaan atau pengusaha asal negara tersebut, VOC di Indonesia memiliki wilayah tersendiri yang di dalamnya mereka memberlakukan berbagai kebijakan berupa politik pertanahan yang sangat menindas rakyat Indonesia yang berupa antara lain :¹⁵

- 1) *Contongenten*, yaitu pajak atas hasil tanah pertanian yang diserahkan oleh rakyat kepada penguasa kolonial, pajak ini membebankan rakyat dikarenakan harus menyerahkan Sebagian dari hasil tanahnya kepada VOC
- 2) *Verplichte Leveranten*, yaitu suatu bentuk ketentuan yang ditetapkan VOC kepada raja lokal tentang penjualan hasil bumi kepada pihak VOC saja

¹⁴ Rieska Mei Puspadiena, "Tinjauan Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Milik Perusahaan Jawatan Kereta Api(PJKA) Oleh Masyarakat Di Kawasan Stasiun Tegal", (Skripsi, Tegal : Universitas Pancasakti, 2020), Hal.19

¹⁵ Departemen Penerangan dan Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri, Pertanahan dalam Era Pembangunan Indonesia, Jakarta, 1982, hal.21

dengan harga yang telah ditetapkan oleh VOC secara sepihak (Monopoli Perdagangan)

- 3) Roerendinsten, Kebijakan ini merupakan bentuk kerja rodi kepada rakyat Indonesia di masa lampau yang tidak memiliki tanah pertanian

Setelah VOC bubar segala kebijakan pemerintahan diambil alih oleh Pemerintahan Hindia Belanda dibawah Gubernur Herman Willem Daendels, kebijakan pada bidang pertanahan yang diambil oleh Daendels sendiri adalah menjual tanah tanah rakyat Indonesia kepada orang orang kaya golongan Cina, Arab, maupun Eropa khususnya Belanda yang disebut dengan tanah partikelir, tanah partikelir merupakan hak eendom yang memiliki sifat dan corak yang istimewa, karena didalamnya terdapat hak hak khusus yang dapat diterima oleh Pemilik tanah yaitu *landheerlijke rechten* atau hak pertuanan misalnya :¹⁶

- 1) Hak untuk mengangkat atau mengesahkan pemilikan serta memberhentikan kepala kepala kampung
- 2) Hak untuk menuntut kerja paksa serta memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk
- 3) Hak untuk mengadakan pungutan pungutan baik berupa uang maupun hasil pertanian dari penduduk
- 4) Hak untuk mendirikan pasar
- 5) Hak untuk memungut biaya pemakaian jalan
- 6) Hak untuk mengharuskan penduduk tiga hari sekali untuk memotong rumput bagi keperluan tuan tanah serta sehari dalam seminggu untuk menjaga rumah atau Gudang Gudang dan sebagainya

Setelah pulau Jawa diambil alih oleh Inggris maka kebijakan pertanahan yang diberlakukan juga berganti, Gubernur Thomas Stamford Rafles yang merupakan Gubernur yang menjabat di Pualau jawa menggantikan Gubernur Herman Willem Daendels menetapkan kebijakan *land rent* atau pajak tanah. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh kepemilikan tanah tanah di daerah swapraja di jawa dapat disimpulkan dimiliki oleh raja sedangkan rakyat hanya sekedar memakai dan menggarap tanah tanah tersebut. Karena kekuasaan raja telah berpindah kepada

¹⁶ Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, Edisi Pertama, Cet. Ke-2, 2005, hlm. 18

Pemerintahan Inggris maka sebagai akibat hukumnya hak pemilikan tanah dengan sendirinya berpindah kepada raja Inggris, dengan demikian tanah yang diusahakan oleh rakyat merupakan milik raja Inggris. Oleh karena itu rakyat berhak untuk membayar pajak kepada raja Inggris setelah sebelumnya diberikan kepada raja mereka sendiri.

Beberapa ketentuan mengenai pajak tanah antara lain :¹⁷

- 1) Pajak tanah tidak langsung dibebankan kepada para Petani selaku pengusaha atas tanah namun ditugaskan kepada Kepala Desa, para kepala desa diberi kekuasaan untuk menetapkan jumlah sewa yang wajib untuk dibayar oleh tiap tiap petani
- 2) Kepala Desa diberikan kekuasaan penuh untuk mengadakan perubahan pada pemilikan tanah guna pelancaran pemasukan pajak. Tanah petani dapat dikurangi luasnya atau dicabut penguasaannya jika petani tidak mampu membayar pajak tanah yang ditetapkan baginya dan tanah tersebut akan diberikan kepada petani lain untuk diusahakan
- 3) Praktik pajak tanah menjungkirbalikan hukum yang mengatur pemilikan tanah rakyat sebagai besarnya kekuasaan kepala desa. Seharusnya luas pemilikan tanahlah yang menentukan besarnya pajak yang harus dibayar, tetapi dalam praktik pemungutan pajak tanah itu justru berlaku yang sebaliknya. Besarnya sewa yang sanggup dibayarliah yang menentukan luas tanah yang boleh dikuasai seseorang.

Setelah tahun 1816 kekuasaan Inggris di wilayah Indonesia dikembalikan kepada Pemerintahan Belanda, pada Tahun 1830 Gubernur Johannes Van Den Bosch menetapkan kebijakan pertanahan baru yang disebut dengan tanam paksa atau *culturstelsel*.

Pada sistem ini petani dipaksa untuk menanam satu jenis tanaman tertentu yang berdaya jual tinggi di pasar Eropa, hasil pertanian akan diberikan kepada pemerintah Kolonial tanpa mendapatkan Imbalan apa apa sedangkan untuk rakyat yang tidak memiliki tanah Garapan atau tanah pertanian wajib untuk

¹⁷ Ibid

menyumbangkan tenaganya untuk bekerja di perkebunan selama seperlima bagian dari masa kerjanya atau 66 hari dalam setahun¹⁸

Pada tahun 1870 terjadi perubahan kebijakan di bidang pertanahan dengan berlakunya *Agrarische wet*, *Agrarische wet* merupakan hasil dari rancangan wet (undang - undang) yang diajukan oleh Menteri jajahan de Waal. *Agrarische Wet* diundangkan dalam stb. 1870 No 55., sebagai tambahan ayat ayat baru pada pasal 62 Regering Reglement (RR) Stb. 1854 No. 2. Semula RR terdiri atas 3 ayat. Dengan tambahan 5 ayat baru oleh *Agrarische Wet*, maka pasal 62 RR terdiri atas 8 ayat. Pasal 62 RR kemudian menjadi pasal 51 *Indische Staatsregeling* (IS), Stb 1925 No. 447. Isi Pasal 51 IS, adalah sebagai berikut :¹⁹

- 1) Gubernur jendral tidak boleh menjual tanah
- 2) Dalam golongan tanah diatas tdak termasuk tanah tanah yang tidak luas yang diperuntukan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan kegiatan usaha
- 3) Gubernur jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Tidak termasuk yang boleh disewakan tanah tanah kepunyaan orang orang pribumi asal pembukaan hutan, demikian tanah tanah yang sebagai tempat pengembalaan umum atas dasar lain merupakan kepunyaan desa
- 4) Menurut ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi, diberikan tanah dengan hak *erfpacht* selama tidak lebih dari 75 tahun
- 5) Gubernur jendral menjaga agar jangan sampai terjadi pemberian tanah yang melanggar hak hak pribumi
- 6) Gubernur jenderal tidak boleh mengambil tanah tanah kepunyaan rakyat asal pembukaan hutan yang digunakan untuk keperluan sendiri, demikian juga tanah tanah sebagai tempat pengembalaan umum atas dasar dasar lain merupakan kepunyaan desa, kecuali untuk kepentngan umum berdasarkan pasal 133 dan untuk keperluan perusahaan tanaman yang

Diselenggarakan atas perintah atasan dengan pemberian ganti rugi atas tanah.

¹⁸ Urip Santoso, Op.cit, Hal.17

¹⁹ Ibid, Hal.18

- 1) Tanah yang dimiliki oleh orang pribumi dengan hak milik atas permintaan pemiliknya yang sah diberikan kepadanya dengan hak eigendom dengan pembatasan pembatasan seperlunya yang ditetapkan dengan ordonansi serta dicantumkan hak eigendomnya, yakni mengenai kewajiban kewajiban terhadap negara dan desa serta wewenang untuk menualnya kepada bukan orang Indonesia asli
- 2) Persewaan atau serah tanah oleh orang-orang pribumi kepada non pribumi dilakukan menurut ketentuan yang diatur dalam ordonansi

2.2 Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Dan Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Pasal 4 UUPA merupakan dasar hukum dari ketentuan hak hak tanah, pasal 4 ayat (1) UUPA berbunyi :

“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-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai atas tanah negara yang diberikan kepada Perseorangan, Sekelompok orang secara bersama sama maupun badan hukum baik yang merupakan badan hukum privat maupun badan hukum publik.²⁰

Soedikno Mertokusumo membagi wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya atas dua, yaitu :

a) Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas batas menurut UUPA dan peraturan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

²⁰ Ibid, Hal. 89

b) Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu bahwa pemegang hak atas tanah memiliki wewenang dalam menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanah tersebut misalnya pada Hak Guna Bangunan hanya digunakan dalam hal untuk mendirikan bangunan, pada Hak Hak Guna usaha hanya digunakan dalam hal usaha pertanian dan perkebunan.

Konsepsi hak hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak hak tanah kedalam dua bentuk yaitu :²¹

- a) Hak hak atas tanah yang bersifat primer, hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang dimiliki serta dikuasai langsung oleh seseorang ataupun badan hukum yang memiliki jangka waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada pihak lain atau ahli warisnya.
- b) Hak hak atas tanah yang bersifat sekunder, hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara, dikatakan sementara dikarenakan hak atas tanah ini memiliki waktu yang terbatas atau jangka waktunya relatif cepat

2.2.2 Jenis Jenis Hak Atas Tanah

Jenis hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Agraria Indonesia yaitu :

1. Hak Milik

Hak milik pada dasarnya merupakan sebuah hak yang paling tinggi dari segala hak atas tanah lainnya hal ini dikarenakan hak milik merupakan hak yang melekat secara ilmiah dan alami dari keturunan atau pemilik hak atas tanah.

Pengertian dari hak ini terdapat dalam pasal 20 ayat 1 dan 2 Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut :

“Hak milik atas tanah turun temurun,terkuat,dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

²¹ Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hal.64

Menurut A.P. Parlindungan, sebutan “Terkuat dan Terpenuhi” memiliki makna bahwa untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak hak lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang, hak miliklah yang “ter” (Paling kuat dan penuh)

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum yang didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, dan air, serta ruang yang ada di atasnya.

Berbeda dengan pendapat yang dikemukakan oleh Sumardjono peraturan perundang undangan di Indonesia tidaklah menganut aturan bahwa hak milik ialah mutlak dikarenakan pada pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” Dalam Pasal 33 ayat 3 ini terkandung makna bahwa hak milik yang dimiliki oleh warga negara memiliki batasan, batasan ini terdapat pada kemanfaatan sumber daya atau daya guna yang ada di atas dan di bawah bumi yang dimana kedaulatannya dimiliki oleh negara, hak milik yang dimiliki oleh rakyat hanya terbatas pada kemanfaatan permukaan tanah saja.

Subjek dari hak milik atas tanah menurut pasal 21 UUPA ialah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah yang termuat pada Peraturan Perundang Undangan

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan juga warga negara yang memiliki hak milik yang kemudian gugur atau hilang kewarganegaraan Indonesianya wajib melepaskan hak atas tanah tersebut dengan kurun waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya status kewarganegaraan Indonesia.

Terjadinya hak milik dapat disebabkan oleh dua cara yaitu :

a) Secara Organoir

Terjadinya Hak Milik Atas Tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan peraturan perundang undangan

b) Secara Derivative

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.²²

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha (HGU) disebutkn dalam pasal 16 ayat (1) huruf b dan dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang Undang Pokok Agraria, Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang diatur dalam pasal 29 Undang Undang Pokok Agraria guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan dan perkebunan.

Subjek hukum hak guna usaha terdapat pada pasal 30 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 ialah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan Hak guna usaha berasal dari tanah negara. Dalam hal untuk menciptakan sebuah Hak Guna Usaha maka calon pemegang hak harus mendapatkan hak dari pelepasan hak lainnya contohnya apabila hak tersebut berasal dari hak milik maka dilakukan pelepasan hak milik yang berganti kepada hak guna usaha di depan Badan Pertanahan Nasional dengan ganti rugi tertentu kepada pemegang hak sebelumnya, apabila dalam hal hak guna usaha

²² Urip Santoso, 2012, Hukm Agraria Kajian Komprehensif, Penerbit Kencana, hal. 95

terlahir dari tanah dari Kawasan hutan maka tanah yang bersangkutan harus dikeluarkan dari Kawasan hutan

3. Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hak guna bangunan terdapat pada pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang Undang Pokok Agraria, Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri

Subjek Hukum hak guna bangunan terdapat dalam Pasal 36 Undang Undang Pokok Agraria Juncto Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ialah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia

Menurut Pasal 38 sampai dengan pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terjadinya Hak Guna Bangunan antara lain :

- a. Hak Guna Bangunan Atas Tanah
- b. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan
- c. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

4. Hak Pakai

Ketentuan dari Hak Pakai terdapat pada Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 41 sampai dengan 43 Undang Undang Pokok Agraria. Hak Pakai menurut pasal 41 ayat 1 Undang Undang Pokok Agraria ialah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan sebuah bentuk perjanjian dengan pemilik tanah untuk mengolah tanahnya,

Subjek dari Hak Pakai menurut Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

- 4) Badan keagamaan dan sosial
- 5) Orang asing

Terjadinya hak pakai menurut pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu :

- 1) Hak Pakai Atas Tanah Negara
- 2) Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- 3) Hak Pakai Diatas Tanah Hak Milik

2.2.3 Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pendaftaran atas tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Selanjutnya Pendaftaran juga berasal dari bahasa latin *capitastum* yang berarti suatu register atau capita atau unit diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*).²³

Menurut A.P Parlindungan istilah kadaster merupakan *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan) oleh sebab itu istilah kadaster ditujukan sebagai alat yang tebat dalam hal memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.²⁴

Selanjutnya menurut pendapat Douglas J. Willem kegiatan pendaftaran tanah merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian bagian yang didaftarkan.²⁵

Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan pengertian atas pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai

²³ Novi Wardhani dan Rusdianto Sesung, *Kekuatan Hukum Sertifikat Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal : Lex Privatum, Vol.10 , No.5, Hal.65

²⁴ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), h. 18

²⁵ Ibid Hal.19

bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kata rangkaian kegiatan merujuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, terus menerus merujuk kepada pelaksanaan kegiatan yang saat dimulainya kegiatan pendaftaran tanah tidak akan pernah berhenti atau dilakukan secara terus menerus sementara kata teratur berarti bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilandaskan kepada peraturan perundang undangan Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah tersebut didapati unsur unsur dari pendaftaran tanah yaitu :²⁶

- a) Rangkaian kegiatan, yaitu kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan pengumpulan data baik data fisik maupun data yuridis tanah
- b) Oleh pemerintah, bahwa kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- c) Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan proses yang terus menerus yang didasarkan kepada peraturan perundang undangan serta tidak berhenti bahkan sampai dengan seseorang mendapatkan surat tanda bukti hak
- d) Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah ialah merupakan data fisik dan data yuridis dimana data fisik berupa lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, dan pemegang haknya siapa.
- e) Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan dari pendaftaran tanah
- f) Tanah tertentu, berkaitan dengan objek pendaftaran tanah
- g) Adanya bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat

Pendaftaran tanah merupakan sebuah prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Hal tersebut semata mata demi

²⁶ Novi Wardhani dan Rusdianto Sesung, op.cit, hal. 66

memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.²⁷

Pendaftaran tanah akan membawa akibat yaitu diberikannya suatu surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu.²⁸

2.2.4 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang menciptakan sebuah tanda bukti atas tanah berupa sertifikat tanah, namun apakah sertifikat tanah tersebut secara otomatis menandakan bahwa seseorang yang namanya tercantum didalamnya ialah pihak yang berhak untuk memanfaatkan tanah secara fisik atau dapatkah seseorang menjadi pemilik hak atas tanah tanpa adanya sertifikat tanah atau bukan merupakan nama yang tercantum dalam sertifikat tanah.

Hal hal tersebut tergantung kepada sistem publikasi tanah yang dianut oleh suatu negara, pada umumnya diketahui terdapat dua sistem publikasi tanah yaitu sistem publikasi tanah positif, sistem publikasi ini bertitik tolak kepada jaminan pemerintah atas data yang tercantum pada kepemilikan tanah, dengan artian bahwa siapa saja yang tercatat memiliki tanah tersebut ialah pemilik sebenarnya tanpa bisa diganggu gugat kecuali kepemilikan tanah tersebut dinyatakan palsu, sistem publikasi ini dianut oleh negara negara *Commonwealth* contohnya Australia, Singapura, Jerman, dan Swiss.²⁹ Kebalikan dari sistem pendaftaran tanah positif terdapat pula sistem pendaftaran tanah negatif yang bercirikan bahwa pemerintah tidak menjamin kepemilikan sebuah bidang tanah berdasarkan apa

²⁷ Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Kedua, 2012, hlm.59.

²⁸ Ati Yuniati, *Kekuatan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal *Justicia Sains*, Vo.2, No.1, Hal.14

²⁹ Arie Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga pemberdayaan hukum Indonesia, Jakarta: 2005, Hal.84 - 85

yang telah didaftarkan di dalam buku tanah, artinya pendaftaran tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak semata mata menjadi berhak atas bidang tanah apabila dicatat dalam buku tanah namun dalam sistem negatif ini negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya.³⁰

Sistem publikasi tanah baik positif maupun negatif memiliki kelebihan serta kekurangannya masing masing contoh kelebihan yang dimiliki oleh sistem publikasi tanah positif ialah bahwa pemegang sertifikat tanah memiliki kepastian hukum yang dijamin langsung oleh pemerintah dengan berperan aktif dalam penerbitan sertifikat tanah tersebut, sementara kekurangan yang dimiliki oleh sistem publikasi tanah positif contohnya apabila pemilik tanah yang secara hak memiliki tanah tersebut namun tidak memiliki sertifikat tanah maka pemilik tanah tersebut kehilangan haknya juga dalam kepemilikan tanah kecuali dengan keputusan dari pengadilan yang memerlukan waktu serta biaya

Dalam sistem publikasi negatif keunggulan yang dimiliki ialah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dapat terlindungi dengan kebijakan dimana Pejabat berhak memeriksa kepemilikan tanah serta alas hak yang dimiliki oleh pihak pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut, sertifikat sewaktu waktu bisa saja kalah dengan alas hak atas tanah yang lain dan hal tersebut juga merupakan kekurangan yang dimiliki sistem publikasi negatif dimana sertifikat tidak menjamin kepastian hukum seseorang terhadap tanah.

Sistem publikasi tanah di Indonesia dapat diketahui melalui beberapa putusan pengadilan sebagai berikut :³¹

1. Putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975, putusan tersebut menentukan, “mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran tanah nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”

³⁰ Ibid, Hal.87

³¹ Supriadi, Op.Cit, hal. 167 - 168

2. Putusan MA pada tanggal 2 Juli 1974 No. 480K/Sip/1973, putusan tersebut menentukan pengoperan hak atas tanah menurut Pasal 26 UUPA jo. PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah dan tidak dapat dilaksanakan seseorang dibawah tangan seperti halnya sekarang, cara yang harus ditempuh oleh penggugat. Kalau pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut dengan sukarela, penggugat dapat memohon agar kedua akta di bawah tangan itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga, serta mohon agar tergugat dihukum untuk bersama sama dengan penggugat menghadap kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta tanah mengenai kedua bidang persil tersebut”.

Menurut Boedi Harsono, sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia ialah sistem negatif berunsur positif, hal tersebut dikarenakan kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan surat surat tanda bukti hak yang kuat seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif murni dikarenakan sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti pada pasal pasal UUPA tersebut bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.³²

2.3. Peralihan Hak Atas Tanah

2.3.1 Pengertian Peralihan Hak

Menurut pasal 570 Kitab Undang Undang Hukum Perdata termuat bahwa hak milik merupakan:

“Hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa serta berbuat sesuatu atas barang tersebut secara bebas namun tidak melanggar hukum perundang undangan yang berlaku. Hak milik atas barang dapat dipahami sebagai hak menguasai atas barang tersebut sebagai pemilik sah serta dapat dibuktikan.”

³² Boedi Harsono, Op. cit, Hal.477

Hak milik yang berupa hak menguasai barang berbeda dengan jenis hak lain seperti Hak Asasi Manusia, secara konseptual Hak asasi manusia tidak diperoleh namun sudah dimiliki sejak dalam kandungan dan hak tersebut tidak dapat dialihkan dan dihilangkan. Berbeda dengan hak Asasi Manusia, hak milik merupakan hak yang diperoleh saat melakukan atau memperoleh suatu barang, hak tersebut dapat tidak berlaku, hilang maupun beralih pada pihak lain.

Pengalihan hak milik dapat dipahami sebagai berpindahnya hak kepemilikan dari sebuah barang dari satu pihak kepada pihak yang lain. Pengalihan hak hanya dapat terjadi apabila dalam prosesnya tidak melanggar ketentuan hukum perundang undangan, contohnya dalam peralihan hak pada jual beli barang jenis mobil, peralihan hak dapat dikatakan terjadi apabila terjadi proses jual beli kepada objek mobil tersebut, hak tidak akan beralih apabila mobil tersebut diperoleh secara melawan hukum contohnya mencuri.

Pengalihan hak memiliki beberapa bentuk yaitu :

- a) Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemiliknya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya. Pihak yang mengakui ini kemudian mempunyai hak milik atas benda tersebut.
- b) Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya, misalnya karena jatuh di jalan, atau karena hilang disebabkan oleh banjir, kemudian ditemukan oleh seseorang, sedangkan si penemu barang tidak mengetahui siapa yang memilikinya
- c) Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak, misalnya hibah, sewa menyewa serta jual beli dan pewarisan
- d) Dengan daluwarsa, artinya seseorang menguasai benda lebih dari batasan waktu, status batas daluwarsa benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak berbeda. Bagi siapa yang menguasai benda bergerak misalnya dengan cara menemukan di jalan, hak milik diperoleh setelah lampau waktu tiga tahun sejak ia menguasai benda bergerak itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah dalam hal adanya alas hak selama 20 tahun.

- e) Dengan pewarisan, hak kebendaan yang diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku.
- f) Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada, misalnya hak cipta atas suatu lagu, lukisan atau benda temuan melalui proses perancangan.
- g) Dengan cara ikutan/turunan, contohnya tumbuh tumbuhan yang berada di atas sebuah bidang tanah yang dimiliki oleh seseorang maka tumbuhan tersebut dimiliki oleh orang dengan hak milik atas tanah tersebut.³³

2.3.2 Jenis Jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah sebagai objek hukum memiliki beberapa jenis peralihan hak peralihan hak tersebut terbagi atas dua yang pertama peralihan hak dengan alas hak contohnya sertifikat tanah dan peralihan hak tanpa adanya alas hak

Peralihan hak tanah dengan alas hak atas tanah yaitu :

- a) Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan
Peralihan hak tanah ini dilakukan apabila pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, tanah tersebut akan beralih kepada pewarisnya, peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997.
- b) Peralihan hak atas tanah melalui lelang
Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan proses peralihan hak atas tanah dengan diadakannya suatu penawaran harga kepada pihak yang berminat, lelang dibagi menjadi lelang eksekutorial dan lelang non eksekutorial
- c) Peralihan hak atas tanah melalui hibah
Peralihan hak atas tanah ini terjadi dikarenakan si pemegang hak melakukan hibah atau pemberian kepada pihak yang dikehendakinya, terdapat beberapa batasan dalam hal pemberian hibah ini misalnya apabila tanah ingin dihibahkan kepada anak dibawah umur maka harus didampingi

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), h.140

oleh orangtua si anak, peralihan hak atas tanah karna hibah diatur dengan Pasal 1684 KUHPerdara

d) Peralihan hak atas tanah karena jual beli

Peralihan hak atas tanah karena jual beli terjadi melalui proses jual beli, peralihan hak ini dilakukan di depan pejabat pembuat akta tanah dengan diterbitkannya Akta Jual Beli Tanah sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat dapat juga dilakukan, hal ini biasanya terjadi pada peralihan hak dengan hukum adat, peralihan hak ini dapat berupa 3 jenis yaitu :³⁴

a) Adol Plas (Jual Lepas)

Peralihan hak atas tanah ini terjadi antara penjual dan pembeli yang dimana tanah tersebut beralih hak untuk selama lamanya

b) Adol Gadai (Jual Gadai)

Pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya kepada pihak lain untuk digarap dengan balasan sejumlah uang dari pihak penggarap, tanah tersebut dapat Kembali kepada pemiliknya apabila membayarkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan

c) Adol Tahunan (Jual Tahunan)

Pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain dengan pembayaran sejumlah uang yang ditentukan dalam kesepakatan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, tetapi apabila peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

³⁴ Urip Santoso, 2009, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 359-360.

Tanah maka akta tersebut merupakan bukti perolehan hak atas tanah dan kemudian harus dilakukan peralihan hak di depan pejabat pembuat akta tanah.³⁵

2.3.3 Peralihan Hak Tanah Karena Jual Beli

Peralihan hak tanah karena jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang didalamnya mengatur mengenai peralihan hak tanah karena jual beli, pada dasarnya peralihan hak tanah karena jual beli dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kecuali kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan melalui kegiatan lelang, peralihan hak milik tanah yang tidak dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikatakan sah menurut pasal 37 yang berbunyi :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Peralihan hak atas tanah idealnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta tanah dengan Sertifikat Tanah sebagai objek jual beli tanah, dengan alasan bahwa dengan dilakukannya hal tersebut peralihan hak atas tanah akan menghasilkan sebuah akta otentik berupa Akta Jual Beli Tanah

Dalam hal disuatu daerah tidak terdapat PPAT maka dapat ditunjuk PPAT Sementara atau Khusus Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu.³⁶

PPAT sementara atau PPAT khusus yang ditunjuk umumnya ialah Kepala Desa mengenai jabatan Kepala Desa sebagai PPAT diatur dalam Pasal 5 ayat 1

³⁵ Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, *Lex Librum Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4 No. 2 (Juni 2018), hal.688

³⁶ FX Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, (Bandar Lampung : Penerbit Universitas Lampung, 2020) Hal.61

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun tidak semua kepala desa berhak menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah karena hanya Kepala Desa dengan penunjukan oleh Menteri saja yang berhak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengambilan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kepala Desa diprakarsai oleh Kepala Badan Pertanahan daerah tersebut setelah menerima tembusan penunjukan Kepala desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT sebagai pejabat yang membuat akta otentik atas perbuatan hukum mengenai tanah harus memiliki kecakapan sesuai dengan kewenangan yang telah diberikan agar dalam menerbitkan akta tersebut tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.

2.4 Peran Kepala Desa Dalam Jual Beli Tanah

2.4.1 Kedudukan Kepala Desa Dalam Hal Jual Beli Tanah

Dalam Hal penyelenggaraan pemerintahan desa, kepala desa mempunyai kedudukan tertinggi dalam hal pelaksanaan. Kepala desa mempunyai peran penting dalam kedudukannya sebagai kepanjangan tangan negara yang dekat dengan masyarakat dan sebagai pemimpin masyarakat. Kepala desa adalah pemimpin formal karena ia menerima pengangkatan resmi dari pemerintah.³⁷

Tugas dan wewenang kepala desa diatur dalam pasal 26 Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 yang berbunyi :

- 1) Kepala Desa bertugas menyelenggarakan Pemerintahan Desa, melaksanakan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa

³⁷ Robi Haryanto. "Analisis Terhadap Kedudukan Kepala Desa Dalam Penyelenggaraan Otonomi desa Berdasarkan Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa". (Jambi : Universitas Jambi,2014), hal 6

- 2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Desa berwenang:
1. memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Desa;
 2. mengangkat dan memberhentikan perangkat Desa;
 3. memegang kekuasaan pengelolaan Keuangan dan Aset Desa;
 4. menetapkan Peraturan Desa;
 5. menetapkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa;
 6. membina kehidupan masyarakat Desa;
 7. membina ketenteraman dan ketertiban masyarakat Desa;
 8. membina dan meningkatkan perekonomian Desa serta mengintegrasikannya agar mencapai perekonomian skala produktif untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat Desa;
 9. mengembangkan sumber pendapatan Desa;
 10. mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagian kekayaan negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa;
 11. mengembangkan kehidupan sosial budaya masyarakat Desa;
 12. memanfaatkan teknologi tepat guna;
 13. mengoordinasikan Pembangunan Desa secara partisipatif;
 14. mewakili Desa di dalam dan di luar pengadilan atau menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 15. melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Permendagri Nomor 47 Tahun 2016 menjabarkan kewenangan lain dari Kepala Desa salah satu kewenangan tersebut ialah Penyelenggaraan Administrasi Desa, Pasal 5 ayat 1 berisikan kegiatan pencatatan data dan informasi mengenai kegiatan kegiatan Pemerintahan Desa dimuat dalam Administrasi umum, kemudian dalam ayat 2 dijelaskan Administrasi Desa tersebut berupa :

- a. Buku Peraturan Di Desa;
- b. Buku Keputusan Kepala Desa
- c. Buku Inventaris dan Kekayaan Desa;
- d. Buku Aparat Pemerintah Desa;

- e. Buku Tanah Kas Desa;
- f. Buku Tanah di Desa;
- g. Buku Agenda;
- h. Buku Ekspedisi; dan
- i. Buku Lembaran Desa dan Buku Berita Desa.

Dalam bidang pertanahan sendiri kepala desa memiliki kewenangan untuk membuatkan sebuah surat keterangan yang bertujuan untuk menguatkan bukti bukti bahwa yang bersangkutan menguasai sebuah bidang tanah hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang yang memuat bahwa :³⁸

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

2.4.2 Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Dari Kepala Desa

Setiap bidang tanah yang ada di Indonesia agar dapat dibuktikan kepemilikannya maka diperlukan sebuah alas hak milik, alas hak tersebut dapat berupa sertifikat tanah, Akta Jual beli maupun surat jual beli. Beberapa dari alas hak tersebut dapat dikeluarkan oleh kepala desa sebagai pihak yang dianggap memiliki kapasitas dalam hal peralihan hak atas tanah tersebut, seorang kepala desa dapat menerbitkan Surat jual beli tanah, surat keterangan atas tanah maupun surat keterangan ganti rugi atas tanah.

Surat keterangan ganti rugi tanah oleh kepala desa dalam hal jual beli tanah dapat didasarkan kepada suatu perjanjian, perjanjian menurut pasal 1313 KUH perdata

³⁸ Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

ialah : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, para pihak harus menempuh beberapa proses. Adapun proses yang dilalui dalam perjanjian jual beli tanah tersebut adalah :

- a) Pembeli tanah datang serta menyatakan keinginannya untuk membeli sebidang tanah
- b) Ketika seorang calon pembeli telah menyatakan keinginannya untuk memiliki sebidang tanah maka pihak penjual akan mengajak si calon pembeli untuk melakukan survey atau meninjau lokasi tanah yang akan diperjual belikan.
- c) Jika calon pembeli merasa tertarik dengan lokasi tanah yang ditinjau, maka selanjutnya pembeli akan menanyakan harga dan akan terjadi jual beli yang disepakati dalam sebuah perjanjian.
- d) Setelah perjanjian tersebut disepakati maka pembayaranpun dilakukan
- e) Penyerahan SKGR kepada pembeli akan dilakukan setelah semua pembayaran di bayarkan.

Adapun jual beli tanah dengan surat ganti rugi tanah yang diterbitkan oleh kepala Desa dapat didasarkan pada pasal perikatan dalam hukum keperdataan namun diperlukan sebuah dasar hukum sekedar untuk menunjukkan bahwa kegiatan jual beli tanah dengan surat ganti rugi tanah merupakan jenis perolehan hak atas tanah yang sah. Menurut Boedi harsono cara perolehan hak atas tanah yang ketentuan ketentuannya disusun dalam suatu sistem didasarkan pada status tanah yang tersedia. Status tanah yang tersedia ada dua macam yaitu tanah Negara dan Tanah Hak. Tanah hak dapat memindahkan haknya namun apakah dalam proses pemincahan seorang pemegang hak memenuhi syarat untuk memindahkan hak tersebut atau seorang penerima hak memenuhi syarat untuk menerima hak tersebut. Berdasarkan kriteria tersebut maka demi kepentingan umum atau keperluan usaha disusunlah sistem perolehan tanah yang baik sebagai berikut :³⁹

- a. Jika tanah merupakan tanah negara maka diperlukan permohonan hak

³⁹ FX Sumarja, “Hukum Tata Guna Tanah Di Indonesia”, (Lampung : Universitas Lampung : 2008), Hal 112

- b. Jika tanah merupakan tanah hak :
 - 1. Jika dalam jual beli terjadi kesepakatan mengenai tanah beserta imbalannya :
 - a. Ditempuh dengan pemindahan hak (Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 1994)
 - b. Ditempuh dengan pelepasan hak diikuti dengan pemberian hak baru yang sesuai, jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat (KEPPRES 55 Tahun 1993 Jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 1994) acara pemindahan hak dan pelepasan hak didasarkan dengan kesepakatan mengenai penyerahan tanah yang diperlukan dan imbalannya yang diperoleh melalui musyawarah
 - 2. Jika musyawarah tidak berhasil maka ditempuh acara pencabutan hak, jika tanah yang diperlukan dalam penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat digunakan tanah yang lain (diikuti pemberian hak baru yang sesuai), (UU No. 20 Tahun 1961 Jo PP 39 Tahun 1973)

Surat keterangan ganti rugi menjadi alas hak bagi masyarakat dalam hal peralihan hak atas tanah jika merujuk pada undang – undang pokok agraria, Surat ganti rugi tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Walau dalam praktiknya Sebagian besar masyarakat tidak menerbitkan sertifikat tanah namun hanya memegang surat keterangan ganti rugi dari kepala desa.⁴⁰

⁴⁰ Eva Juniyanti, “Kedudukan Hukum Atas Surat Keterangan Ganti Rugi Sebagai Alas Hak Kepemilikan Tanah Yang Dikeluarkan Kantor Camat Mandau Duri”, (Medan : Universitas HKBP Nommensen : 2017), Hal 4

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan pada penelitian ini ialah Pendekatan studi kasus. Fokus penelitian dengan metode ini ialah pada penerapan atau implementasi ketentuan hukum normatif (in abstracto) pada peristiwa hukum tertentu (in concreto) dan hasilnya.

3.2 Sumber dan Jenis Data

3.2.1 Data Primer

Data Primer ialah data yang diperoleh dari keterangan keterangan langsung narasumber tempat terjadinya peristiwa hukum, data primer dari penelitian ini ialah :

1. Bapak Heri Sahrizal sebagai kepala Desa Sungai Raja
2. Riston Silalahi, sebagai Pembeli Tanah
3. Pardi Ipong, sebagai Pembeli Tanah
4. Pendi, sebagai Pembeli Tanah

3.2.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh dari berbagai peraturan perundang undangan, buku, literatur serta sumber lain yang sesuai dengan kajian penelitian ini.

1. Bahan hukum primer merupakan referensi yang diperoleh dari peraturan perundang undangan yang memiliki kekuatan hukum secara mengikat, peraturan perundang undangan tersebut yaitu :

- a. Undang Undang Dasar Tahun 1945
 - b. Kitab Undang Undang Hukum Perdata
 - c. Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d. Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - f. Permendagri Nomor 47 Tahun 2016 Tentang Administrasi Pemerintahan Desa.
2. Bahan Hukum Sekunder, Merupakan bahan hukum yang bersumber dari literatur literatur hukum keagrariaan.
 3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang mencakup bahan-bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti : Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3.3 Prosedur Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan :

1. Studi Kepustakaan

Dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan melakukan kegiatan membaca, mencatat, mengutip, dan menelaah hal-hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

2. Studi Lapangan

Dilakukan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan metode wawancara yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada narasumber. Wawancara yang digunakan adalah dengan menggunakan daftar pertanyaan yang akan dikembangkan pada saat wawancara dilakukan.

3.4 Prosedur Pengolahan Dan Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan selama penelitian kemudian diolah dengan tahapan sebagai berikut :

1. Seleksi Data

Data yang dikumpulkan kemudian diperiksa untuk diketahui kelengkapannya serta kemudian diseleksi agar data yang diperoleh sudah benar atau relevan kepada masalah yang dibahas

2. Klasifikasi data

Data yang diperoleh kemudian ditempatkan pada kelompok yang ditetapkan dengan tujuan memperoleh data yang benar benar diperlukan sesuai dengan kerangka bahasan

3. Penyusunan data

Prosedur penempatan data yang saling berhubungan secara sistematis pada sub pokok bahasan sehingga mempermudah interpretasi data

3.5 Analisis Data

Dengan bahan hukum yang diperoleh kemudian dilakukan analisis kualitatif serta disajikan secara deskriptif yaitu dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan permasalahan serta penyelesaiannya yang berkaitan dengan rumusan masalah yang dibuat.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, kesimpulan dalam penerapan skripsi ini ialah :

1. Kegiatan jual beli tanah di desa sungai raja dapat dibenarkan menurut ketentuan pada hukum perikatan di dalam Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dikarenakan merupakan sebuah perikatan namun secara hukum keagrariaan Jual beli tersebut bukanlah merupakan peralihan hak atas tanah yang lumrah dilakukan, dikarenakan terdapat mekanisme jual beli dengan diterbitkannya akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh PPAT dan bukan oleh Kepala Desa sesuai dengan pasal 37 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997, namun adanya jual beli tanah tersebut merupakan peralihan hak yang sah apabila menurut Kepala Badan Pertanahan terkait dapat mempertimbangkan bahwa adanya peralihan hak karena jual beli tersebut telah berdasarkan keputusan Menteri berdasarkan pasal 3 ayat 4 Permen atr kbpn no 21 tahun 1994. Pertimbangan Kepala Badan Peratanahan yang bersangkutan tersebut didasari oleh Pasal 37 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997
2. Jual beli tanah yang telah bersertifikat berdasarkan peraturan perundang undangan seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa Pejabat pembuat akta tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai tanah termasuk juga dalam kegiatan jual beli tanah. Upaya yang dapat dilakukan oleh para pihak ialah

melakukan pemecahan bidang tanah menjadi 5 (lima) bagian namun masih dengan nama pemilik tanah dan setelahnya dilakukan jual beli ulang di depan Pejabat pembuat akta tanah yang kemudian akan menerbitkan Akta Jual Beli Tanah dan berdasarkan Akta Jual Beli tersebut maka sertifikat tanah yang telah dipecah tadi dapat dilakukan balik nama sertifikat tanah. Selain mekanisme tersebut dapat pula diputuskan oleh Kepala Badan Pertanahan untuk memberikan langsung sertifikat tanah hasil pemecahan yang didasarkan kepada Surat Ganti Rugi Tanah dari Kepala Desa.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian skripsi diatas maka terdapat beberapa saran yaitu :

1. Bagi masyarakat yang ingin melakukan jual beli tanah yang telah bersertifikat sebaiknya tidak melakukan jual beli di depan Kepala Desa sebagaimana sebelum adanya sertifikat tanah tersebut tetapi melakukan jual beli langsung di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Bagi kepala desa dan aparatur desa untuk tidak lagi menyanggupi terjadinya jual beli tanah dengan surat ganti rugi tanah dan segera menyarankan pemilik tanah untuk mengurus jual beli tanah tersebut pada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Parlindungan A.P. 1991. *Komentar Atas Undang Undang Pokok agrarian*. Bandung : Mandar Maju
- _____. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Bandung, Mandar Maju,
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Hutagalung, Arie. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Lembaga pemberdayaan hukum Indonesia. Jakarta
- Mertokusumo, Soedikno. 1998 *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Karunika
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti
- Mustofa, Bachsan. 1998. *Hukum Agraria dalam Perspektif*. Bandung : Remadja Karya,
- Subekti Dan R. Tjitrosoedibyo. 1983. *Kamus Hukum*. Jakarta : Pradnaya Paramita
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana
- _____. 2009. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- _____. 2013. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Pradana Media Group
- Sumardjono, Maria. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas
- Sinaga, Sahat. 2007. *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi : Pustaka Sutra, Bekasi
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika

- Sutedi Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Gafika
- Sumarja, FX. 2008. *Hukum Tata Guna Tanah Di Indonesia*, Bandar Lampung : Universitas Lampung
- _____. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- _____. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.

B. Undang Undang

- Undang Undang Dasar Tahun 1945
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2016 Tentang Administrasi Pemerintahan Desa
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

C. Jurnal Dan Makalah

- Yuniati, Ati, 2017, *Kekuatan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal *Justicia Sains*, Vo.2 No.1
- Sri Murni, Christiana, 2018, *“Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Jual Beli”*, *Lex Librum Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4 No. 2
- Nainggolan, Binsar. 2020. *Sejarah Dan Perkembangan Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Universitas Trisakti
- Hamidah, Upik, 2019, *Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Cepalo*, Vol.3 No.2

Wardhani Novi dan Rusdianto Sesung, 2018, *Kekuatan Hukum Sertifikat Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal : Lex Privatum, Vol.10 No.5

Departemen Penerangan dan Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri. 1982. *Pertanahan dalam Era Pembangunan Indonesia*. Jakarta : Direktorat publikasi direktorat jenderal PPG departemen penerangan

D.Skripsi Dan Disertasi

Puspadiena,Rieska Mei. “Tinjauan Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Milik Perusahaan Jawatan Kereta Api(PJKA) Oleh Masyarakat Di Kawasan Stasiun Tegal.” ”,(Skripsi, Universitas Pancasakti,Tegal,2020)

Riyadi,Slamet. ,”Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih.” (Skripsi,Universitas Pancasakti,Tegal,2020)

Robi Haryanto. “Analisis Terhadap Kedudukan Kepala Desa Dalam Penyelenggaraan Otonomi Desa Berdasarkan Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.” (Skripsi, Universitas Jambi, Jambi, 2020)

E.Artikel Internet

Muhdanny Yusuf Laksono. Sekitar 25 Juta Bidang Tanah di Indonesia Belum Bersertifikat, Kapan Rampung?. Jakarta
<https://www.kompas.com/properti/read/2022/12/01/173223621/sekitar-25-juta-bidang-tanah-di-indonesia-belum-bersertifikat-kapan>