

SKRIPSI

**TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN KEPALA
DESA**

**(TRANSACTION SELLING AND BUYING LAND RIGHTS IN FRONT OF
THE VILLAGE HEAD)**

OLEH

ANDI FARIED YUSUF

B111 16 017



**PEMINATAN AGRARIA
DEPARTEMEN HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

HALAMAN JUDUL

**TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN KEPALA
DESA**

OLEH :

ANDI FARIED YUSUF

B11116017

SKRIPSI

**Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN AGRARIA
DEPARTEMEN HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN KEPALA DESA

Disusun dan diajukan oleh

ANDI FARIED YUSUF

B11116017

Telah Dipertahankan Di hadapan Panitia ujian Skripsi yang Dibentuk Dalam
Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum
Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas
Hasanuddin

Pada Hari, Juni 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP.1964112319990022001

Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn
NIP.1984081822010121005

A.n. Dekan

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskur, S.H., M.H., LL.M
NIP.197611291990031005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi penelitian dari:

Nama : Andi Faried Yusuf
Nomor Induk Mahasiswa : B11116017
Departemen : Hukum Perdata
Judul : Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Di
Hadapan Kepala Desa

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian Skripsi penelitian.

Makassar, Juni 2021

Pembimbing Utama



Dr. Sri Susiyanti Nur, S.H., M.H.
Nip. 196641123 199002 2 001

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn
Nip. 1984081822010121005

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : ANDI FARIED YUSUF
N I M : B11116017
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan Kepala Desa

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juni 2021

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim SH.,MH
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Andi Faried Yusuf

NIM : B11116017

Program Studi : Ilmu Hukum / Perdata

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan Kepala Desa

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain bahwa Skripsi yang saya tulis ini benar benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Apa bila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan Skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut

Makassar, Juni 2021



Andi Faried Yusuf

ABSTRAK

Andi Faried Yusuf (B11116017) dengan judul “Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan Kepala Desa”. Dibawah bimbingan Sri Susiyanti Nur selaku Pembimbing I dan Muhammad Ilham Ari Saputra selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memiliki keabsahan hukum, dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan transaksi di Kepala Desa.

Penelitian menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, yang dianalisis menggunakan metode deskriptif untuk menjelaskan, menguraikan, sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan permasalahan penulis dengan teknik analisis bahan hukum yang digunakan menggunakan analisis kualitatif

Adapun hasil dari penelitian ini. 1) Keabsahan jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa secara hukum adat adalah sah selama memenuhi syarat hukum adat secara tunai dan terang, meskipun terdapat putusan yang membatalkan jual beli di hadapan kepala desa tetapi. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 menegaskan kembali kepada hakim bahwa jual beli tanah yang dilakukan secara hukum adat di hadapan kepala desa/lurah sah secara hukum. 2) Faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan transaksi jual beli di hadapan kepala desa diantaranya faktor hukum, faktor penegak hukum, faktor sarana/fasilitas mempengaruhi sehingga masyarakat melakukan jual beli di hadapan kepala desa.

Kata Kunci : Tanah , Jual Beli, Kepala Desa

ABSTRACK

Andi Faried Yusuf (B11116017) with the title "Transaction Selling And Buying Land Rights In Front Of The Village Head". Under the guidance of Sri Susiyanti Nur as Supervisor I and Muhammad Ilham Ari Saputra as Supervisor II.

This study aims to find out that the sale and purchase of land carried out before the village head has legal validity, and to determine the factors that cause people to make transactions at the village head.

The research uses a normative research method using a law approach, a case approach, and a conceptual approach. This study uses primary and secondary legal materials, which are analyzed using descriptive methods to explain, describe, according to problems that are closely related to the author's problems with legal material analysis techniques used using qualitative analysis.

The results of this study. 1) The legitimacy of buying and selling carried out before the village head according to customary law is valid as long as it meets the customary law requirements in cash and in light, even though there is a decision that cancels the sale and purchase before the village head. The Circular Letter of the Supreme Court Number 4 of 2016 reaffirmed to the judge that the sale and purchase of land carried out by customary law before the village head/lurah was legal. 2) Factors that cause people to make buying and selling transactions in front of the village head include legal factors, law enforcement factors, factors influencing facilities/facilities so that people make buying and selling in front of the village head.

Keywords: Land, Buying and Selling, Village Head

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah Alhamdulillah senantiasa terucap kepada Allah SWT karena rahmat dan keridhoannya penuli dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Transaksi Jual Beli Tanah Di Hadapan Kepala Desa” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Shalawat serta salam kita ucapkan kepada junjungan kita baginda Nabi Besar Muhammad SAW sebagai suri tauladan dalam menjalani hidup yang memberikan pedoman menjadi manusia yang berakhlak mulia di sisi Allah SWT, serta kepada keluarga dan sahabat-sahabatnya.

Selesainya Skripsi ini tidak lepas dari doa dan dukungan yang tak henti-hentinya dari ibunda Hj.Syamsidar A.Ma, seorang ibu yang tak pernah lelah membanting tulang mencari nafkah demi membiayai penulis, serta tak lupa pula memberikan semangat, motivasi, mengajarkan kesabaran selama menjalani masa studi penulis mulai dari awal sampai sekarang dan juga menjadi salah satu alasan penulis untuk menyelesaikan masa studi ini hingga selesai hanya demi untuk membahagiakan dan membanggakan ibunda

tercinta. Tidak lupa pula penulis mengirimkan doa serta Al-Fatiha kepada Almarhum ayahanda tercinta H. Andi Muh.Yusuf yang telah lebih dahulu dipanggil oleh Allah SWT, sosok ayah yang dulu waktu kecil selalu mencukupi segala kebutuhan anak-anaknya memanjakan anak-anaknya hingga sampai waktu dia dipanggil oleh Allah SWT. Begitu juga kepada saudara-saudara yang penulis sayangi Andi Fadhly Yusuf dan Andi Fuji Astuti yang selalu mengajarkan penulis semangat dalam meraih kesuksesan, melindungi, menyayangi, membantu penulis selama menjalani masa perkuliahan serta memberikan dorongan dan masukan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan masa studi penulis hingga sekarang. Penulis menyadari bahwa skripsi ini sangat jauh dari kata sempurna dan masih memiliki banyak kekurangan. Maka dari itu kritik serta saran sangat diperlukan demi kesempurnaan skripsi ini. terselesaikannya skripsi ini merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis perlu banyak cobaan, rintangan, usaha yang luar biasa telah di hadapi selama proses menyelesaikan skripsi ini merupakan suatu kesyukuran bagi penulis karena telah menyelesaikan tahap demi tahap hingga sekarang. Penulisan ini tidaklah lepas dari pihak-pihak yang telah membantu penulis mulai dari awal masa studi sampai penulis dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum, oleh karena itu Penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Palubuhu, MA selaku Rektor dan segenap jajaran Wakil Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, SH., M.Hum. Selaku Dekan dan segenap jajaran wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Dr. Maskun, S.H., L.LM selaku ketua program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Bapak Dr. Winner Sitourus, S.H., M.H. Ketua Departemen Hukum Perdata dan DR. AULIA RIFAI, S.H., M.H. selaku Sekertaris Departemen Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Ibu Dr. Sri Susiyanti Nur, S.H., M.H. selaku Pembimbing I dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing II, terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, nasehat, arahan, saran, tenaga, dan pikiran untuk membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, terima kasih atas ilmu yang diberikan mulai dari awal sampai akhir penulisan skripsi ini selesai.
6. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. Selaku penguji I dan Dr. Kahar Lahae, S.H., M.H. Selaku Penguji II, terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala saran dan masukannya yang sangat membangun dalam penulisan skripsi ini.

7. Bapak Prof. Dr. Musakkir S.H., M.H. selaku pembimbing Akademik (PA) penulis. Terima kasih atas kebaikan dan nasihatnya setiap kali berkontribusi mengenai Kartu Rencana Studi (KRS).
8. Rosmiati dan Heru Sutopo yang telah memberikan fasilitas tempat tinggal di Kota Makassar yang membuat penulis dapat menyelesaikan studi sampai penulis mendapatkan gelar sarjana.
9. Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah menyalurkan ilmu kepada penulis baik di dalam kelas maupun di luar kelas.
10. Para Staf Akademik, Bagian Kemahasiswaan, Bagian Perlengkapan dan pegawai Perpustakaan yang telah memberikan banyak bantuan kepada penulis selama masa pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
11. Keluarga besar Hansen Squad, Surya Yudistira Ramadhan, S.H., Agus Mansur, S.H., Abdul Rahim, S.H., Moenadjad Taqriksamandi, S.H., Eky Jaya Pratama S.H., Muhajir, S.H., Muh. Al Akhdiyati, S.H., Andi Dara Melda, S.H., Andi Anggreni, S.H., Clara Aurelia Franji, S.H., Arma Wahda, S.H., terima kasih atas kebersamaan nya suka duka dalam perkuliahan selama mulai menjadi mahasiswa sampai saat ini.
12. Teman-teman Tercinta Penguru UKM Karatedo Unhas, Erwin, Sadilah, Lina, Dewi, Dian, Sandi, Abdi, Anugerah,

13. Teman-teman KKN PPM Sinjai Pulau Sembilan, Amar, Fitria, Jusny, Fiqih, Wahyu, Ulfa, Afni, Lizda, Novi, Imam, Rasni, Erwin, Vira, Trisya, Palli, Jusra,
14. Keluarga Ukm Tenis Meja Unhas Ode, Uji, Kk Uni, Kk Fadil, Kk Nani, Taswin, Kk Novi, Ade, Kk Piang, Kk Akbar, Kk Judi, Kk Muhsin, Nadjad, dan yang lainnya yang tidak sempat saya sebutkan namanya satu persatu.
15. Keluarga Besar LKMP, Anwar, Abul, Dila, Elis, Vira, Jamilah, Muty, dan juga Kakanda Selvi, Hendri, Nadya, Didi, Ode, Bayu, Aldy, Ansyar, Akram, Miya, edi.
16. Teman-teman angkatan DIKTUM 2016, Aidil, Niswid, Hasan, Jamilah, Anggun, Besse, Hamkah, Yoon, Mila, Marwah, Anggun, Pandi, Syawirah,
17. Keluarga Berencana, Galib, Aswan, Akbar, Aksal, Hardianzah, Ical, Unhy, Sukya, Olfen, A.Kurni, Dila, Rya, Ikha,
18. Gaskuen Fildayanti S.H, Surya Yudistira Ramadhan S.H, Imran K. S.H , Nida, Ria Resti S.H, Mustika S.H
19. Jumsia terima kasih telah menemani penulis selama ini terima kasih telah selalu menyemangati penulis, memberikan saran, masukan, yang terbaik sampai bias menyelesaikan studi S1 ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK	ivi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Metode Penelitian	14

BAB II KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI HADAPAN KEPALA DESA..	18
.....	18
A. Tanah	18
B. Jual Beli Tanah	20
C. Wewenang Kepala Desa Di Bidang Pertanahan	30
D. Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Keabsahan Jual Beli Di Hadapan Kepala Desa	37
BAB III FAKTOR - FAKTOR YANG MENYEBABKAN MASYARAKAT MELAKUKAN TRANSAKSI DI KEPALA DESA	63
A. Tinjauan Umum Tentang Alas Hak	63
B. Faktor-Faktor Penegakan Hukum.....	67
C. Faktor Penyebab Masyarakat Melakukan Transaksi Di Hadapan Kepala Desa.....	75
BAB IV PENUTUP.....	96
A. Kesimpulan.....	96
B. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA	98

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena tanah dalam fungsinya baik sebagai sarana untuk tempat tinggal, juga dapat digunakan dalam berbagai bidang misalnya pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan juga industri.¹ Oleh karena itu, kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk.² Namun semakin berbanding terbalik sedikitnya kapasitas tanah yang tersedia, perlu adanya pengaturan tanah yang sistematis dan terukur agar pemanfaatan atas tanah digunakan dengan sebaik-baiknya, sehingga tidak terjadi saling klaim yang berujung pada konflik antar masyarakat.

Tanah telah berkembang menjadi salah satu simbol kekayaan atau kekuasaan. Dengan memiliki tanah yang luas, seseorang secara sosiologis ditempatkan pada status sosial tertentu dalam strata masyarakat. Karena pentingnya benda tak bergerak ini maka negara pemerintah berusaha mengatur peruntukan dan penggunaan tanah. Konstitusi Negara Republik Indonesia Memberikan kewenangan tersebut kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi untuk melaksanakannya, yakni pada Pasal

¹ Ni Nyoman Putri Satrianiingsih, A.A. Ngurah Wirasila, 18 Juli 2019, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian dibawah Tangan", Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, Vol.7 No. 6, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Badung. hlm. 2

² Melita Ma'dika Amburura, 2015, "Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Toraja Utara", Fakultas Hukum Universitas Atma jaya Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 2

33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) yang menentukan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.³ Yang menjadi sebuah dasar dalam pengaturan tanah di Indonesia, kemudian ditunaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁴

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 2 ayat 2 yang mengatur:

Hak menguasai Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut,
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkrit antara negara dan tanah Indonesia. Dalam penjelasan Umum II Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Undang-

³ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafik, Jakarta Timur, hlm. 57

⁴ Mhd. Yamin Lubis, Dan Abd. Rahim 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi(Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 1

Undang Pokok Agraria (UUPA) berpangkal pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, tidak perlu dan tidak pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Melainkan lebih tepat jika negara bertindak sebagai badan penguasa. Oleh karena itu, dalam melaksanakan tugas tersebut negara merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi.⁵

Pemerintah dengan ketentuan tersebut telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan dan peraturan (*bestemming*) dalam lapangan agraria berupa tanah, serta menyelenggarakan aturan tersebut (*execution*) yang menyangkut subjek dan objek sepanjang mengenai sumber daya agraria.⁶ Atas dasar kewenangan inilah khususnya, yang menyangkut pengaturan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanahnya, maka pada Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan adanya macam-macam kewenangan hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subjek hak yaitu orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum dengan kewenangan untuk mempergunakan tanah tersebut sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang ditentukan oleh peraturan perundangan.⁷

⁵ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafik, Jakarta, hlm. 59

⁶ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim, *Loc.cit.*

⁷ *Ibid.*, hlm. 2

Pengaturan dalam hal hubungan-hubungan hukum terutama dalam pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah telah jelas merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundangan.⁸ Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala sesuai dengan Peraturan Presiden No. 63 Tahun 2013 Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, sektoral sesuai dengan ketentuan peraturann perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional berubah menjadi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.⁹

Pasal 3 huruf (c) Perpres BPN Nomor 20 tahun 2015 memuat salah satu tugas dari Badan Pertanahan Nasional yaitu “Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan hak-hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat”.¹⁰

⁸ *Ibid.*, hlm. 3

⁹ ANONIM <http://eprints.undip.ac.id/61009/3/10. BAB II.pdf> diakses tanggal 25 Juni 2020 pukul 17.04 Wita.

¹⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim, *Op.cit.* , hlm. 3

Sehingga Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk melakukan pengaturan dan pemanfaatan tanah dalam konteks sebesar-besarnya kemakmuran rakyat termasuk melakukan pendaftaran tanah demi tercapainya kepastian hukum¹¹.

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan nasional juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya¹². Menurut Boedi Harsono alat pembuktian yang diberikan berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, mengatur :¹³

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat artinya, selama tidak ada alat bukti yang lainnya menyatakan (membuktikan) ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan. Sebagai alat bukti yang kuat,

¹¹ *Ibid.*, hlm. 4

¹² Iga Gangga Santi Dewi, Juli 2010, "Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah", *Jurnal Unnes Pandecta*, Vol. 5 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 121

¹³ *Ibid.*,

sertipikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah¹⁴.

Salah satu alas hak untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas tanah adalah melalui jual beli, ini sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT. Dalam melakukan transaksi di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam Surat Keterangan Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli yang ditandatangani oleh pihak dengan diketahui oleh kepala desa. Bahkan ada pula transaksi tanah hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Model transaksi tanah itu masih terjadi di sebagian masyarakat di pedesaan, karena transaksi yang mereka buat dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran.¹⁵

¹⁴ *Ibid.*,

¹⁵ Nuragifah, 2018, "*Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Di Hadapan Kepala Desa*", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm.

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa jual beli hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menentukan :

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

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa tidak diatur tentang jual beli hak milik atas tanah di hadapan Kepala Desa. Tetapi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Kamar Perdata menentukan bahwa kepala desa berwenang melakukan jual beli hak milik atas tanah. Sehingga adanya beberapa putusan yang dimana putusan hakim mengesahkan Surat Keterangan Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa dan dilakukannya transaksi di hadapan Kepala Desa. Namun dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ini hanya mengikat secara internal Hakim MA saja, tidak mengikat di luar dari pada itu. Sedangkan dalam praktiknya masih banyak terdapat masyarakat yang melakukan jual beli di hadapan Kepala Desa.

Idealnya bahwa Surat Keterangan Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli tanah yang dikeluarkan di hadapan Kepala Desa seharusnya dilanjutkan

dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun Masyarakat setelah melakukan transaksi di hadapan kepala desa tidak melanjutkan proses transaksi ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk diterbitkannya Akta Jual Beli sehingga dapat berpotensi tanah tersebut bersengketa. Surat Keterangan Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli nilai pembuktiannya sebagai akta di bawah tangan (alat bukti yang kuat), bukan akta otentik (alat bukti yang sempurna).

Salah satu contoh kasus adanya jual beli tanah di hadapan Kepala Desa adalah kasus pada Pengadilan Negeri Singaraja dengan putusan Nomor 244/Pdt.G/2013/PN.Sgr. Kasus ini terjadi antara I Ketut Keted selaku Penggugat dengan Nyoman Nyata selaku tergugat 1 dan Ketut Yaman selaku Tergugat 2. Dimana I Ketut Keted (pembeli) telah membeli sebidang tanah tegal hak milik I Ketut Sukanata (alm) ayah dari Tergugat 1 dan tergugat 2, seluas 1800 M2 dari luas asal 21.050 M2, sebagaimana yang tercantum SPPT No.044.57, Persil No. 0042B, Kelas A38 yang tercantum sebagai wajib pajak seharga Rp. 9.000.000 (Sembilan juta rupiah) secara tunai dan kontan, yang disaksikan oleh Klian Banjar Dinas Konci dan diketahui/dibenarkan oleh Perbekel Tigawasa.¹⁶

Sekitar tanggal 15 November 2012, Penggugat seperti biasa bermaksud untuk mengerjakan Objek Sengketa, tanpa alasan yang sah Tergugat 1

¹⁶ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan: No: 244/PDT.G/2013/PN.Sgr,hlm. 3

dan Tergugat 2 melarang Penggugat untuk mengerjakan dan memasuki Objek Sengketa. Bahkan untuk memasang patok pembatas sesuai hasil pengukuran dari Badan Pertanahanpun Penggugat dilarang. Penggugat sangat keberatan dan menyatakan dirampas hak-haknya. Walaupun Penggugat telah menjelaskan dan menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah milik Penggugat dengan menunjukkan bukti-bukti kwitansi dan Pernyataan Jual Beli Tanah antara I Ketut Sukanata alm. Yang merupakan ayah kandung Tergugat 1 dan Tergugat 2.¹⁷

Dalam pertimbangan Hakim menyatakan bahwa Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan almarhum I Ketut Sukatana yaitu ayah Tergugat 1 dan Tergugat 2 atas Objek sengketa, yang dilakukan secara tunai, kontan dan terang dihadapan Perbekel Desa Tigawasa sesuai dengan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 21 Januari 2009 adalah sah dan mengikat serta menyatakan objek sengketa adalah milik penggugat.¹⁸ Pertimbangan hakim yang mensahkan jual beli tanah hak milik berdasarkan dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan, beserta bukti surat-surat, Surat Pernyataan Nomor: 590/1247/Pem/2012 tertanggal 22 November 2012, Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan almarhum I Ketut Sukatana tertanggal 21 Januari 2009 dan Kwitansi memang telah terjadi

¹⁷ *Ibid.*, hlm.5

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 52

kesepakatan jual beli tanah seperti yang didalilkan penggugat dalam gugatannya.¹⁹

Kasus jual beli tanah di hadapan kepala desa yang lain adalah Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 26/Pdt/2003/PN.SKa walaupun jual beli hak atas tanah Sengketa tersebut telah memenuhi ketentuan Hukum Adat, yaitu secara terang, tunai dan nyata, “Terang” dilakukan di hadapan Pejabat Desa dan dicatat dalam Buku Desa/Kelurahan Purwosari (tanah sengketa saat jual beli belum bersertifikat). “Tunai” telah dibayar lunas, dan “Nyata” telah terjadi penyerahan fisik tanah sejak Jual Beli hingga saat ini tetapi pada kenyataannya permohonan peninjauan kembali pemohon ditolak karena perjanjian jual beli di bawah tangan dianggap tidak mengakibatkan beralihnya hak.²⁰

Dengan tidak diterimanya perkara pihak penggugat (pihak pembeli) oleh Pengadilan Negeri, menjadikan kedudukan pihak pembeli sama sekali tidak mendapat perlindungan hukum atas pembelian tanah yang tidak/belum dilakukan di hadapan PPAT tersebut. Pihak penggugat dalam kedudukannya sebagai pembeli dinyatakan kalah atau jual belinya tidak mendapatkan pengesahan.²¹

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 44

²⁰ Prancisca Romana Dwi Hastuti, et.al, 2015, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Surakarta)”, [Media Neliti.Com](http://Media.Neliti.Com), Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 124

²¹ *Ibid.*,

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis terdorong untuk mengkaji dan menganalisis lebih dalam dengan mengangkat judul **“Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan Kepala Desa”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa memiliki keabsahan hukum ?
2. Apakah faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan transaksi di Kepala Desa ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut ;

1. Untuk mengetahui jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memiliki keabsahan hukum ?
2. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan transaksi di Kepala Desa

D. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian yang telah diterapkan maka penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Diharapkan penulisan ini dapat memberikan sumbangsi pemikiran dalam memperkaya kajian hukum perdata, khususnya dibidang Hukum Agraria yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah di hadapan kepala desa.

2. Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam meningkatkan pengawasan khususnya di desa-desa yang belum dijangkau oleh Badan Pertanahan Nasional dalam terciptanya tertib administrasi pertanahan.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini adalah hasil karya tulisan penulis sendiri semua sumber, baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah penulis nyatakan dengan benar. Untuk membuktikan keaslian dalam penelitian ini, penulis mengemukakan beberapa hasil penelitian yang telah ada sebelumnya. Hal ini dimaksud agar posisi penelitian ini jelas arahnya, apakah melanjutkan, menolak atau mengambil aspek bagian lain dari penelitian sebelumnya. Penelitian terdahulu yang dipaparkan mempunyai kesamaan secara tematik, meskipun tidak terkait secara langsung dengan persoalan penelitian, tetapi penelitiannya mempunyai kemiripan. Beberapa studi yang peneliti temukan dan memiliki relevansi dengan permasalahan yang dikembangkan dalam penelitian ini antara lain:

1. Skripsi hukum A'raaf Wijaya dengan Nim B111104809 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar 2009 dengan

judul "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala desa Kabba Kecamatan Minasatene Kabupaten Pangkep". Pada penelitian ini penulis tidak mengambil kasus dalam penelitiannya namun hanya melihat kejadian yang terjadi di daerah dimana transaksi tersebut terjadi dan dalam transaksi tersebut menerangkan hanya dilakukan dihadapan kepala desa dan tidak adanya saksi yang dihadirkan dalam transaksi tersebut. Serta masalah yang ingin dikaji oleh penulis yaitu mengenai keabsahan jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa dan faktor yang menyebabkan transaksi tersebut. Sedangkan penulisan dalam penelitiannya mengambil rumusan masalah yang sama dengan Araaf Wijaya namun memiliki metode penelitian yang berbeda yaitu normatif serta pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus dalam penulisan.

2. Tesis hukum Nuragifah dengan Nim P0903216019 Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin Makassar 2018 dengan judul "Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Di Hadapan Kepala Desa" penelitian yang dilakukan oleh Nuragifa menggunakan penelitian empiris dan dalam penelitian yang dilakukan ingin melihat pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik yang diperoleh melalui jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dan juga bagaimana kendala-kendala dalam pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan di

hadapan kepala desa. Sedangkan yang ingin dikaji oleh penulis adalah mengenai keabsahan jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa dan faktor-faktor yang menyebabkan transaksi tersebut bersumber dari putusan pengadilan.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yang bersifat Normatif.²² Penelitian hukum normatif juga disebut sebagai penelitian hukum doctrinal. Pada penelitian, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas.²³ Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan.

2. Pendekatan

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk mencari jawabannya.²⁴ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini :

²² Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana, Jakarta, hlm. 56

²³ Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Kencana, Jakarta, hlm. 124

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op. cit*, hlm. 133

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.²⁵
2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.²⁶ Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana maupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga diketemukan di dalam undang-undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi prinsip tersebut, peneliti terlebih dahulu memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada.²⁷ Disamping dalam perundang-undangan, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam putusan pengadilan.²⁸
3. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Dalam menggunakan pendekatan kasus yang perlu dipahami adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang

²⁵ *Ibid.*,

²⁶ *Ibid.*, hlm. 177

²⁷ *Ibid.*, hlm. 178

²⁸ *Ibid.*, hlm. 180

digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.²⁹ Dalam pendekatan ini penulis akan menelaah kasus jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dalam putusan Nomor 224/Pdt.G/2013/PN.Sgr dan putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 26/Pdt/2003/PN.Ska

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini digunakan bahan hukum primer dan sekunder

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁰ Bahan hukum primer yang penulis gunakan di dalam penulisan ini yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1964 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung 4 Tahun 2016, Putusan Nomor 244/pdt.G/2013/PN.Sgr dan Putusan Nomor 26/Pdt/2003/PN.Ska

²⁹ *Ibid.*, hlm. 158

³⁰ *Ibid.*, hlm. 181

2. Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar tentang putusan pengadilan.³¹

4. Teknis Analisis Bahan Hukum

Analisis yang dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dari putusan tersebut disinkronisasikan dengan peraturan dan teori secara sistematis. Selain melakukan suatu analisis, penulis menggunakan metode deskriptif untuk menjelaskan, menguraikan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian. Agar mendapatkan gambaran yang sistematis dan kompleks dari seluruh jenis bahan hukum dengan proses analisis kualitatif yang mendeskripsikan bahan hukum kedalam bentuk kalimat sederhana dan logis, serta diberi penafsiran dan kesimpulan.

³¹ *Ibid.*,

BAB II

KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI HADAPAN KEPALA DESA

A. Tanah

Tanah adalah lapisan bumi atau permukaan bumi yang di atas sekali merupakan padanan kata *Land* dalam bahasa Inggris sebagaimana di jelaskan dalam *Balck Law Dictionary*: "*Land*" *May Include any estate or interest in land, either legal or equitable. As well as easement and conpreal bereditaments*³² (Kamus Hukum Balck: "Tanah" Dapat Mencakup harta atau kepentingan apa pun atas tanah, baik legal atau setara).³³ Serta kenikmatan dan manfaat yang nyata. Adapun pengertian tanah secara hukum, diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang untuk selanjutnya disingkat UUPA, pada ketentuan-ketentuan Pasal 4 ayat (1), dalam Pasal 1 ayat (4) serta penjelasannya, dan dalam penjelasannya umum (Butir II,1). Bunyi ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

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

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Bahkan menentukan peradaban

³² H. Mustofa, dan Suratman, 2013, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*, Sinar Grafik, Jakarta, hlm. 31

³³ Terjemahan Yang Di Lakukan Oleh Penulis Sendiri

suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.³⁴

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan urusan panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.³⁵

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaan tanah terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di

³⁴ Muhammad Ilham Arisaputra. *Op.cit.* hlm. 55

³⁵ M. Arba. 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafik, Jakarta Timur, hlm. 8

dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) ditentukan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.³⁶

B. Jual Beli Tanah

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan utama bagi manusia.

Muhammad Ilham Arisaputra³⁷ mengatakan bahwa :

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai pasti yang sangat penting sekali oleh karena itu sebagian besar dari kehidupan adalah tergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicanangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat permukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan. Pada akhirnya tanah pula yang dijadikan tempat persemayaman yang terakhir bagi yang telah meninggal dunia.

Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 ditentukan bahwa :

peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³⁶ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya)*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 18

³⁷ Muhammad Ilham Arisaputra, Desember 2011, *Status Kepemilikan Dan Fungsi Tanah Dalam Persekutuan Hidup Masyarakat Adat*, Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa, Vol. 19/No. 4, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 247

Salah satu cara yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah adalah melalui jual beli. Jual beli bukanlah hal yang baru di masyarakat kita, karena praktek jual beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian mengalihkan tanah guna kepentingannya.³⁸

Jual-beli menurut BW adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang. Sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian jual-beli terdapat dua belah pihak atau lebih yang disebut dengan penjual dan pembeli.³⁹

Antara penjual dan pembeli haruslah ada objek yang menjadi pokok dalam perjanjian diantara mereka. Barang yang menjadi objek jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Menurut Pasal 1458 BW yang menyatakan jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini (penjual dan pembeli) mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut

³⁸ Bambang Eko Mulyono, 2003, *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa untuk Menjual Yang dibuat Oleh Notaris*, Jurnal Independent, Vol.2, Universitas Islam Lamongan, Lamongan, hlm. 62

³⁹ Agra Verta Ardi Nugraha, 2015, "Keabsahan Perjanjian Jual beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 178/PDT.G//2012/PN.Sda)", Skripsi, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jember. Jember, hlm. 11

dan harganya, meskipun kebendaan itu beli diserahkan maupun harganya yang belum dibayarkan.⁴⁰

Pada Pasal 1457 BW ditentukan bahwa: “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Oleh karena itu perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu pihak penjual menyerahkan barang yang akan dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada penjual. Salim H.S.⁴¹ mengatakan bahwa :

perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual selain berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dia juga berhak menerima harga dan begitu pula dengan pembeli yang berkewajiban untuk membayar harga jual berhak menerima objek tersebut.

Unsur-unsur Pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.⁴²

Menurut BW menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “obligatoir”, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli

⁴⁰ Ibid., hlm. 12

⁴¹ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafik, Jakarta, hlm. 49

⁴² Agra Verta Ardi Nugraha, *Loc.cit.*

yaitu meletakkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.⁴³

Hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terkait atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Jual beli dengan objek hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, maksudnya tidak lain pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan dengan pengaturan tentang hak atas tanah.⁴⁴

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber hukum tanah nasional ketika berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, dan peraturan-peraturan lama masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis

⁴³ *Ibid.*, hlm 13

⁴⁴ Bambang Eko Mulyono, *Op.cit*, hlm. 60

adalah norma–norma hukum adat yang telah di-*sanner* dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.⁴⁵

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁴⁶

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah. Tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:⁴⁷

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.

⁴⁵ Adrian Sutedi, *Op. cit*, hlm. 71

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 72

⁴⁷ *Ibid.*,

2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Menurut hukum adat tentang jual beli tanah, terdapat syarat-syarat sahnya jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan secara “terang” dan “tunai atau kontan,” menentukan bahwa:⁴⁸

- Terang artinya bahwa jual beli tersebut harus dilakukan di depan ketua masyarakat adat yang bersangkutan ataupun di depan saksi-saksi
- Tunai atau kontan berarti pembeli harus membayar penuh harga yang telah disepakati bersama.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, jual beli tanah harus memenuhi 3 yaitu unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Tunai adalah penyerahan oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan ketika itu juga sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup utang-piutang. Riil, berarti bahwa kehendak yang di ucapkan harus diikuti dengan perbuatannya nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa, dan perbuatan jual beli tanah tersebut disebut terang kalau dilakukan di hadapan kepala desa

⁴⁸ Waskito dan Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, hlm. 164

untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁴⁹

Menurut hukum adat tentang pemindahan hak milik atas tanah dapat dibagi menjadi 2 yaitu : Pertama, pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pemindahan yang bersifat sementara. Pemindahan hak untuk selama-lamanya ini biasa disebut dengan jual lepas (*adol plas*) yaitu pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).⁵⁰

Kedua, jual beli tanah yang bersifat sementara, ini di bagi dalam dua bagian yaitu :

a. Jual gadai (*adol gadai*)

Pada jual gadai, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemberi gadai) sebagai gadai dan tanah dapat kembali pada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.⁵¹

b. Jual tahunan (*adol tahunan*)

Pada *adol tahunan*, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk di garap dalam beberapa kali masa panen

⁴⁹ Maria S.W. Sumardjono, 2006, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi, Kompas, Jakarta, hlm. 138

⁵⁰ Urip Santoso, 2011, a, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 359

⁵¹ *Ibid.*,

kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.⁵²

2. Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria istilah jual beli hanya dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh Undang-Undang Pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 Undang-Undang Pokok

⁵² *Ibid.*, hlm. 360

Agraria tersebut adalah hukum adat yang telah di-*senner* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/hukum adat yang sudah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.⁵³

Prinsip jual beli tanah kemudian diangkat dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Dengan dibuatnya akta jual-beli tanah oleh PPAT, pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan peristiwa jual beli tersebut peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanyalah diketahui kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual beli tersebut. Agar pihak ketiganya mengetahui, peralihan hak tersebut perlu didaftarkan agar memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Tanpa PPAT jual-beli tidak dapat didaftarkan karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tersebut. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.⁵⁴

Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut

⁵³ Adrian Sutedi, *Op. cit*, hlm. 76

⁵⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Op. cit*, hlm. 139

membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁵⁵

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*jurisdische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelik levering*). Kewajiban untuk menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 BW menyatakan “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksud bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.” Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertipikat.⁵⁶

Pengertian akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, adalah “akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.⁵⁷

Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik. Akta autentik menurut pasal 1868 KUHPerdara mengatakan “suatu akta yang

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Op. cit*, hlm. 77

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 83

⁵⁷ Urip Santoso, a, *Op. cit*, hlm. 349

dibuat oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat”.⁵⁸

C. Wewenang Kepala Desa Di Bidang Pertanahan

Sejak ditetapkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Maka Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat melakukan penataan desa yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa. Pemerintahan Desa adalah penyelenggara urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁵⁹ Pemerintahan Desa adalah Kepala desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa.⁶⁰ Hal tersebut bertujuan untuk mewujudkan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan desa, mempercepat peningkatan kesejahteraan masyarakat desa, mempercepat peningkatan pelayanan publik, meningkatkan kualitas tata kelola pemerintahan desa, dan meningkatkan daya saing desa.⁶¹

Kewenangan desa meliputi kewenangan di bidang penyelenggaraan Pemerintahan desa, pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan

⁵⁸ *Ibid.*, hlm 351

⁵⁹ Pasal 1 angka (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

⁶⁰ Pasal 1 angka (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

⁶¹ Pasal 7 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat desa.⁶²

Kepala Desa adalah pejabat pemerintahan desa yang mempunyai weweng, tugas dan kewajiban untuk melenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah.⁶³ Pasal 26 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 mengatur empat tugas utama Kepala Desa, yaitu “Menyelenggarakan pemerintahan desa, Melaksanakan pembangunan desa, Melaksanakan pembinaan masyarakat desa, dan Memberdayakan masyarakat desa”.

Kepala desa adalah pemimpin formal karena dia menerima pengangkatan resmi dari pemerintah. Penyelenggaraan pemerintahan desa akan lebih sukses jika pelaksanaannya tidak hanya didasarkan kepada peraturan-peraturan, tetapi ditunjang pula dengan dasar hubungan pribadi, hubungan batin dan kepemimpinan. Seorang pemimpin mempunyai kemampuan untuk memancarkan pengaruhnya terhadap orang lain sedemikian rupa sehingga orang ini mentaati pemimpin secara sukarela disertai kesadaran dan tanpa paksaan. Seni dan pengetahuan kepemimpinan harus dipelajari dan dikuasai oleh kepala desa dan

⁶² Pasal 18 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

⁶³ Pasal 1 angka 7 Permendagri No. 111 Tahun 2014 Tentang Pemilihan Kepala Desa

diterapkan. Dengan demikian kepala desa menjadi pemimpin yang informal.⁶⁴

Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan. Urusan pemerintahan yang dimaksud adalah pengaturan kehidupan masyarakat sesuai dengan kewenangan desa seperti pembuatan peraturan desa, pembentukan lembaga kemasyarakatan, pembentukan badan usaha milik desa, dan kerjasama antar desa. Urusan pembangunan yang dimaksud adalah pemberdayaan masyarakat dalam penyediaan sarana dan prasarana fasilitas umum desa, seperti jalan desa, jembatan desa, pasar desa. Urusan kemasyarakatan ialah pemberdayaan masyarakat melalui pembinaan kehidupan sosial budaya masyarakat seperti bidang kesehatan, pendidikan, dan adat-istiadat. Kewenangan desa meliputi kewenangan di bidang penyelenggaraan pemerintahan desa. Pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan masyarakat desa, dan pemberdayaan masyarakat desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat desa.⁶⁵

Berdasarkan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 menentukan dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 26 ayat 1, kepala desa berwenang :

1. Memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa;

⁶⁴ Arief Sumeru, 2016, "Kedudukan Pejabat Kepala Desa Dalam Menyelenggarakan Pemerintahan Desa", Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik, Vol. 4, No. 1, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, hlm. 49

⁶⁵ Pasal 25 dan 26 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang 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 ketentraman dan ketertiban masyarakat Desa;
8. Membina dan meningkatkan perekonomian Desa serta 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. Mengkoordinasikan Pembangunan Desa secara partisipatif;
13. Mewakili Desa di dalam dan di luar pengadilan atau menunjuk kuasa hukum atau mewakili sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
14. Melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam pasal 26 ayat 3 Undang-Undang Desa Nomor 6 Tahun 2014

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 26 ayat 1 maka Kepala Desa berhak untuk :

1. Mengusulkan struktur organisasi dan tata kerja pemerintahan desa,
2. Mengajukan rancangan dan menetapkan peraturan desa
3. Menerima penghasilan tetap setiap bulan, tunjangan, dan penerimaan lainnya yang sah, serta mendapat jaminan kesehatan,
4. Mendapat perlindungan hukum atas kebijakan yang dilaksanakan,
5. Memberikan mandate pelaksanaan tugas dan kewajiban lainnya kepada perangkat desa.

Selain hak yang dimiliki oleh kepala desa dalam menjalankan tugasnya,

Dalam pasal 26 ayat 4 Undang-Undang Desa Nomor 4 tahun 2014 Untuk melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 26 ayat 1 maka Kepala Desa berkewajiban:

1. Memegang teguh dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan Bhineka Tunggal Ika,
2. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa,

3. Memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat desa,
4. Menaati dan menegakkan peraturan perundang-undangan,
5. Melaksanakan kehidupan demokrasi dan keadilan gender,
6. Melaksanakan prinsip tata pemerintah desa yang akuntabel, transparan, profesional, efektif dan efisien, bersih, serta bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme,
7. Menjalin kerjasama dan koordinasi dengan seluruh pemangku kepentingan di desa,
8. Menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa yang baik,
9. Pengelolaan keuangan dan aset desa,
10. Melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan desa,
11. Menyelesaikan perselisihan masyarakat desa,
12. Mengembangkan perekonomian masyarakat desa,
13. Membina dan melestarikan nilai social budaya masyarakat desa,
14. Memberdayakan masyarakat dan lembaga kemasyarakatan di desa,
15. Memberikan informasi kepada masyarakat desa.

Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa, dalam melaksanakan tugas, dan kewenangan, hak dan kewajiban, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 26 kepala desa wajib melakukan beberapa hal yaitu :

1. Menyampaikan laporan penyelenggaraan pemerintahan desa setiap akhir tahun anggaran kepada bupati/walikota,
2. Menyampaikan laporan penyelenggaraan pemerintahan desa pada akhir masa jabatan kepada bupati//walikota,
3. Memberikan laporan keterangan penyelenggaraan pemerintahan secara tertulis kepada badan permusyawaratan desa setiap akhir tahun anggaran, dan
4. Memberikan dan/atau menyebarkan informasi penyelenggaraan pemerintahan secara tertulis kepada masyarakat desa setiap akhir tahun anggaran.

Salah satu urusan pemerintahan desa adalah mengatur masalah transaksi tanah yang ada di daerahnya. Mengingat tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa, yang memiliki arti penting dalam kehidupan manusia. Tanah di Indonesia dikuasai secara turun-temurun

dalam konsep individualistik komunalistik religius. Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha (faktor Produksi) dan karena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi tiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.⁶⁶

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kepala desa memiliki wewenang dalam bidang pertanahan khususnya pada pendaftaran tanah, yang dimana hal tersebut diatur dalam Pasal 8, Pasal 24, Pasal 26 ayat (2) dan Pasal 39 menentukan:

1. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu membantu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis (Pasal 8 ayat (2)).
2. Kepala Desa berwenang membuat riwayat asal usul keterangan tanah sebelum tanah tersebut didaftarkan untuk dibuat sertifikat hak milik atas tanah (Pasal 24 ayat (2) huruf b dan Pasal 26 ayat (2)).
3. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang tanah tersebut (Pasal 39 ayat (1) Huruf b angka 1).
4. Membuat surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikta dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan. (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (2)).

Selain dalam hal sebagaimana yang telah dijelaskan di atas dalam konteks pendaftaran tanah secara luas. Kepala Desa juga dapat menjadi

⁶⁶ Miethra Tanjung, 2014, "*Kedudukan Kepala Desa Mengeluarkan Surat Keterangan Tanah Dalam Transaksi Jual beli Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*", *Skripsi*, Universitas Bengkulu, Bengkulu, hlm. 51

motivator dan mampu mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik untuk pendaftaran tanah pertama kali, maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁶⁷ Dalam hal ini juga kepala desa dapat membantu masyarakatnya yang tidak mengetahui prosedur-prosedur dalam pendaftaran tanah dengan menjadi kuasa dari masyarakat tersebut agar dalam melaksanakan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan lancar.

Dalam hal pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui pemindahan hak karena jual beli mutlak diperlukan, kedudukan kepala desa dalam hal ini sebagai pihak yang melegalkan dan pihak yang mengetahui di dalam dokumen-dokumen bukti permulaan dalam pendaftaran tanah pertama kali khususnya melalui jual beli.⁶⁸

Sedangkan dalam hal pemeliharaan data karena jual beli, kedudukan kepala desa tersebut hanya dapat diminta sebagai saksi, yang artinya tidak diwajibkan kepala desa sebagai saksi dalam pendaftaran tanah pemeliharaan data khususnya karena jual beli.⁶⁹

Dalam hal ini kepala desa dapat menjadi mediator apabila suatu saat terjadi perselisihan di masyarakat desa salah satunya sengketa pertanahan. Masalah-masalah sengketa pertanahan yang kadang terjadi di

⁶⁷ Nuragifah, *Op.cit*, hlm. 81

⁶⁸ Hardian Patria, 2013, "Kedudukan Kepala Desa Dalam Pendaftaran Tanah Karena Pemindahan Hak", *Jurnal Ilmiah Hukum Administrasi Negara*, Vol.1, No.1, Fakultas Hukum Universitas Negeri Lampung, Lampung, hlm. 7

⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 8

lingkungan masyarakat desa meliputi warisan, jual beli, hak kepemilikan atas tanah, dengan adanya kepala desa menjadi penengah diantara individu dan individu yang saling berselisih diharapkan dapat menemukan solusi-solusi yang dapat diterima kedua belah pihak agar masalah ini tidak berlanjut ke ranah hukum, dan juga kepala desa mampu menjadi mediator dalam persoalan sengketa pertanahan karena kepala desa diharapkan lebih mengetahui tentang riwayat tanah yang ada di desanya tersebut. hal ini sehubungan dengan kewajiban kepala desa yang dijelaskan dalam Pasal 26 ayat (4) poin c Undang-Undang Desa, “ Bahwa Kepala desa berkewajiban memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat desa.

D. Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Keabsahan Jual Beli Di Hadapan Kepala Desa

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan

sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.⁷⁰

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan dimana seorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.⁷¹ Kemudian menurut Pasal 1457 BW menentukan bahwa :

Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati.

Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Menurut Boedi Harsono, ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif, hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada hak milik, namun juga hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, maupun hak milik atas satuan rumah susun.⁷²

Pengaturan jual beli tanah di Indonesia secara umum masih bersifat jamak karena dalam masyarakat masih mendasarkan pada dua hukum yang berbeda yaitu ketentuan hukum adat mengenai jual beli tidak bergerak

⁷⁰ Prancisca Romana Dwi Hastuti, *Op.cit*, hlm. 118

⁷¹ *Ibid.*,

⁷² Urip Santoso,c ,*Op Cit*, hlm. 360

termasuk tanah, dan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengenai benda tidak bergerak khususnya tanah.⁷³

Jual beli tanah dalam hukum adat adalah salah satu bentuk peralihan hak atas tanah. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual.⁷⁴

Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.⁷⁵

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria menggunakan sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula

⁷³ Wagirin, Teo Christoper Limbong, 2018, "Aspek Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Jual Beli Di Bawah Tangan", Jurnal Ilmu Hukum Prima, Vol. 1 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Medan, hlm. 12

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 13

⁷⁵ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 72

diartikan sebagai perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat menyerahkan harganya kepada penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat.⁷⁶

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) seharusnya berakhirlah pluralism di bidang hukum tanah Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat. Seiring dengan perkembangan hukum di bidang pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dipandang perlu adanya pembaharuan dalam hal ini pendaftaran tanah mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional terutama dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, maka oleh pemerintah telah di perbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dalam pasal 37 ayat (1) mengatur tentang cara pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷⁷

Menurut Adrian Sutedi dalam melakukan jual beli atas tanah terdapat syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli, syarat tersebut terbagi atas dua yaitu syarat materiil dan syarat formil, hal ini dapat di uraikan sebagai berikut:

⁷⁶ Wagirin, Teo Christoper Limbong, *Op Cit*, hlm. 13

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 14

1. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa

2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang kongkrit/kontan/nyata/riil. Kendati demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria, yang telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.⁷⁸

⁷⁸ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 78

Syarat-syarat yang di uraikan diatas harus dipenuhi dan di patuhi oleh masyarakat apabila ingin melakukan jual beli tanah. Agar dalam jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat dapat terjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut dan dapat terlaksananya tertib administrasi pertanahan.

Namun yang masih terjadi dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara di hadapan kepala desa atau dibawah tangan dengan hanya dibuktikan dengan surat keterangan jual beli atau surat pernyataan jual beli beserta dengan kwitansi yang membuktikan telah terjadi jual beli.⁷⁹

Timbulnya beberapa masalah akibat masyarakat yang melakukan transaksi bukan di hadapan pejabat yang berwenang mengindikasikan bahwa pengetahuan masyarakat akan pentingnya sebuah sertipikat sebagai alat pembuktian yang memberikan rasa aman dan kepastian hukum kepada pemilik tanahnya itu masih sangat kurang. Dapat kita jabarkan dari beberapa kasus yang ada, yang dimana jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa menimbulkan ketidakpastian apakah transaksi tersebut dapat mengesahkan atau bisa saja dibatalkan karena melakukan transaksi bukan pada pejabat yang berwenang.

⁷⁹ Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A ngurah Wirasila, *Op. Cit*, hlm. 7

Dalam beberapa kasus yang terjadi akibat dari jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa hingga sampai kerancah pengadilan. Salah satu diantaranya Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 244/Pdt.G/2013/PN.Sgr.

Dalam kasus ini, yang terjadi adalah Nyoman Yata (Tergugat I) dan Ketut Yaman (Tergugat II) dengan Penggugat (I Ketut Keted). Bahwa penggugat ada membeli sebidang Tanah Tegal Hak Milik I KETUT SUKANATA(alm) luas 1800 M2 dari luas asal 21.050 M2, SPPT No.0445.7, Persil No.0042B, Kelas A38 yang tercantum sebagai wajib pajak yakni Pan Serianis seharga Rp.9.000.000.- (Sembilan juta rupiah) secara tunai dan kontan, yang disaksikan oleh Klian Banjar Dinas Konci dan diketahui/dibenarkan oleh Perbekel Tigawasa, dimana batas-batas tanah tegal yang dibeli adalah :

- sebelah Utara : Tanah milik Sukanata ;
- sebelah Timur : Tanah Milik I Nirta ;
- sebelah Selatan : Tanah milik I Made Murtika ;
- sebelah Barat : Tanah Pemda.⁸⁰

Objek Sengketa yang telah dibeli oleh penggugat dengan itikad baik dihadapan pejabat Perbekel Desa Tigawasa, secara tunai dan kontan dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 21 Januari 2009, dan disertai penyerahan Objek Sengketa dari Penjual kepada

⁸⁰ Direktori Putusan Mahkamah Agung, *Op.Clt.*, hlm.3

Penggugat selaku Pembeli sehingga jual beli tersebut sah dan dengan demikian Objek Sengketa sah menjadi Hak Milik Penggugat.⁸¹

Setelah transaksi jual beli dilaksanakan, kemudian I Ketut Sukanata selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli mengukur luas Objek Sengketa sesuai dengan yang diperjual belikan seluas 1800M2. Pada saat pengukuran yang disertai pemagaran sebagai batas-batasnya. I Ketut Sukanata dibantu oleh anaknya yakni Tergugat 2, disaksikan oleh Klian Banjar Dinas Konci dan beberapa saksi lainnya.⁸²

Pada saat I Ketut Sukanata meninggal dunia pada tahun 2010, Tergugat 1 dan Tergugat 2 mencabut pagar pembatas tanah hak milik Penggugat. Atas perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut, Penggugat menanyakan maksud dan tujuan dari perbuatan yang mencabut pagar pembatas tanah hak milik Penggugat yang dijawab hanya sementara, nanti akan dipasang kembali.⁸³

Sekitar tanggal 15 November 2012, Penggugat seperti biasa bermaksud untuk mengerjakan Objek Sengketa, tanpa alasan yang sah Tergugat 1 dan Tergugat 2 melarang Penggugat untuk mengerjakan dan memasuki Objek Sengketa. Bahkan untuk memasang patok pembatas sesuai hasil pengukuran dari Badan Pertanahanpun Penggugat dilarang. Penggugat sangat keberatan dan menyatakan dirampas hak-haknya. Walaupun

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 4

⁸² *Ibid.*,

⁸³ *Ibid.*,

Penggugat telah menjelaskan dan menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah milik Penggugat dengan menunjukkan bukti-bukti kwitansi dan Pernyataan Jual Beli Tanah antara I Ketut Sukanata alm. Yang merupakan ayah kandung Tergugat 1 dan Tergugat 2.⁸⁴

Penggugat Kemudian membawa permasalahan dilarangnya Penggugat untuk memasuki dan menggarap objek sengketa oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 tanpa alasan yang sah dihadapan Perbekel Desa Tigawasa. Akan tetapi upaya yang dilakukan oleh Perbekel Desa Tigawasa gagal dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tetap melarang Penggugat untuk menguasai mengerjakan tanah tersebut.⁸⁵ upaya Penggugat untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil, oleh karena itu untuk menguatkan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan I Ketut Sukanata(alm) yaitu ayah Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengajukan gugatan ke pengadilan.

Hakim Pengadilan Singaraja dalam putusannya mengesahkan jual beli yang dilakukan antara Penggugat (I Ketut Keted) dengan (Alm) Ketut Sukanata yaitu Ayah dari Tergugat I (Nyoman Nyata) dan Tergugat II (Ketut Yaman) yang di lakukan di hadapan Perbekel Desa Tigawasa. Dalam hal ini hakim mendasar pada alat-alat bukti yang ada yaitu Surat Pernyataan Jual Beli yang di benarkan oleh Perbkele Desa Tigawasa, foto copy Kwitansa pembayaran jaul beli tanah antara I Ketud Keted dengan

⁸⁴ *Ibid.*, hlm.5

⁸⁵ *Ibid.*,

Ketut Sukanata (alm) dan diketahui pula oleh Perbekel Desa Tigawa. Serta kecocokan keterangan saksi yang dihadirkan dalam persidangan dengan bukti yang ada menjadi alasan hakim mengesahkan jual beli yang terjadi antara kedua belah pihak.

Mengenai kewenangan kepala desa dalam melakukan transaksi jual beli tanah, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepala desa tidak memiliki kewenangan dalam melakukan transaksi jual beli tanah, yang diatur hanya Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Begitupun juga dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa tidak mengatur mengenai kewenangan kepala desa untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Kewenangan kepala desa dalam melakukan transaksi hanya diatur dalam Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

Dalam keadaan tertentu sebagaimana 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 pemindahak yang bersangkutan.

Dalam penjelasan atas pasal 37 ayat 2 dijelaskan bahwa :

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum itunjuk PPAT Sementara

sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat 2, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum menangani tanah.

Dalam pasal di atas tidak menjelaskan secara spesifik mengenai kepala desa mempunyai hak dalam melakukan transaksi jual beli tanah namun hanya menjelaskan bahwa antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Meskipun kepala desa tidak di jelaskan dalam pasal di atas, menurut penulis jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa dengan terbitnya Surat Keterangan Jual Beli/Surat pernyataan Jual Beli yang di keluarkan oleh kepala desa termasuk akta yang tidak di buat di hadapan PPAT/PPAT.

Hal tersebut penulis mendasar pada putusan hakim terhadap kasus diatas yang mengesahkan bukti yang Surat Pernyataan Jual Beli yang di keluarkan oleh Perbekel Desa Tigawasa dan di tanda tangani antara kedua belah pihak antara penjual dan pembeli

Menyatakan hukum, Jual Beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan almarhum I KETUT SUKANATA atas Objek Sengketa, yang dilakukan secara tunai, kontan dan terang dihadapan Perbekel Desa Tigawasa sesuai dengan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 21 Januari 2009 adalah sah dan mengikat.⁸⁶

Dengan demikian berarti kepala desa tetap memiliki kewenangan dalam melakukan jual beli tanah meskipun sebenarnya kepala desa bukan pejabat yang diberi kewenangan.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm 53

Menurut penulis dari Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah memang telah membolehkan transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa salah satunya dengan terbitnya Surat Keterangan Jual Beli/Surat Pernyataan Jual beli. Tetapi dengan catatan untuk daerah yang terpencil atau daerah yang akomodasinya sulit untuk menuju ke ibu kota kecamatan atau kantor camat untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Sehingga kepala desa bisa untuk menjadi pejabat dalam melakukan transaksi hak atas tanah. Selama dalam transaksi jual beli tanah tersebut terpenuhi unsur syarat jual beli secara hukum adat yaitu tunai, dan terang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam aturan tersebut juga mengatur mengenai kewenangan kepala desa dalam hal administrasi pertanahan lainnya yang dimana terdapat pada Pasal 8, Pasal 24, Pasal 26 ayat 2 dan Pasal 39 yang menentukan :

1. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu membantu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis (Pasal 8 ayat (2)).
2. Kepala Desa berwenang membuat riwayat asal usul keterangan tanah sebelum tanah tersebut didaftarkan untuk dibuat sertifikat hak milik atas tanah (Pasal 24 ayat (2) huruf b dan Pasal 26 ayat (2)).
3. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang tanah tersebut (Pasal 39 ayat (1) Huruf b angka 1).
4. Membuat surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan. (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (2)).

Dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa kepala desa mempunyai kewenangan dalam bidang pertanahan, tetapi kaitannya dalam bidang

administrasi pertanahan termasuk pula jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa. Meskipun kepala desa bukan pejabat yang berwenang dalam hal peralihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang ada, tetapi jual beli dilakukan secara tersebut tetap sah.

Jika dikaitkan hal di atas dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa dalam aturan tersebut tidak mengatur mengenai kewenangan keterlibatan kepala desa dalam hal pertanahan sehingga menjadikan kepala desa kurang kuat untuk dapat melakukan peralihan hak atas tanah karena hanya satu aturan saja yang mengaturnya. Sehingga perlunya dalam Undang-Undang desa perlu diatur mengenai keterlibatan kepala desa dalam pertanahan, agar kewenangan kepala desa dalam hal pertanahan dapat lebih kuat dan menjamin kepastian hukum yang ada.

Tetapi untuk tanah yang jual belinya di bawah tangan atau hanya dibuktikan dengan Surat Keterangan/Perjanjian Jual beli yang dibuat oleh kepala desa, hanya bisa didaftarkan secara sistematis. Jika didasarkan pada Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan jika dibuatkan akta PPAT, tapi dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria juga dijelaskan bahwa Hukum Agraria Indonesia adalah berdasarkan hukum adat.⁸⁷

⁸⁷ Nuragifa, *Op. Cit*, hlm. 105

Jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan atau di hadapan kepala desa tetap sah dan dapat di daftarkan untuk dibuatkan sertifikat apabila terdapat penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis dan lengkap. Meskipun pendaftaran dilakukan secara sistematis lengkap menurut penulis sertipikat yang diterbitkan oleh BPN tetap sama dengan sertipikat yang pendaftaran dilakukan secara sporadik.

Jika dibandingkan dengan kasus yang lain, jual beli tanah di hadapan kepala desa pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta nomor 26/Pdt/2003/Pn.Ska yang menjelaskan walaupun jual beli hak atas tanah Sengketa tersebut telah memenuhi ketentuan Hukum Adat, yaitu secara terang tunai dan nyata, "Terang" dilakukan di hadapan Pejabat Desa dan dicatat dalam Buku Desa/Kelurahan Purwosari (tanah sengketa saat jual beli belum bersertifikat). "Tunai" telah dibayar lunas, dan "Nyata" telah terjadi penyerahan fisik tanah sejak Jual Beli hingga saat ini tetapi pada kenyataannya permohonan peninjauan kembali pemohon ditolak karena perjanjian jual beli di bawah tangan dianggap tidak mengakibatkan beralihnya hak.⁸⁸

Menurut penulis terdapat dua prinsip dalam jual beli tanah yaitu secara hukum adat dan secara hukum barat. Berdasarkan hukum adat, jual beli yang dilakukan secara hukum adat harus memenuhi syarat tunai dan terang, terang berarti jual beli tanah dilakukan di hadapan kepala

⁸⁸ Prancisca Romana Dwi Hasuti, *Loc.cit*,

adat/kepala desa, tunai berarti harga tanah yang telah disepakati dibayar secara kontan (bayar lunas) atau tidak dibayar sebagian.

Berdasarkan Hukum barat jual beli harus memenuhi syarat formil dan levering. Formil berarti jual beli hak atas tanah yang di buktikan secara tertulis dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT atau PPAT Sementara (camat).⁸⁹ Levering berarti penyerahan benda yang menjadi objek perjanjian dengan tujuan mengalihkan hak milik dari benda tersebut.⁹⁰ Penyerahan dalam konteks ini yang dimaksud adalah penyerahan uang dan penyerahan barang.

Pada kasus di atas penulis melihat bahwa, penilaian hakim sehingga menolak peninjauan kembali mengenai jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa karena mengacu pada hukum barat yaitu BW dalam peralihan hak atas tanah tersebut. Syarat formil dari ketentuan hukum barat untuk jual beli tidak terpenuhi. Dimana Dalam peralihan tanah tersebut tidak dibuatnya akta (Formil) dalam bentuk tertulis yang bisa menjadi bukti bahwa telah terjadi nya transaksi jual beli tanah, dijelaskan dalam Pasal 616,617 dan Pasal 620 BW menentukan bahwa:

Pasal 616 BW :

⁸⁹ Giovanni Rondonuwu, 2017, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", E-Journal Unsrat, Vol 5. No 4. Universitas Sam Ratulangi, Kota Manado, hlm. 117

⁹⁰ Nur Hayati, 2016, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum tanah Nasional)", Media Neliti.com, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta, hlm 282

Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620.

Pasal 617 BW :

Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan. Tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar kantor lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantara kantor tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta otentik.

Pasal 620 BW :

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpanan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka jual beli menurut BW yang berkaitan dengan jual beli benda tidak bergerak harus dibuat secara tertulis yaitu dengan akta otentik. Penjabaran yang lebih lanjut mengenai akta otentik untuk peralihan hak atas tanah yang mana harus berdasarkan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan setiap peralihak hak milik atas tanah di buat dalam bentuk akta yang di terbitkan oleh PPAT atau PPAT Sementara Camat. Sehingga menurut penulis hakim menilai hal tersebut karena jual

beli yang dilakukan dalam kasus diatas tidak mengakibatkan beralihnya hak karena tidak dibuatnya akta pada saat terjadinya peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Sementara dalam hal ini camat.

Namun hal demikian penulis tidak sependapat dengan hakim, karena jual beli yang di lakukan di hadapan kepala desa tetap sah karena sesuai dengan hukum adat. Meskipun aturan yang berlaku di Indonesia adalah sumber-sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan, namun tetap tidak boleh menyampingkan sumber-sumber hukum tidak tertulis yaitu norma-norma hukum adat, hukum kebiasaan baru, yang lebih dahulu ada dibandingkan sumber hukum tertulis.

Hal tersebut juga didukung dengan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, yang berarti bahwa dasar-dasar dalam pembuatan aturan mengenai pertanahan berdasarkan hukum adat, lebih lanjut dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Sehingga menurut penulis hal ini dapat menjadi pertimbangan hakim untuk mengesahkan jual beli tanah yang terjadi pada kasus diatas, dengan

pertimbangan bahwa telah memenuhi syarat jual beli secara hukum adat yaitu terang dan tunai. Terang artinya bahwa jual beli tersebut dilakukan di hadapan kepala adat/kepala desa yang bertanggung jawab dalam keteraturan di daerah tersebut. Tunai artinya bahwa jumlah harga yang telah disepakati dibayarkan lunas oleh pembeli tanah.

Hukum adat berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional asli yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.⁹¹ Masih diakuinya hukum adat dan masih menjadi kebiasaan di kalangan masyarakat, menjadi salah satu poin penting bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan kepala adat/ kepala desa tetap sah selama terpenuhinya syarat terang dan tunai yang mana itu sesuai dengan ketentuan hukum adat, yang pada dasarnya menjadi sebuah alat bukti yang sah dalam peralihan hak atas tanah.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa sifat jual-beli tanah menurut hukum adat adalah: Tunai, Tunai artinya penyerahan hak-hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual-beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayar pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau

⁹¹ Nuragifa, *Op. cit*, hlm. 106

penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau terdapat selisih atau sisa dari harga, maka hal ini dianggap utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang-piutang. Riil, Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual-beli tersebut, misalnya diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa, Terang. Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan dalam hukum yang berlaku.⁹²

Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah“ itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.⁹³

Berdasar dari penjelasan di atas menurut penulis selama jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa memenuhi syarat hukum adat yaitu langsung, tunai dan terang yang dimana langsung yaitu transaksi dilakukan

⁹² Urip Santoso, 2012, “ Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)”, *Prespektif*, Vol. XVII No. 2, Fakultas Hukum, Universitas Air Langga Surabaya. hlm. 3

⁹³ Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm. 29

secara langsung, Tunai harga yang di sepakati telah di bayarkan secara penuh atau sebagian dan terjadi penyerahan pada saat uang dan barang sesuai yang telah disepakati, terang itu jual beli yang perbuatannya tidak dilakukan secara gelap dan harus dibuktikan secara tertulis dalam artian perjanjian formil bahwa para pihak yang melakukan jual beli harus melakukan jual beli di pejabat yang berwenang yaitu PPPAT apabila tidak dapat melakukan transaksi di PPAT dapat melakukan transaksi pada Camat Sebagai PPAT Sementara dan apabila masyarakat tidak dapat menuju ke kantor Camat karena jarak yang jauh, maka menurut penulis peran kepala desa sangat di butuhkan sehingga dapat sebagai pejabat untuk melakukan transaksi jual beli tanah untuk dapat sah nya jual beli yang dilakuakn antara kedua belah pihak. Sehingga menurut penulis surat keterangan jual beli/surat pernyataan jual beli yang dikeluarkan oleh kepala desa pada putusan diatas adalah sah karena telah memenuhi syarat dalam jual beli dalam hukum adat.

Namun untuk surat keterangan jual beli atau surat pernyataan jual beli yang dikeluarkan oleh kepala desa menurut penulis itu dapat saja bisa atau boleh menjadi dasar dalam peralihan hak karena pertama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan itu, yang mana terdapat dalam pasa 37 ayat 2 yang menentukan selama kadar kebenarannya dianggap cukup oleh BPN untuk mendaftarkan transaksi jual beli tersebut, kedua adalah akta yang dibuat oleh kepala desa dapat di analogikan sebagai akta otentik karena dibuat di hapan pejabat yang berwenang pada

daerah tersebut yaitu kepala desa untuk daerah-daerah sulit untuk ke kantor camat.

Namun yang hanya menjadi masalah hingga sekarang belum adanya juga aturan yang menentukan mengenai bentuk akta peralihan yang dilakukan di hadapan kepala desa. Sehingga untuk demi memastika kewenangan kepala desa dalam melakukan transaksi jual beli tanah bagi daerah-daerah yang jauh dari camat atau PPAT Sementara maka perlunya memperkuat kewenangan kepala desa dalam hal transaksi tanah maupun mengenai aturan format akta yang akan dikeluarkan oleh kepala desa dalam melakukan transaksi jual beli hak hak atas tanah.

Sehingga dapat kembali dipastikan bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa menurut penulis adalah sah dan mengikat secara hukum. Untuk mengenai putusan di atas yang membatalkan jual beli yang dilakukan antara kedua belah pihak penulis tidak sependapat karena jual beli yang antara pihak penjual dan pembeli lakukan telah sesuai dengan aturan hukum adat dan melakukan transaksi di hadapan kepala desa.

Menurut penulis kepala desa juga mempunyai tanggung jawab secara langsung dalam membuktikan bahwa memang betul telah terjadi jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa. Dalam hal ini kepala desa sebagai pejabat umum dalam daerah tersebut yang menanggung keteraturan dan sahnya suatu perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sebagaimana dalam

Pasal 26 ayat 4 Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa yang menentukan bahwa :

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana di maksud pada ayat (1), Kepala Desa berkewajiban :

1. Memegang teguh dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan Bhineka Tunggal Ika,
2. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa,
3. Memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat desa,
4. Menaati dan menegakkan peraturan perundang-undangan,
5. Melaksanakan kehidupan demokrasi dan keadilan gender,
6. Melaksanakan prinsip tata pemerintah desa yang akuntabel, transparan, profesional, efektif dan efisien, bersih, serta bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme,
7. Menjalin kerjasama dan koordinasi dengan seluruh pemangku kepentingan di desa,
8. Menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa yang baik,
9. Pengelolaan keuangan dan aset desa,
10. Melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan desa,
11. Menyelesaikan perselisihan masyarakat desa,
12. Mengembangkan perekonomian masyarakat desa,
13. Membina dan melestarikan nilai social budaya masyarakat desa,
14. Memberdayakan masyarakat dan lembaga kemasyarakatan di desa,
15. Memberikan informasi kepada masyarakat desa.

Kepala desa dalam hal jika terjadi masalah di lingkup pemerintahan desanya, seperti sengketa jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa, Maka kepala desa berkewajiban memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat desa yaitu dengan menyelesaikan permasalahan sengketa yang terjadi dengan membuktikan/memberikan keterangan bahwa memang betul telah terjadi jual beli tanah di hadapan kepala desa, serta kepala desa juga mempunyai kewajiban untuk bertanggung jawab

memberikan informasi kepada masyarakat desa bahwa tanah tersebut telah beralih kepemilikan dengan cara melalui jual beli.

Keberadaan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang diterbitkan setelah kasus ini terjadi. Dapat digunakan sebagai referensi bagi hakim dalam memutus perkara mengenai jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa. Memberikan penjelasan bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa adalah sah menurut ketentuan hukum adat, selama jual beli tersebut dilakukan secara terang dan tunai. Hal tersebut dijelaskan pada rumusan kamar perdata poin 4 mengenai pengertian pembelian beritikad baik, huruf a yang menentukan bahwa :

Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui lelang umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung dalam keberlakuannya sebagai Surat Edaran yang menjadi pedoman bagi hakim panitra, dan

pejabat lainnya dalam lingkup pengadilan seluruh Indonesia, tentu saja memiliki dasar hukum yakni dalam Pasal 79 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menentukan bahwa :

Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Undang-Undang ini.

Lebih jelas lagi mengenai kedudukan SEMA juga dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 79 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menentukan bahwa:

Apabila dalam jalannya peradilan terdapat kekurangan atau kekosongan hukum dalam suatu hal, Mahkamah Agung berwenang membuat peraturan sebagai pelengkap untuk mengisi kekurangan atau kekosongan tadi. Dengan Undang-Undang Mahkamah Agung berwenang menentukan pengaturan tentang cara penyelesaian suatu soal yang belum atau tidak diatur dalam Undang-undang ini. Dalam hal ini peraturan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dibedakan dengan peraturan yang dikeluarkan oleh pembentuk Undang-undang ini hanya merupakan bagian dari hukum acara secara keseluruhan. Dengan demikian Mahkamah Agung tidak akan mencampuri dan melampaui pengaturan tentang hak dan kewajiban warga negara pada umumnya dan tidak pula mengatur sifat, kekuatan, alat pembuktian serta penilaiannya atau-pun pembagian beban pembuktian.

Dengan kata lain bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dapat berlaku sebagai aturan dalam penyelesaian suatu perkara yang tidak diatur dalam undang-undang mengingat bahwa lambatnya reproduksi hukum nasional. Dalam hal ini lah fungsi *rule making power* Mahkamah Agung berasal, dimana Mahkamah Agung dapat membuat peraturan mengenai penyelesaian suatu perkara yang tidak di atur oleh undang-undang. Tentu saja kewenangan ini juga sebenarnya di dasari atas ketentuan Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang No. 48 tentang Kekuasaan

Kehakiman dimana di dalamnya terkandung prinsip tidak boleh menolak suatu perkara dikarenakan belum atau tidak jelasnya hukumnya.⁹⁴

Penulis berpendapat bahwa dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung ini bisa menjadi pedoman hakim di seluruh Indonesia dalam hal penanganan perkara, khususnya jual beli yang dilakukan secara hukum adat di hadapan kepala desa. Agar kedepan nantinya apabila terjadi kasus yang sama, telah jelas bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa secara hukum adat dengan memenuhi syarat terang dan tunai adalah sah dan mengikat.

Meskipun demikian keberlakuan Surat Edaran Mahkamah Agung hanya berlaku dan mengikat dalam internal pengadilan saja, tidak berlaku di luar dari pada itu. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga pemerintahan tertinggi yang berfungsi melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan dapat saja tidak mengesahkan putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan.

Sehingga menurut penulis perlunya pengaturan kedepannya (Ius Constituendum) dalam hukum positif Indonesia yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan memasukkan kewenangan kepala desa dapat terlibat dalam jual beli tanah, khususnya bagi daerah-daerah terpencil dan juga akses untuk

⁹⁴ Irwan Adi Cahyadi, 2014, "Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Dalam Hukum positif Indonesia", Hukum.Studentjournal, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 11

menuju camat yang sulit. Perlunya juga dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Desa diatur mengenai keterlibatan kepala desa dalam hal pertanahan untuk kembali lebih menegaskan bahwa kepala desa dapat terlibat dalam mendukung terciptanya masyarakat yang tertib pertanahan demi membantu masyarakat untuk bisa tertib administrasi pertanahan.