

**KEKUATAN HUKUM SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT DI KANTOR DESA DITINJAU DARI PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH.
(Studi Desa Sapit Kecamatan Suela Kabupaten Lombok Timur)**

SKRIPSI



OLEH:

**NAMA : DINI MARIANI
NPM : 55821951FH16**

**FAKULTASHUKUM
UNIVERSITAS GUNUNG RINJANI
2020**

**KEKUATAN HUKUM SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT DI KANTOR DESA DITINJAU DARI PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH.
(Studi Desa Sapit Kecamatan Suela Kabupaten Lombok Timur)**

SKRIPSI

Dijukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat memperoleh
Gelar Sarjana Hukum



OLEH:

**NAMA : DINI MARIANI
NPM : 55821951FH16**

**FAKULTASHUKUM
UNIVERSITAS GUNUNG RINJANI
2020**

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat-Nya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul: “Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Kantor Desa Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah.Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Desa Sapit Kecamatan Suela Kabupaten Lombok Timur)”

Penyusunan sekripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat S1 Pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani.

Penulis menyadari bahwa tanpa adanya berkat bantuan dari berbagai pihak, maka skripsi ini dapat tersusun, untuk itu penulis sampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. H. Moch Ali B. Dachlan, SH. MM. Selaku Rektor Universitas Gunung Rinjani;
2. Bapak Basri Mulyani, SH.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani;
3. Bapak Masyhur, SH.,MH selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani;
4. Bapak Muammar Alay Idrus, SH.,MH, selaku Kaprodi Ilmu Hukum Universitas Gunung Rinjani sekaligus pembimbing I yang dengan penuh kesabaran memberikan petunjuk, bimbingan, dan pengarahannya hingga terselesaikannya skripsi ini;

5. Bapak Lalu Muhammad Faisal, SH.,MH selaku pembimbing II yang dengan penuh kesabaran memberikan petunjuk, bimbingan, dan pengarahannya hingga terselesaikannyaskripsi ini;
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu dan bimbingannya dalam perkuliahan;
7. Orang tua tercinta dan semua keluarga yang telah dengan suka hati, rela hati dan tanpa rasa pamrih untuk mendidik, mengayomi dan terus memberikan motivasi.
8. Teman-teman Fakultas Hukum Angkatan XXI yang telah memberikan dukungan moral maupun materil dalam penyusunan proposal skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap kripsi ini dapat bermanfaat bagi diri pribadi khususnya dan insan akademis pada umumnya.

Selong,2020

penulis

DINI MARIANI
NPM 55821951FH16

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana keabsahan dan kekuatan hukum surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan perlindungan hukum jual beli tanah yang didasarkan kepada surat pernyataan jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Desa.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan. Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka-angka.

Hasil yang dapat di simpulkan dari penelitian ini bahwa kekuatan hukum surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat dikantor desa dianggap sah oleh masyarakat desa sapit meskipun surat pernyataan jual beli tanah tersebut lemah dimata hukum karena tidak mempunyai dasar hukum yang tetap dan merupakan akta di bawah tangan .

Kata kunci : kekuatan hukum dan surat jual beli.tanah

ABSTRACT

This study aims to find out how validity and legal effect (Legal force) letter of purchase land made by head village (Kepala Desa) terms of government Regulation no 24 of 1997 on Land Registration and legal protection of land purchase based on the certificate of land issued by village head .

This research was conducted using the " empirical normative " method or literature study by adding empirical elements, types of primary data sources and secondary data. Technique of collecting data normative: a study evaluating the study of the document, which uses secondary data such as legislation, legal theory, and can be a pen to scholars and as for the empirical study of literature by using the recording system of recording via a data card, synopsis, recorder, etc. and field studies through observation and interviews using a list of questions .

The results can be concluded from this research that the legal strength of the sale and purchase statement made by the village head is considered valid by the Sapit village community even though the letter is underhand (illegally)

Key words: legal force and sale and purchase letter.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DEWAN PENGUJI.....	iii
HALAMAN PENERIMAAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Lata Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	17
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Desa	19
1. Pengertian.....	19
2. Tipe Desa	23
3. Pembentukan dan Kewenangan Desa	25
4. Penyelenggaraan Pemerintah Desa	30

B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah	32
1. Pengertian Jual Beli.....	32
2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	32
3. Tata Cara Jual Beli Tanah	35
4. Pendaftaran Tanah.....	36
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	39
B. Metode Pendekatan	40
C. Sumber dan Jenis Bahan Hukum	41
D. Tehnik/Cara Memperoleh Bahan Hukum	43
E. Analisa Bahan Hukum	43
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Keabsahan Dan Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Yang Dibuat di Kantor Desa Sapit	45
1. Sejarah Dan Letak Geografis Desa Sapit	45
2. Ketentuan Tentang Pendaftaran Tanah	47
3. Praktik Jual Beli Tanah Melalui Desa Dengan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah.....	56
B. Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Yang Di Dasarkan Kepada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah	63
 BAB V PENUTUP	
A. KESIMPULAN.....	68
B. SARAN	69

DAFTAR PUSTAKA	70
DAFTAR LAMPIRAN.....	74
A. SURAT IJIN PENELITIAN DARI BAPPEDA	
B. SURAT KETERANGAN PENELITIAN DARI KANTOR DESA SAPIT	
C. SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH	
D. DATA JUAL BELI TANAH 5 TAHUN TERAHIR DIKANTOR DESA SAPIT TAHUN 2016-2020	
E. POTO-POTO BUKTI PENELITIAN	

BAB I

PENDAHULIAN

A. Latar Belakang

Tanah menjadi sebuah kebutuhan utama bagi setiap manusia baik sebagai tempat untuk tempat tinggal di atasnya dengan cara membangun rumah (papan) dan sebagai tempat menyediakan kebutuhan sehari-hari dalam bentuk bercocok tanam (pangan). Karenanya tanah menjadi sumber daya alam yang penting bagi manusia, demikian pula oleh sebuah negara. Karena dengan adanya tanah tentunya sebuah negara memiliki wilayah, sehingga keberadaan tanah untuk Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah sumber daya alam yang penting untuk dijaga, dipelihara dan dikelola dengan baik, oleh karenanya keberadaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)¹ menjadi sangat penting dalam mengatur hukum pertanahan di Indonesia.

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUPA menyatakan “bahwa Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Pasal 6 UUPA juga menyatakan “bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pasal tersebut kemudian dikenal sebagai asas pokok dalam UUPA, karena fungsi social yang dimaksud sebagai perwujudan tanah yang bermanfaat bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat di negara yang menganut system negara kesejahteraan (*welfare state*).

¹Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)

Pengaturan pertanahan di Indonesia sudah ada sebelum Indonesia merdeka atau jaman pemerintahan Hindia Belanda (jaman kolonialisme), karena sejak saat itu tanah merupakan faktor yang sangat penting. Fungsi tanah adalah sebagai lahan pertanian dan perkebunan sehingga memunculkan system tanam paksa pada jaman kekuasaan Rafles dan system kerja rodi pada jaman Dheadles, hingga seiring berjalannya waktu sampai ada saat sekarang ini tanah merupakan faktor yang sangat penting untuk menunjang adanya kegiatan-kegiatan pembangunan-penggunaan gedung, baik milik pemerintah maupun swasta dan juga kepentingan perorangan.²

Permasalahan tanah juga sudah diatur sebelum era penaklukan kolonial Belanda, dengan adanya 'Ketetapan Raja', dimana tanah menjadi milik kepunyaan raja beserta kaki tanganya, dan rakyat diwajibkan membayar upeti kepada raja atas hasil tanaman yang ditanam di atas tanah milik raja. Kemudian beralih pada masa imperialisme Belanda wewenang atas lahan pertanian menjadi milik Belanda atas penaklukan-penaklukan kepada raja. Pada era kekuasaan Raffles ditahun 1811-1816 mengembangkan system *Landrente* maknanya adalah liberalisasi dengan politik sewa tanah dan membayar pajak tanah kepada kolonialisme. Dimana politik colonial yang hendak mewujudkan kebebasan menanam dan kebebasan perdagangan yang keduanya ada jaminan untuk kebebasan

² J.A Hartanto, *Problematika hukum jual beli tanah belum bersertifikat*, (Surabaya; Laksbang Justia, 2012) Hal. 4

produksi yang akan di ekspor ke negara asal kolonial atau daerah-daerah pendudukan mereka.

Jelas zaman kolonial Hindia Belanda tujuan politik hukum pemerintah penjajah jelas berorientasi pada kepentingan penguasa sendiri. Sedangkan politik hukum Indonesia, dalam hal ini politik hukum agraria nasional merupakan alat bagi pembangunan masyarakat yang sejahtera, bahagia, adil dan makmur sesuai dengan alenia ke-4 pembukaan UUD Tahun 1945. Karena hukum pertanahan yang dilaksanakan Hindia Belanda adalah berorientasi pada pemasukan dana melalui pemungutan pajak tanah demi kepentingan golongannya. Kepemilikan tanah dengan alat bukti kepemilikan dari pribumi yang diberikan pemerintah Hindia Belanda, dilihat dari sudut pandang yuridis sama saja tidak ada kepemilikan terhadap tanah. Inilah yang berlangsung terus menerus.

Sebelum lahirnya UUPA hukum yang berlaku di Indonesia adalah dualisme hukum, kalau menurut Soepomo bersifat prulalisme. Dualisme hukum yang berlaku di Indonesia dalam hukum agraria yang membagi hak-hak atas tanah dalam 2 (dua) golongan yaitu hak-hak barat dan hak-hak adat. Menurut FX Sumarja yaitu ³

- a. Hak-hak barat tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Eropa yang disebut hukum Eropa. Sebagai contoh hak-hak atas tanah barat adalah hak eigendom, hak erfpacht dan hak opstal. Tanah-tanah barat dikenal dengan tanah-tanah Eropa;

³FX Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Penerbit Universitas Lampung; Bandar Lampung, 2010), Hal. 7

- b. Hak-hak adat tunduk pada hukum yang berlaku bagi golongan Indonesia yang disebut hukum adat. Sebagai contoh hak-hak atas tanah adat adalah hak milik, hak yasan, hak andarbeni yang lebih dikenal dengan tanah-tanah Indonesia

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah pada zaman penjajahan itu hanya mengenai tanah-tanah Eropa saja, yang jumlah serta luasnya jauh lebih kecil dari pada jumlah dan luas tanah Indonesia. Salah satu sebab utama pemerintah saat itu tidak menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi tanah-tanah Indonesia adalah besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk penyelenggaraan kadasternya. Usaha menyelenggarakan kadaster bagi tanah-tanah Indonesia selalugagal karena persoalan biaya. Persoalan penyelenggaraan kadaster Indonesia (tanah-tanah Indonesia) yang oleh Rudolf Hermanses dikenal sebagai suatu "*Millioenen kwestie*" / persoalan yang memerlukan biaya jutaan.⁴

Di samping pendaftaran tanah-tanah Eropa yang diselenggarakan oleh Pemerintah diseluruh Indonesia, di berbagai daerah diselenggarakan pula pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Indonesia berdasarkan hukum adat setempat atau peraturan yang dibuat penguasa setempat, misalnya:⁵

- a. Pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Subak di Bali yang diselenggarakan oleh pengurus subak berdasarkan hukum adat setempat;

⁴J.A Hartanto, *Op. Cit*

⁵*Ibid*, Hal 8

- b. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di kepulauan Linggaberdasarkanperaturan yang dikeluarkan oleh Sultan Soleiman(Pendaftaran tanah inidihapuskan Pemerintah tahun 1913);
- c. Pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah hak grant di Medan berdasarkanperaturan Gemeente (Kotapraja) Medan;
- d. Pendaftaran tanah di Yogyakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkanSultan Yogyakarta (diumumkan dalam *Rijksblad Kasultanan* tahun 1926No. 13);

Dari pihak-pihak tersebut diatas, pemerintah maupun swasta, ataupun untuk kepentingan perseorangan, berupaya untuk mendapatkan tanah, walaupun pada akhirnya harus juga dengan cara pembebasan tanah.⁶

Kondisi kebutuhan dan tersedianya tanah yang tidak seimbang ini terus berlanjut dan akan menimbulkan masalah-masalah dalam penggunaan tanah, antara lain:⁷

- a. Berkurangnya luas tanah pertanian subur menjadi tanah permukiman, industri dan keperluan non pertanian lainnya;
- b. Terjadinya pembentukan kepentingan berbagai sektor pembangunan (misalnya antara kehutanan dan transmigrasi, pertambangan dengan perkebunan dan sebagainya);
- c. Menurunnya kualitas lingkungan pemukiman akibat banjir, kekurangan air bersih baik dari jumlah maupun mutunya;

⁶*Ibid*

⁷*Ibid*, hal. 4-5

- d. Meluasnya tanah kritis akibat penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan potensinya, terjadinya erosi, banjir, dan sedimentasi, serta;
- e. Penggunaan tanah untuk berbagai kegiatan akan menghasilkan limbah yang data menimbulkan pencemaran air dan udara.

Untuk mengatasi atau paling tidak mengurangi masalah-masalah pertanahan tersebut di atas bisa dilakukan tindakan-tindakan antara lain:⁸

1. Tidak melakukan perusakan atas tanah, dalam arti melakukan perbuatan yang data menimbulkan kerusakan tanah yakni menurunnya kualitas tanah sehingga mengganggu peruntukan tanah bersangkutan;
2. Tidak melantarkan tanah, dalam arti tanah terus digarap guna memelihara kesuburan tanah tersebut;
3. Tidak melakukan pemerasan atau pendayagunaan (*eksploitasi*) tanah yang melebihi batas sehingga menimbulkan kerugian keada pihak-pihak lain yang juga membutuhkan area atas tanah tersebut;
4. Tidak menjadikan tanah sebagai alat pemerasan terhadap orang lain (*ekspitation des l'homme par l'homme*).

Hak atas tanah bermula dari penyediaan dan pengadaan tanah, penyediaan tanah sebagaimana dalam peraturan menteri dalam Negari (permendagri) No. 15 tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan pembebasan tanah, dan pengadaan tanah sebagaimana dalam Pemendagri No. 2 tahun 1985 tentang tatacara pengadaan tanah, antara lain seperti diergunakan untuk keperluan proyek pembangunan sebagaimana program

⁸Ibid, hal. 5-6

pemerintah yang telah ditentukan. Pengadaan dan penyediaan tanah merupakan kepentingan bangsa Indonesia, dalam hal ini juga diatur sebagaimana dalam pasal 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA yang menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air yang terdiri dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hal tersebut berarti bahwa tanah diseluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia dan bersifat abadi seperti hak ulayat ada masyarakat hukum adat.

Dari pengertian diatas hak bangsa Indonesia mengandung dua unsur yaitu:⁹

- a. Unsur kepunyaan bersama yang bersifat perdata, tetapi bukan berarti hak kepemilikan dalam arti yuridis, tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia telah bersatu menjadi bangsa Indonesia (pasal 1 ayat (1) UUPA)
- b. Unsur kewenangan yang bersifat publik yaitu untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah yang diunyai bersama tersebut.

Aspek publik tercermin dari adanya kewenangan Negara untuk mengatur tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Tugas dan kewenangan tersebut dilaksanakan Negara sebagaimana hak menguasai Negara yang dirumuskan dalam pasal 2 UUPA yang merupakan tafsiran autentik dari pengertian yang dikuasai oleh Negara dalam pasal 33 ayat (3)

⁹Ibid, hal. 6-7

UUD 1945. Hal kemudian menjadi dasar pembangunan sebagaimana program pemerintah.¹⁰

Pengadaan dan penyediaan tanah adalah sebagai kepentingan/heirarki hak-hak atas tanah di Indonesia, yang sebagaimana dalam hukum tanah nasional telah diatur, bahwa hak penguasaan atas tanah sebagai objek hukum tanah nasional meliuti:¹¹

1. Hak bangsa Indonesia;

Mengandung 2 unsur yaitu: a. unsur kepunyaan bersamayang bersifat perdata tetapi bukan berarti hak kepemilikan dalam arti yuridis, tanah berasama dari seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia sebagaimana dalam asala 1 ayat (1) UUPA dalam pernyataan ini menunjukkan sifat publik yang komunalistik dari konsesi hokum tanah nasional; b. unsur tugas kewenangan yang bersifat publik untuk mengatur dan meminimalisir penggunaan tanah yang dipunyaibersama tersebut.

2. Hak penguasa tanah dari Negara;

Hak penguasa tanah ini memberi kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakannya seperti hakatas tanah karena sifatnya semata-mata sebagai kewenangan publik sebagaimana dijelaskan dalam asal 2 UUPA

¹⁰ Ibidem

¹¹ Ibid, hal. 7-8

3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;

Hak ulayat masih diakui sepanjang hak ulayat itu masih hidup, pelaksanaannya berdasarkan ketentuan-ketentuan UUPA serta kepentingan pembangunan yang diselenggarakan pada saat ini.

4. Hak-hak perseorangan, meliputi:

- a. Hak-hak atas tanah;
- b. Wakaf tanah hak milik;
- c. Hak jaminan atas tanah (hak tang gungan);
- d. Hak milik atas satuan rumah susun

Hak milik atas tanah data beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut dilakukan dengan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor agrarian atau kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan (pasal 10 UURS). Peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karna hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak atas tanah data terjadi dengan jualbeli, tukar menukar, dan hibah.¹²

Pemegang hak data langsung mempergunakan haknya secara langsung/tanah perantara, seperti hak untuk mendirikan pembangunan, hak untuk kepentingan membuka lahan pertanian, perternakan ataupun perkebunan merupakan pengertian dari hak katas tanah, sebgaimana dalam pasal ayat 2 UUPA, pemegang hakatas tanah mempunyai

¹²Ibid, Hlm.8

kewenangan untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga bumi, air serta ruang yang berada di atasnya untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan tanah yang berada dalam kekuasaannya tersebut sebagaimana batas-batas menurut UUPA serta peraturan lain yang lebih tinggi.¹³

Peralihan hak yang tunduk ada hukum adat terdapat dua hal penting untuk dicermati, yakni:¹⁴

- a. Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang telah disepakati dan langsung menerima uang, sedangkan pembeli langsung menerima barangnya. Peralihan tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (biasanya dihadapan kepala desa atau kepala persekutuan hukum adat) engan disaksikan beberapa orang saksi;
- b. Adanya jaminan dari keala suku/masyarakat hokum/desa agar hak-hak ahli waris, ara tetangga (*buren recbt*) dan sesame anggota suku (*naastings recbt*) tidsk dilanggar aabila tanah haknya akan dilaihkan, baik dijual leas, dijual tahunan atau dijual gadai. Aabila transaksi atau eralihan ha katas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari keala suku/masyarakat hokum/ desa, makaperbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidk terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga.

¹³ Ibid, Hlm. 9

¹⁴Ibidem

Disisi lain untuk peralihan hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat, perpindahan hak atau balik nama harus melalui *overschrijving ambtemaar*. Proses ini dapat dilakukan setelah terjadi transaksi jual beli terlebih dahulu dihadapan notaris atau badan/pejabat lain yang sama, baru kemudian beralihnya hak lewat *overschrijving ambtemaar*.¹⁵

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah bersangkutan, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni undang-Undang pokok agraria atau disingkat dengan UUPA (lembaran Negara tahun 1960 nomor 104 tambahan lembaran negara nomer 2043), dan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (lembaran negara tahun 1997 nomor 59 tambahan lembaran Negara nomor 3696).¹⁶

Menurut ketentuan tersebut di atas jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuatan akta tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki

¹⁵ Ibid, Hlm.10

¹⁶ Ibidem

berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya objek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang. Dengan demikian data diketahui, bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli.¹⁷

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertipikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang. Sebaliknya bagi tanah yang belum didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Terhadap objek jual beli hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat lebih menekankan pada kepercayaan, dan atas dasar bukti secukupnya bahwa seseorang sebagai pemiliknya sekalipun tanpa bukti kepemilikan tanah yang sah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan Perundang-undangan. Prinsip utama peralihan jual beli adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Alas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual beli jika jika subjek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli

¹⁷ Ibid, Hlm, 10-11

melalui mekanisme yang di sepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum.¹⁸

Pada kenyataannya pada saat ini masih banyak sekali permasalahan-permasalahan terkait dengan tanah, mulai dari kepemilikan tanah, perolehan hak atas tanah, keabsahan/bukti kepemilikan tanah, peralihan hak atas tanah, tanah yang tak bersertipikat serta permasalahan lain terkait dengan tanah. Didalam buku ini akan di paparkan penjelasan-penjelasan yang nantinya diharapkan dapat menjawab permasalahan permasalahan terkait dengan tanah.¹⁹

Tanah juga merupakan suatu obyek yang khas sifatnya, dibutuhkan oleh banyak orang, tetapi jumlahnya tidak bertambah. Meskipun demikian pembangunan terus bertambah dimana-mana, sehingga lahan pertanian semakin sempit, padahal kita tahu sendiri bahwa kita sebagai mahluk hidup (manusia) tidak lepas dari sandang, pangan, dan papan yang semuanya itu berasal dari hasil pertanian.

Hak milik untuk tanah sangatlah penting bagi masyarakat yang tinggal diberbagai negara terutama Indonesia, karena tanpa adanya hak milik kita sebagai masyarakat Indonesia tidak bisa memakai atau mengolah tanah tersebut baik itu untuk membangun tempat tinggal, tempat usaha, pertanian dan sebagainya karena apabila kepemilikan itu belum jelas, maka suatu saat nanti terjadi permasalahan sewaktu-

¹⁸ Ibidem

¹⁹ Ibid, Hlm 11-12

waktu tanah itu bisa diambil kembali oleh pemiliknya yang sah ataupun pemerintah itu sendiri.

Dari penjelasan diatas dapat diartikan semua masyarakat didunia membutuhkan tanah terutama untuk tempat tinggal mereka, akan tetapi seperti yang kita lihat masih banyak sekali masyarakat Indonesia yang tidak mempunyai tempat tinggal walaupun itu kebutuhan yang sangat penting. Dikarenakan sulitnya untuk memperoleh sebidang tanah walaupun hanya untuk tempat tinggal dikarenakan faktor ekonomi yaitu tidak cukupnya uang untuk membelinya dan selain itu juga ada beberapa prosedur yang harus dilakukan.

Masyarakat desa didalam melakukan transaksi jual beli tanah cukup melakukannya didesa dimana tempat tanah mereka berada. Apa lagi kalau ditinjau dari ketentuan pasal 7 dan pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sekarang kedudukan Kepala Desa ditunjuk sebagai anggota Ajudikasi yang membantu Kepala Kantor Pertanahan didalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah.

Dengan adanya tugas yang strategis yang dimiliki oleh Kepala Desa, seharusnya kepala desa mampu mengajak masyarakat yang ada diwilayahnya sendiri untuk membuat atau mendaftarkan tanah mereka dihadapan PPAT selaku pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah didalam pertanahan karena pendaftarannya sudah diakui

oleh hukum dengan menjelaskan kepada masyarakat apa kelebihan dan kekurangan masing-masing.

Seharusnya setelah pemerintah desa melakukan sosialisasi dengan menjelaskan kekurangan dan kelebihan masing-masing instansi seharusnya masyarakat desa bisa membedakan kekuatan hukumnya masing-masing, akan tetapi masih banyak sampai sekarang yang tetap melakukan transaksi jual beli tanah di kantor desa dengan alasan kedekatan masyarakat dengan pemerintah desa, tidak ribet, biaya murah, tidak memakan waktu lama dan yang utama itu merupakan warisan dari turun-temurun. Disamping itu masyarakat beranggapan bahwa kepala desa mempunyai jabatan tertinggi di desa tersebut, jadi apapun yang dibuat oleh kepala desa itu sudah kuat dan sah di desa tersebut.

Didasarkan karena masih banyaknya atau sebagian besar masyarakat desa yang membuat surat pernyataan jual beli tanah di kantor desa, itulah yang mendorong penelitian hukum ini dibuat untuk membahas lebih lanjut bagaimana keabsahan dan kekuatan surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di kantor desa dan bagaimana perlindungan hukumnya apabila surat pernyataan tersebut bermasalah di kemudian hari apabila hal tersebut ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penelitian ini akan membahas lebih lanjut pokok permasalahan yang ada pada latar belakang proposal penelitian ini pada bab-bab selanjutnya supaya bisa menjawab permasalahan-permasalahan yang

muncul dalam surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di kantor desa tersebut. Dan setelah itu bisa mengambil solusi dan kesimpulan dari permasalahan yang ada yang berkaitan dengan surat jual beli tanah yang ada di wilayah pedesaan.

Dari uraian singkat latar belakang di atas maka penulis mengajukan proposal skripsi dengan judul “Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Kantor Desa Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Studi Desa Sapit Kecamatan Suela Kabupaten Lombok Timur)

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan dan kekuatan hukum surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit Kecamatan Suela Kab. Lombok Timur NTB ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum jual beli tanah yang didasarkan kepada surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit Kecamatan Suela Kab. Lombok Timur, NTB?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui keabsahan dan kekuatan hukum surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit

Kecamatan Suela Kab. Lombok Timur NTB ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum jual beli tanah yang didasarkan kepada surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit Kecamatan Suela Kab. Lombok Timur NTB.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitiannya sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya bagi bidang Hukum Pertanahan. Selain itu diharapkan juga penelitian ini dapat sebagai acuan bagi penelitian berikutnya

- b. Manfaat Praktis

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi penyusunan rencana-rencana pembangunan hukum, khususnya bagi para pengambil kebijakan dalam menyusun rancangan undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang baru, serta dapat menambah khazanah keilmuan dan mengembangkan pola pikir bagi peneliti dan pembaca, khususnya bagi civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani yang menerapkan penelitian hukum ini.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah hukum pertanahan, terkait dengan keabsahan dan kekuatan hukum surat pernyataan jual beli tanah dan perlindungan hukumnyayang dibuat oleh Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.apabila suatu saat nanti terjadi permasalahan didalam pembuktian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Desa

1. Pengertian Desa

Pada pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 disebutkan bahwa Negara mengakui kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara kesatuan republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang. Berdasarkan ketentuan pasal 18B ayat (2) ini maka kedudukan desa masuk sebagai kesatuan masyarakat hukum adat dengan hak-hak tradisionalnya yang diakui oleh konstitusi dan diatur dengan undang-undang.²⁰

Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah pemerintahan desa merupakan satuan pemerintahan terendah diberikan hak otonomi adat sehingga merupakan badan hukum , selain itu juga desa memiliki wilayah dengan batas-batas tertentu sebagai kesatuan masyarakat hukum (adat) yang berhak mengatur dan mengurus urusan masyarakat setempat berdasarkan asal-usulnya.²¹

Mengenai pengertian desa juga sudah dijelaskan pada Undang-undang Desa yakni “ desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki;

²⁰Josef Mario monteiro, *pemahaman dasar hukum pemerintahan daerah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2016, Hlm. 121

²¹ Ibid, Hlm, 121-122

batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul serta hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam system pemerintahan Negara Republik Indonesia.²²

Didalam undang-undang pemerintahan daerah juga dijelaskan pengertian tentang desa, yakni; desa juga diartikan sebagai desa adat atau disebut juga sebagai kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang didalam mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan atau tradisional yang diakui dan dihormati disistem pemerrintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.²³

Selanjutnya mengenai pengertian desa dapat dikemukakan pendapat sarjana maupun menurut peraturan perundang-undangan. R.H. Unang Sunarjo merumuskan desa sebagai suatu kesatuan masyarakat berdasarkan adat dan hukum adat dan menetap dalam suatu wilayah yang tertentu batas-batasnya; memiliki ikatan lahir batin yang sangat kuat, baik karena keturunan maupun karena sama-sama memilki susunan pengurus, mempunyai wilayah dan harta benda, bertindak sebagai kesatuan dunia luar dan tidak mungkin desa itu dibubarkan.²⁴

²²Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Terkait*

²³Republik Indonesia, *pasal 1 Undang-undang Nomor 23 Tahun tentang Pemerintahan Daerah*

²⁴ Ibid

Berdasarkan paparan desa tersebut di atas menunjukkan desa mempunyai otonomi, akan tetapi otonomi desa bukanlah otonomi formal seperti yang dimiliki pemerintah provinsi, kabupaten, dan kota, melainkan otonomi berdasarkan asal usul dan adat istiadat yang melekat dalam masyarakat desa yang bersangkutan.²⁵

Desa diartikan secara umum yaitu sekelompok masyarakat yang kegiatannya dibatasi oleh hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang jelas dan memiliki seorang pemimpin yang berwenang bisa mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat, berdasarkan asal usul dan adat istiadat yang diakui dan dihormati oleh masyarakat setempat.²⁶

Sebagai mana yang kita ketahui yang disebut dengan Desa sekarang ini terutama Indonesia adalah pembagian wilayah kekuasaan dibawah kecamatan yang dimana dipimpin oleh seorang kepala desa, yang dibagi dalam beberapa dusun atau kumpulan beberapa unit perkampungan (dusun) yang digabung menjadi satu. Didalam menentukan seseorang yang memimpin sebuah desa maka diadakannya pemilihan langsung oleh masyarakat dan bukan hasil musyawarah.

Oleh karena itu desa itu sendiri memerlukan seorang pemimpin untuk menjalankan pemerintahan desa tersebut sebagai mana yang sebutkan pada undang-undang desa yakni seorang kepala desa, pemeritahan desa diartikan sebagai penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat

²⁵ Ibid

²⁶ Republik indonesa, Peraturan Pemerintah No 72 Tahun 2005 tentang Desa.

setempat dalam system pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia, berdasarkan atas asas; kepastian hukum, tertib penyelenggaraan pemerintahan, tertib kepentingan umum, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas, akuntabilitas, efektifitas, efisiensi, kearifan local, keberagaman serta partisipatif.²⁷

Pemerintahan desa juga disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia yang menyebutkan bahwa; pemerintahan desa adalah penyelenggara urusan pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam system pemerintahan NKRI seperti yang disebutkan pada pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa menjelaskan bahwa Pemerintahan Desa atau yang disebut dengan nama lain yakni Kepala Desa sedangkan perangkat desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa.²⁸

Didalam penyelenggaraan pemerintahannya kepala desa merupakan pemegang jabatan paling tinggi yang memegang masa jabatan selama 6 tahun sejak tanggal pelantikannya. Dan kepala desa paling lama menjabat tiga kali masa jabatan secara berturut-turut maupun tidak berturut-turut karena kepala desa dipilih langsung oleh masyarakat desa itu sendiri yang disebut pikades (pemilihan kepala desa). Jabatan kepala desa dapat berhenti

²⁷Ibid

²⁸Republik Indonesia, *pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa*

karena disebabkan oleh beberapa faktor; berakhir masa jabatan, permintaan sendiri, meninggal dunia dan diberhentikan dengan alasan tersendiri.²⁹

2. Tipe Desa

Berdasarkan sejarah pertumbuhan desa setidaknya ada empat tipe desa di Indonesia. Sejak awal perkembangannya sampai sekarang yaitu :³⁰

- a. Desa Adat (*self-governing community*); Desa adat merupakan bentuk desa asli dan tertua di Indonesia. Konsep “otonomi asli” merujuk pada pengertian desa adat ini. Desa adat mengatur dan mengelola dirinya sendiri dengan kekayaan yang dimiliki tanpa campur tangan Negara. Desa adat tidak menjalankan tugas-tugas administratif yang diberikan Negara. Saat ini contoh desa adat adalah desa Pakraman di Bali. Desa adat inilah yang kemudian diakui keberadaannya dalam ordonansi pemerintah colonial Belanda dalam IGO, IGOB, dan Desan Ordonantie.
- b. Desa administrasi (local state government) adalah desa yang merupakan satuan wilayah administrasi, yaitu satuan pemerintah terendah untuk memberikan pelayanan administrasi dari pemerintah pusat. Desa administrasi dibentuk oleh Negara dan merupakan kepanjangan Negara untuk menjalani tugas-tugas administrasi yang diberikan Negara. Desa administrasi secara substansial tidak mempunyai otonomi dan demokrasi. Desa dibawah Undang-Undang nomor 5 Tahun 1979 tentang desa adalah merupakan desa administrasi semacam ini meskipun diberi hak otonomi.

²⁹Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Desa dan Peraturan Terkait*

³⁰Ibid, hal. 123-125

Desa yang benar-benar sebagai desa administrasi adalah semua desa yang berubah menjadi kelurahan.

- c. Desa otonom sebagai local self-government adalah desa yang dibentuk berdasarkan asas desentralisasi dengan undang-undang. Desa otonom mempunyai kewenangan yang jelas karena diatur dalam undang-undang pembentukannya. Oleh karena itu, desa otonom mempunyai kewenangan penuh mengatur dan mengurus urusan rumah tangganya sendiri. Desa otonom mendapat transfer kewenangan yang jelas dari pemerintah pusat, berhak membentuk lembaga pemerintahannya sendiri, mempunyai badan pembuatan kebijakan desa dan juga memperoleh desentralisasi keuangan dari Negara. Desa praja dibawah undang undang Nomor 19 Tahun 1965 adalah contoh desa otonom ini.
- d. Desa campuran (adat dan semi otonom), yaitu tipe desa yang mempunyai kewenangan campuran antara otonom asli dan semi otonomi formal. Disebut campuran karena otonomi aslinya diakui oleh undang-undang dan juga diberi penyerahan kewenangan dari kabupaten/kota .disebut semi otonom karena model penyerahan urusan pemerintahan dari daerah otonom kepada satuan pemerintahan dibawahnya ini tidak dikenal dalam teori desentralisasi menurut teori desentralisasi atau otonomi daerah, penyerahan urusan pemerintahan hanya dari pemerintahan pusat. Desa di bawah Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 dan Undang-undang Nomor 32 tahun 2014 tentang pemerintahan daerah adalah tipe desa campuran semacam ini.

3. Pembentukan Dan Kewenangan Desa

Pembentukan desa dijelaskan pada pasal 8 Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Terkait merupakan tindakan mengadakan desa baru diluar desa yang ada dan di tetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dengn mempertimbangkan prakarsa masyarakat Desa dengan meperhatikan asal usul, adat istiadat, kondisi social budaya masyarakat desa, serta kemampuan dan potensi desa. Sebagaimana yang jelaskan diatas pembentukan desa harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Batas usia Desa induk paling sedikit 5 (lima) tahun sejak pembentukannya;
- 2) Jumlah penduduk, yaitu;
 - a. Wilayah jawa paling sedikit 6000 (enam ribu) jiwa atau 1.200 (seribu dua ratus) kepala keluarga;
 - b. Wilayah bali paling sedikit 5000 (lima ribu) jiwa atau 1000 (seribu) kepala keluarga;
 - c. Wilayah sumatra paling sedikit 4000 (empat ribu) jiwa atau 800 (delapan ratus) kepala keluarga;
 - d. Wilayah Sulawesi setalan dan Sulawesi utara paling sedikit 3000 (tiga ribu) jiwa atau 600 (enam ratus) kepala keluarga;
 - e. Wilayah nusa tenggara barat palingb sedkit 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa atau 500 (lima ratus) kepala keluarga

- f. Wilayah Sulawesi tengah, Sulawesi Barat, Sulawesi tenggara, Gorontalo dan Kalimantan selat5an paling sedikit 2.000 (dua ribu) jiwa atau 400 (empat ratus) kepala keluarga;
 - g. Wilayah Kalimantan timur, Kalimantan barat Kalimantan tengah utara paling sedikit 1.500 (seribu lima ratus) jiwa atau 300 (tiga ratus) kepala keluarga;
 - h. Wilayah nusa tenggara timur, Maluku dan Maluku utara paling sedikit 1000 (seribu jiwa) atau 200 (dua ratus) kepala keluarga;
 - i. Wilayah papua dan papua Barat paling sedikit 500 (lima ratus) jiwa atau 100 (seratus) kepala keluarga;
- 3) Wilayah kerja yang memiliki akses transportasi antar wilayah;
 - 4) Social budaya yangbdapat menciptakan kerukunan hidup bermasyarakat sesuai dengan adsat istiadat desa;
 - 5) Memiliki potensi yang memiliki sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya ekonomi pendukung;
 - 6) Bats wilayah desa yang dinyatakan dalam bentuk peta desa yang telah ditetapkan dalam peraturan bupati/walikota;
 - 7) Sarana dan prasaranan bagi pemerintah desa dan pelayanan public;
 - 8) Tersedianya dana operasional, penghasilan tetap, dan tunjangan lainnya bagi perangkat pemerintah Desa sesuai dengan ketentuan peratturan perundang-undangan.³¹

³¹Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Terkait

Dalam pasal 18 undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, yakni kewenangan desa dibidang penyelenggaraan pemerintah desa, dan pemberdayaan masyarakat desa. Selanjutnya dalam pasal 19 dinyatakan pulakewenangan desa meliputi:³²

- a. Kewenangan berdasarkan hak asal usul;
- b. Kewenangan lokal berskala Desa;
- c. Kewenangan yang ditugaskan oleh pemerintah, pemerintah Daerah Provinsi, atau pemerinta daerah dearah Kabupaten/kota;
- d. Kewenangan lain yang ditugaskan oleh pemerintah, pemerintah Daerah Provinsi, atau pemerintah dearah Kabupaten/kota sesuai peraturan perundang-perundang.

Dalam pasal 26 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, disebutkan wewenang, hak dan kewajiban kepala desa serta larangan kepala desa, sebagai berikut :³³

1. memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Desa;
2. mengangkat dan memberhentikan perangkat Desa;
3. memegang kekuasaan pengelolaan Keuangan dan Aset Desa;
4. menetapkan Peraturan Desa, Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa
5. membina kehidupan, ketentraman, ketertiban dan meningkatkan perekonomian masyarakat Desa
6. mengintegrasikannya agar mencapai perekonomian skala produktif untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat Desa;
7. mengembangkan sumber pendapatan Desa dan social budaya masyarakat Desa
8. mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagian kekayaan negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa;

³² Ibid

³³ Ibid pasal 26

9. memanfaatkan teknologi tepat guna;
10. mengoordinasikan Pembangunan Desa secara partisipatif;
11. mewakili Desa di dalam dan di luar pengadilan atau menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
12. melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Kepala Desa juga berhak dalam beberapa hal diantaranya:³⁴

1. mengusulkan struktur organisasi dan tata kerja Pemerintah 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. mendapatkan perlindungan hukum atas kebijakan yang dilaksanakan; dan
5. memberikan mandat pelaksanaan tugas dan kewajiban lainnya kepada perangkat Desa.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Kepala Desa berkewajiban:³⁵

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 Bhinneka Tunggal Ika;
2. meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa;
3. memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat Desa;
4. menaati dan menegakkan peraturan perundang-undangan;

³⁴Ibid

³⁵Ibid

5. melaksanakan kehidupan demokrasi dan berkeadilan gender ,prinsip tata Pemerintahan Desa yang akuntabel, transparan, profesional, efektif dan efisien, bersih, serta bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme;
6. menjalin kerja sama dan koordinasi dengan seluruh pemangku kepentingan di Desa;
7. menyelenggarakan administrasi Pemerintahan Desa yang baik;
8. mengelola Keuangan dan Aset Desa;
9. melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Desa;
10. menyelesaikan perselisihan masyarakat di Desa;
11. membina dan melestarikan nilai sosial budaya masyarakat Desa;
12. memberdayakan masyarakat dan lembaga kemasyarakatan di Desa;
13. mengembangkan potensi sumber daya alam, melestarikan lingkungan hidup; dan prekonomian masyarakat Desa
14. memberikan informasi kepada masyarakat Desa.

Dalam melaksanakan tugas, kewenangan, hak, dan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Kepala Desa wajib:³⁶

1. menyampaikan laporan penyelenggaraan Pemerintahan Desa setiap akhir tahun anggaran dan masa jabatan kepada Bupati/Walikota;
2. memberikan laporan keterangan penyelenggaraan pemerintahan secara tertulis kepada Badan Permusyawaratan Desa setiap akhir tahun anggaran dan atau menyebarkan informasi penyelenggaraan pemerintahan secara tertulis kepada masyarakat Desa setiap akhir tahun anggaran.

³⁶Ibid pasal 27

4. Penyelenggaran Pemerintah Desa

Pemerintahan desa diselenggarakan oleh pemerintahan Desa, yang terdiri atas:³⁷

a. Kepala Desa

Kepala desa adalah kepala pemerintahan desa, yang mempunyai tugas pokok menyelenggarakan pemerintahan desa, melaksanakan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa. Dalam melaksanakan tugas pokok tersebut, kepala desa berwenang:

- 1) Memimpin penyelenggara pemerintahan Desa;
- 2) Mengangkat dan memberhentikan perangkat Desa;
- 3) Memegang pengelola keuangan dan Aset Desa;
- 4) Menetapkan peraturan Desa;
- 5) Menetapkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa;
- 6) Membina ketentraman dan ketertiban masyarakat Desa;
- 7) Membina dan meningkatkan perekonomian Desa serta mengintegrasikannya agar Mencapai perekonomian skala produktif untuk sebesar-besarnya kemakmuran Masyarakat Desa;
- 8) Mengembangkan sumber pendapatan desa;
- 9) Mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagai kekayaan Negara guna Meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa;
- 10) Mengembangkan kehidupan social budaya masyarakat Desa;

³⁷ Joseph Mario Monteiro, Ibid, Hlm 127-128

- 11) Memanfaatkan teknologi tepat guna;
- 12) Mengoordinasikan Pembangunan Desa secara partisiatif;
- 13) Mewakili desa di dalam dan di luar pengadilan atau menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 14) Melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Perangkat Desa

Perangkat desa terdiri atas: (a) sekretariat desa, (b) Pelaksanaan kewilayahan; dan (c) Pelaksanaan teknis. Perangkat Desa bertugas membantu Kepala Desa dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Perangkat Desa diangkat oleh Kepala Desa setelah dikonsultasikan dengan Camat atas nama bupati/Wali kota. Dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, perangkat desa bertanggung jawab Kepada Kepala Desa.

c. Badan Permusyaratan Desa (BPD)

BPD Mempunyai Fungsi:

- 1) Membahas dan menyepakati Rancangan Peraturan Desa bersama Kepala Desa
- 2) Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat desa;
- 3) Melakukan pengawasan kinerja Kepala Desa.

B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Dalam Buku III KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) tentang Perikatan. Jual beli tanah dalam Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, baik itu benda bergerak atau benda tetap kepada pihak lain, dan pihak lain kemudian membayar dengan harga yang telah dijanjikan”.³⁸

Kalau kita kaji pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) bahwa proses didalam jual beli termasuk perjanjian atau perikatan karena kedua belah pihak telah mengikatka diri mereka.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tentang Syarat Syah Perjanjian:³⁹

- 1) Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Adanya suatu hal tertentu, dan
- 4) suatu sebab yang halal.

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Pada dasarnya kata jual beli tanah sebelumnya adalah jual beli hak atas tanah, akan tetapi penggunaan istilah sebenarnya yang menjadi obyek jual beli tanah adalah untuk keperluan praktis, padahal yang diperjual

³⁸ Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Pedata

³⁹ Ibid

belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya selain itu juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tujuan dari jual beli tanah tersebut sendiri agar pembeli Pengertian jual beli tanah dari UUPA (undang-undang pokok agraria) didasarkan pada jual beli menurut hukum adat. Menurut hukum adat itu sendiri jual beli tanah adalah suatu 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 harga 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.⁴⁰

Dalam hukum adat dikenal beberapa istilah dalam jual beli tanah diantaranya:⁴¹

⁴⁰Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>. (diakses tanggal 04 Maret 2020, 19.50)

⁴¹ Ibid halm 78, kutipan dari Urip Santoso,, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah (Jakarta; kencana prenatal media grup,2009) halm. 359-360

a. Adol Plas (Jual Lepas)

Artinya pemilik tanah menyerahkan selama-lamanya tanahnya kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang sudah disepakati kedua belah pihak (penjual dan pembeli).

b. Adol Gadai (Jual Gadai)

Artinya pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya kepada pihak lain dengan menerima sejumlah uang dengan batas perjanjian tertentu. Apabila batas perjanjiannya sudah selsasai maka pemilik pertanian menebus atau mengembalikan sejumlah uang yang sudah diberikan pihak gadai dan mengambil kembali tanah pertaniannya.

3. Adol Tahunan (Jual Tahunan)

Artinya pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan melakukan pembayaran atas kesepakatan antara kedua belah pihak, baik mengenai jumlah uang dan batas waktunya. Kalau waktu yang sudah ditentukan sudah berahir, maka pemilik tanah berhak mengambil kembali ranah pertanian tanpa mengembalikan sejumlah uang tersebut.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai

pengertian yang sama, karena jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁴²

3. Tata Cara Jual Beli Tanah

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:⁴³

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan dihadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukansendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (KepalaKecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi,

⁴² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.149

⁴³ibid

juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat memintakehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik

Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.⁴⁴

Pendaftaran tanah sudah diatur didalam Peraturan Pemerintahan nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan menimbang hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.
- b. Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan.
- c. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan⁴⁵

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni bidang tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai; hak tanggapan; dan tanah Negara⁴⁶.

⁴⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria

Tanah ⁴⁵ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁴⁶ ibid

Tujuan pendaftaran tanah tertuang didalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 - b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah tentang data tanah; dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 - c. Terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.
4. Dasar hukum pendaftaran tanah
- a. Pasal 19 UUPA
 - b. Pasal 23, 32 dan 38 UUPA
 - c. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d. PMNA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

⁴⁷ Ibid

BAB

III

METODE PENELITIAN HUKUM

A. Jenis Penelitian Hukum

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif (penelitian kepustakaan) dan penelitian hukum empiris (mengggunakan fakta-fakta dilapangan). Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka-angka.⁴⁸

Sedangkan metode penelitian hukum empiris itu sendiri berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata yakni menggunakan berbagai data primer dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat dan disebut juga sebagai penelitian hukum sosiologi. metode penelitian hukum normatif-empiris ini pada dasarnya penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris dan mengenai implementasi ketentuan hukum normatif(undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dimasyarakat.⁴⁹

⁴⁸<https://idtesis.com/pengertian-penelitian-hukum-normatif-adalah/> (diakses tanggal 02 maret 2020 20:00 WITA)

⁴⁹<http://www.Andirustandi.com/Metode-Penelitian-Hukum-Empiris-dan-Normatif.html> (diakses tanggal 18 maret 2020 08.30)

B. Pendekatan Penelitian Hukum

Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan diantaranya :

a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.⁵⁰ Dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

b. Pendekatan konseptual

Beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁵¹

c. Pendekatan kasus (*sase approach*)

Yaitu salah satu jenis pendekatan dalam pendekatan dalam penelitian hukum normative yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan , tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau

⁵⁰Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Jakarta : Kencana. Hlm.93

⁵¹*Ibid*, Hlm. 95

peristiwa atau peristiwa hukum yang terjadi dilapangan. Jenis pendekatan ini biasanya bertujuan untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan.⁵²

- d. pendekatan sosiologi yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji factor-faktor social yang mempengaruhi pelaksanaan peraturan pemerintah no 24 Tahun 1997 tentang Pendaptaran Tanah

C. Sumber Dan Jenis Data Hukum

Dalam penelitian hukum normatif- empiris data hukum yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung berupa keterangan-keterangan dan pendapat dari para responden dan kenyataan-kenyataan yang ada dilapangan melalui observasi.⁵³ Penelitian hukum ini dilakukan di Desa Sapit Kecamatan Suela Kabupaten Lombok Timur

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah datayang diperoleh dari studi kepustakaan dan mempunyai kekuatan hukum mengikat yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.⁵⁴ Bahan bahan hukum tersebut dianataranya:

⁵² <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/> minggu 17 mei 2020 jam 13.

⁵³ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Rajawali Pers, 2008, hlm 15

⁵⁴ Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Semarang :Mandar Maju, 2004 hlm 23

a. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan meliputi:

1. Undang-undang dasar 1945.
2. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).
3. Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang .
4. KUHPerdara

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Diantara bahan-bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, thesis, jurnal dan dokumen-dokumen yang mengulas tentang petanahan khususnya tentang jual beli tanah yang nantinya akan dijadikan sebagai analisis dalam penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, internet dan lain-lain.

D. Teknik Pengumpulan Data Hukum

Data bagi suatu penelitian merupakan bahan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Oleh karena itu, data harus selalu ada agar permasalahan penelitian itu dapat dipecahkan.⁵⁵ dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan terdiri data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder.

Data primer yaitu data langsung diperoleh dari sumber data dilapangan dengan menggunakan wawancara., yaitu proses Tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Wawancara itu sendiri di lakukan secara bebas dan terbuka dengan menggunakan alat berupa beberapa pertanyaan yang telah disiapkan sebagai pedoman yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam proposal penelitian tersebut.

Selanjutnya data sekunder diperoleh dengan cara mengkaji dan menelaah bahan-bahan kepustakaan baik yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diperoleh dari dari jurnal, buku, internet dll.⁵⁶

E. Analisa Data Hukum

Dalam penelitian ini, setelah data yang diperoleh terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan

⁵⁵Sunggono, Bambang 2009:35(Yulianicool99364@gmail.com) minggu 17 mei 2020 jam 16.32

⁵⁶Yulianicool99364@gmail.com (minggu 17 mei 2020 jam 16.32)

mendeskripsikan serta menggambarkan data dan fakta yang dihasilkan dari suatu penelitian di lapangan dengan suatu interpretasi, evaluasi dan pengetahuan umum.

Data kemudian dianalisis dengan metode induktif, yaitu suatu cara berpikir yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum dilanjutkan dengan penarikan kesimpulan yang bersifat khusus untuk mengajukan saran-saran, serta data yang telah diolah tersebut kemudian dianalisis dengan menginterpretasikan data dan memaparkannya dalam bentuk kalimat untuk menjawab permasalahan-permasalahan pada bab-bab selanjutnya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALIS

A. Keabsahan dan kekuatan hukum surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit Kecamatan Suela Kab.Lombok Timur NTB ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Sejarah dan Letak Geografis Desa Sapit

Sebelum kita membahas mengenai surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit terlebih dahulu kita harus mengetahui sejarah berdirinya Desa Sapit dan Letak geografisnya terlebih dahulu seperti penjelasan sedikit di bawah ini;

a. Sejarah Desa Sapit

Sumber, istilah dan asal kata 'sapit' belum bisa dipastikan berasal dari kata dan istilah apa. Siapa yang memberi nama pun belum dapat dipastikan. Oleh karena, itu dalam tulisan ini tidak banyak memberikan penjelasan tentang asal muasal sapit. Walau demikian bahwa sapit menjadi sebuah perkumpulan sudah lama ada. Hal ini bisa dilihat dari keberadaan beberapa hal:⁵⁷

- 1) Dari situs batu yang terletak di dusun batu pandang dan batu cangku yang pada masa animism sampai masa kerajaan selaparang batu tersebut di jadikan tempat pemujaan oleh masyarakat.

⁵⁷ Profile Desa Sapit

- 2) Ditemukan arca patung patung siwa di seputaran dusun batu pandang yang sekarang tersimpn di museum NTB. Di samping itu juga terdapat pemakaman-pemakaman lama yang tersebar di beberapa titik di seluruh desa sapit.
 - 3) Dari perkembangan sisitem pemerintahan bahwa pada masa sebelum penjajah dan masa penjajahan telah ada pemerintahan di sapit. Sebelum penyatuan dan penyeragaman nama menjadi desa struktur pemerintahan di desa sapit dapat di gambarkan sebagai berikut:
 - a) Pemekel (sekarang menjadi kepala desa)
 - b) Keliang (sekarang menjadi kadus)
 - c) Jero Warah (sekarang menjadi RT)
 - d) Penghulu (samapi tahun 2015 menjadi PPN)
 - e) mangku Gawah (penjaga hutan)
 - f) Mangku Gubuk dan
 - g) Pekasih.
- b. Letak Geografis Desa Sapit

Desa Sapit yang berada di kawasan Lereng gunung Rinjani dengan ketinggian 700-1100 mdpl.secara potensi desa sapit memiliki kekayaan sumberdaya alam yang sangat komplit yang jarang dimiliki wiliyah lain, sehingga Desa Sapit sejak tahun 1980-an sebagai wilayah tujuan wisata, dan desa kedua masuk dalam lonly planet setelah tetebatu.

Desa Sapit merupakan bagian dari Kecamatan Suela Kabupaten Lombok Timur Provinsi Nusa Tenggara Barat. Sebagai desa yang terletak di lereng gunung, topografi lahan Desa Sapit berupa lahan miring dengan pemanfaatan lahan menjadi lahan pertanian menggunakan 1 nimis terasering. Batas-batas Desa Sapit ialah:⁵⁸

Sebelah utara : desa sembalun kecamatan sembalun.

Sebelah timur : desa mekarsari kecamatan suela.

Sebelah selatan : desa suele kecamatan suela .

Sebelah barat : desa bebidas kecamatan wanasaba.

Desa sapit terdiri dari 4 dusun, yaitu: dusun montong kemong, dusun sapit, dusun batu cangku, dan dusun batu pandang.

Pusat pemerintahan desa terletak di dusun montong kemong.

2..Ketentuan Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah⁵⁹. Pendaftaran tanah sudah diatur didalam Peraturan Pemerintahan nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan menimbang hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

⁵⁸ ibid

⁵⁹Republik Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria

- b. Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan.
- c. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan⁶⁰

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni bidang tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai; hak tanggapan; dan tanah Negara⁶¹. Akan tetapi disini penulis hanya fokus kepada bidang tanah hak milik saja.

Tujuan pendaftaran tanah tertuang didalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:⁶²

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

⁶⁰ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁶¹ ibid

⁶² Ibid

- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah mengenai data suatu bidang tanah; dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Terselenggarakan tertib administrasi pertanahan

Menurut perspektif penulis bahwa mengenai dasar hukum sudah jelas mengenai hak-hak atas tanah sebagai mana yang diatur didalam ketentuan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sehingga masyarakat harus melakukan pendaftaran tanah supaya tidak ada jadi maslah pada ke esokan harinya..

Adapun ketentuan umum yang menjelaskan tentang pendaftaran tanah di atur Dalam peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁶³
- b. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.

⁶³Ibid pasal 1

- c. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
- d. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Ini.
- e. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- f. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik bidang dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
- g. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- h. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

- i. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya.
- j. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
- k. Kantor Pertanahan adalah suatu tempat kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berada di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang mempunyai tugas dibidang pertanahan diantaranya: melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
- l. Pejabat Pembuat Akta Tanah, (PPAT) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah no 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.⁶⁴

Dari uraian ketentuam umum tentang pendafrtan tanah diatas Penulis dapat simpulkan bahwa pendaftaran tanah yang di lakukan secara terus menerus dan berkesinambungan kedepannya mengenai bidang tanah, hak atas tanah, pendaftaran tanah yang di lakukan secara sisitematis. Adapun

⁶⁴Ibid

peta dasar pendaftaran tanah mengenai surat pernyataan jual beli tanah yang di buat oleh para pihak diantar desa yang diketahui oleh Kepala Desa Sapit di anggap berlaku secara turun temurun dari kepala desa yang dulu samapai saat ini dan adapun tugas PPAT (pejabat pembuat akata tanah) untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁶⁵

Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh ketenangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain dalam kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran teknik, pemetaan topogrametri dan lain sebagainya.dan kegiatan-kegiatan tertentu misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik oleh panaitia Ajudikasi dan lain sebagainya.⁶⁶

⁶⁵ Mustiadi, Kasi Pemerintahan Kantor Desa Sapit

⁶⁶RepubliK Indonesia , Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran TanahOp. cit pasal 5-6

Dalam hal ini PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dan untuk desa-desa dalam wilayah terpencil, Menteri dapat menunjuk PPAT sementara dimana diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri.⁶⁷

Ketentuan ini dibuat bertujuan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang letaknya jauh dari PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan..

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Susunan panitia Ajudikasi terdiri dari:

a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.

b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:

1. Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah;
2. seorang pegawai Badan Prtanahan Nasional yang memepunyai kemampuan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah.
3. Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuk.

c. Keanggotaan panitia adjudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis

⁶⁷Ibid pasal 7

mengenai bidang-bidang tanah diwilayah desa/kelurahan yang bersangkutan;

d. Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri

e. Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri. Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.⁶⁸

⁶⁸Ibid pasal 8

Sebelum dilakukannya pendaftaran tanah ada Obyek pendaftaran yang harus diperhatikan terlebih dahulu diantaranya:⁶⁹

1. Objek pendaftaran tanah meliputi:
 - a) bidang-bidang tanah yang mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
 - b) hak pengelolaan tanah
 - c) tanah wakaf
 - d) hak tanggungan
 - e) tanah Negara
2. Kalau dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.

Didalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah kegiatan-kegiatan yang dilakukan terlebih dahulu meliputi:⁷⁰

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik seperti dilakukannya kegiatan pengukuran dan pemetaan seperti; a. pembuatan peta dafsar pendaftaran, b. penetapan batas bidang-bidang tanah, c. pengukuran

⁶⁹Ibid pasal 9

⁷⁰Ibid pasal 12

dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta edaftaran,d.
pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur.⁷¹

- b. pembuktian hak dan pembukuannya
- c. penerbitan sertifikat
- d. penyajian data fisik dan data yuridis
- e. penyimpanan data umum dan dokumen.

3. Praktek Jual Beli Tanah Melalui Desa Dengan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Desa Sapit

Berdasarkan temuan di lapangan praktek jual beli tanah yang dilakukan masyarakat desa sapit maupun yang ada di Desa Sapit tersebut masyarakat Desa Sapit mempunyai wewenang penuh didalam membuat surat pernyataan jual beli tanah, kepala desa cuma mengetahui atau menerangkan bahwa benar kalau jual beli tersebut dilakukan dikantor desa dibuktikan dengan adanya surat pernyataan jual beli tanah tersebut. Masyarakat Desa Sapit yang membuat surat pernyataan jual beli tanah dikantor Desa Sapit. Walaupun pihak-pihak dari Kantor Desa Sapit sudah melakukan sosialisasi mengenai Pejabat yang berwenang atau yang ditunjuk oleh pemerintah didalam membuat akta jual beli tanah dalam hal ini yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dalam hal ini dibuktikan dengan hasil wawancara dan pengambilan sampel data masyarakat yang membuat surat pernyataan jual beli tanah 5 tahun terakhir di Kantor Desa Sapit data dilampirkan.

⁷¹Ibid pasal 14

Tabel jumlah data jual beli tanah yang terjadi di Desa Sapit dari 2016-2020⁷²

No	Tahun	Sertifikat	Tidak Bersertifikat	Jumlah
1	2016	3	10	13
2	2017	2	9	11
3	2018	6	21	27
4	2019	4	18	22
5	2020	12	15	27

Walaupun selama ini kami dari pihak Kantor Desa Sapit pernah melakukan sosialisasi mengenai adanya lembaga PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang ditunjuk resmi oleh pemerintah, akan tetapi pada dasarnya masyarakat Desa Sapit Tetap enggan melakukan transaksi jual beli tanah selain dikantor Desa Sapit, karena itu sudah dilakukan turun temurun alasan lainnya masyarakat Desa Sapit diantaranya kedekatan masyarakat Desa Sapit dengan perangkat-perangkat kantor desa, tidak mau ribet maunya yang simple saja dan praktis, lokasinya dekat dan tidak memakan waktu dan biayanya murah.⁷³

Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara artinya untuk mempermudah rakyat didaerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum

⁷²Data jual beli tanah Kantor Desa Sapit

⁷³ Hirmawanto, Sekdes Kantor Desa Sapit

mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.⁷⁴

Kepala Desa dapat diangkat menjadi PPAT Sementara apabila desa yang sangat jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di kabupaten/kota dapat ditunjuk Kepala desa sebagai PPAT sementara dalam artian tidak semua kepala desa dapat menjadi PPAT sementara karena penunjukan untuk mengisi kekosongan PPAT di pedesaan yang masih kekurangan formasi PPAT. Kedudukan kepala desa sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*).⁷⁵

Sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kepala Desa dapat memberikan surat pernyataan jual beli tanah sebagai bukti tertulis terjadinya peralihan kepemilikan hak atas tanah.

Sebagaimana dikuatkan lagi dengan hasil wawancara penulis dengan staf Kantor Desa Sapit yang mengatakan bahwa: "syarat-syarat didalam

⁷⁴Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7 ayat (2)

⁷⁵ Republik Indonesia, Peraturan pemerintah no 37 tahun 1998

membuat surat pernyataan jual beli yaitu harus ada penjual dan pembeli, proses jual beli,obyek yang diperjual belikan harus jelas dan mengukur luas lahan yang akan diperjual belikan”⁷⁶

Bentuk Format Surat Pernyataan Jual Beli Tanah

SURAT PERNYATAAN JUAL BELI

Kami yang bertanda tangan/cap jempol dibawah ini:

1. Nama (penjual/pihak pertama) :.....
2. Nama (pembeli/pihak kedua) :.....

Kami masing-masing pihak tersebut diatas menyatakan dengan sebenarnya dihadapan paara saksi bahwa:

1. Saya pihak pertama telah menjual (tunai) kepada pihak kedua sebidang tanah pertanian yang terletak didesa.....yang termuat dalam sertifikat hak mlik nomor.....luas.....atas nama.....adapun tanah yang dijual kepada pihak kedua (II) seluas.....dari luas tanah tersebut diatas dengan harga.....adapun batas-batas tanah tersebut sebgai berikut;

Batas utara :.....

Batas selatan :.....

Batas timur :.....

Batas barat :.....

⁷⁶ Demiati Kahfi, Kaur Pembangunan Kantor Desa Sapit

2. Saya pihak kedua menyatakan benar bahwa telah membeli dari pihak pertama sebidang tanah pertanian tersebut sesuai yang tertera pada nomor diatas dan telah membayar lunas dengan harga.....
3. Kami pihak pertama dan kedua menyatakan jual beli ini bersifat jual beli terus tanpa ada perjanjian mengikat darinya dan pihak pertama tidak keberatan apabila atas obyek dimaksud dibuatkan sertifikat balik nama atas nama pihak kedua.
4. Dengan terbit dan ditanda tangannya surat pernyataan jual beli ini maka sekaligus akan menggugurkan hak-hak yang ada pada surat-surat sebelumnya.
5. Penandatanganan pernyataan jual beli ini juga berlaku tanda terima uang(kuitansi), selanjutnya surat pernyataan ini dibuat rangkap tiga, dua rangkap bermaterai untuk masing-masing pihak dan satu rangkap sebagai arsip desa.

Demikian pernyataan jual beli ini kami buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagai mana mestinya.

Pihak Pertama

(.....)

Saksi-saksi;

1.....

2.....

Pihak Kedua

(.....)

Reg. no:...

Tanggal:

Mengetahui

Sesuai dengan kesepakatan tersebut diatas

Pejabat Kepala Desa

(.....)

Berdasarkan pormat yang diperoleh dari kantor desa dalam surat pernyataan jual beli tersebut terdiri dari : para pihak, Letak dan luas tanah, isi perjanjian, kuitansi tanda terima uang dan tanda tangan persetujuan kedua belah pihak, sak-saki dan disurat pernyataan tersebut sudah jelas disebutkan bahwa kepala desa tugasnya hanya mengetahui terjadinya akad jual beli tersebut.

4. Kekuatan hukum surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit

Berdasarkan surat keterangan jual beli tanah tersebut sudah dianggap sah karena sudah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian. Berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Desa (Pejabat yg mewakili) dan sekdes Mengenai kekuatan hukum jual beli tanah yang sudah jelas di atur di dalam ketentuan peraturan pemerintah dan perdes Desa Sapit mengenai surat pernyataan jual beli tanah yang di buat oleh para pihak dikantor desa sapit mengenai

hal itu masyarakat desa sapit sudah menganggap cukup resmi apabila mereka membuat surat jual beli tanah di Kantor Desa. Dan mereka sudah yakin kalau sudah membuat surat pernyataan di kantor desa Sapit itu sudah dianggap kuat karena mereka melakukannya sesuai dengan syarat sah perjanjian berlaku.

Adapun mengenai proses akad jual beli tanah, harus memenuhi syarat-syarat dalam pembuatan surat pernyataan jual beli tanah diantaranya, mengetahui objek yang akan diperjual belikan dalam hal ini oleh kasi-kasi pelayanan, mengukur luas lahan yang akan dijual, adanya penjual dan adanya pembeli, juga adanya saksi. Karena masyarakat desa itu sendiri yang menyatakan diri didalam akad jual beli tanah tersebut antara penjual dan pembeli. Kepala desa hanya mengetahui karena pada dasarnya apapun isi surat merekalah yang membuatnya, sebelum surat tersebut ditanda tangani oleh para pihak, Kepala Desa Sapit membacakan dulu isi surat pernyataan jual beli tanah tersebut apakah sudah sesuai atau masih ada lagi yang mau ditambahkan oleh kedua belah pihak, apabila kedua belah pihak sudah setuju dengan isi surat pernyataan jual beli tanah tersebut barulah ditanda tangani oleh semua pihak yang bersangkutan dan langsung disahkan oleh Kepala Desa Sapit.⁷⁷

Menurut perspektif penulis bahwa masyarakat desa sapit banyak yang membuat surat pernyataan di desa dan masyarakat desa sapit

⁷⁷ Demiati kahfi, Kaur Pembangunan Kantor Desa Sapit

menerima apapun keputusan dari kepala desa sapit kalau berbicara masalah keabsahaannya itu sudah sama-sama kuat.

Jika ada tanah pekarangan yang diperjual belikan kita pakai kepala wilayah jadi saksi kalau tanah pertanian kita pakai saksi pekasihnya yang lebih tahu,⁷⁸ karna surat pernyataan jual beli dasar untuk membuat SPPT sedangkan PPAT itu sendiri menyarankan kalau surat pernyataan itu dari desa bagi tanah yang belum mempunyai sertipikat karna desa sapit mengenai surat pernyataannya yang dibuat oleh desa sama kuatnya dengan PPAT dan adapun alasan masyarakat desa sapit tidak banyak membuat surat pernyataan di PPAT karna faktor biaya yang tinggi sehingga banyak masyarakat yang tidak mampu surat pernyataan di PPAT.

B. Perlindungan hukum jual beli tanah yang didasarkan kepada surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit Kecamatan Suela Kab. Lombok Timur NTB

Adapun upaya hukum yang dilakukan oleh Kantor Desa Sapit apabila terjadi permasalahan didalam surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit penyelesaiannya dimulai dari tingkat RT-KADUS-KADES-CAMAT-PENGADILAN-DESA untuk menghindari permusuhan atau perselisihan diantara kedua belah pihak. Dengan demikian walaupun permasalahan ini sampai dibawa keranah pengadilan akan tetapi tetap juga

⁷⁸Demiati Kahfi Kaur Pembangunan Kantor Desa Sapit

mengacu kepada surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat oleh masyarakat Desa Sapit itu sendiri.⁷⁹

Menurut persfektip penulis, setelah melakukan wawancara dari beberapa pihak di Desa Sapit mengenai perlindungan hukumnya bahwa keberadaan surat pernyataan jual beli tanah yang di buat oleh para pihak dikantor desa sapit tersebut sudah di akui kuat oleh masyarakat Desa Sapit sendiri dan sudah dianggap sah karena sudah memenuhi semua unsur dalam jual beli atau perjanjian seperti yang dijelaskan dilam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian diantaranya sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan dalam membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan klausa yang halal.

Berdasarkan hasil wawancara besama masyarakat Desa Sapit dan data dari Kantor Desa Sapit 5 tahun terakhir mengenai banyaknya yang membuat surat pernyataan jual beli di Desa Sapit, hampir semua masyarakat Desa Sapit membuat surat pernyataan jual beli tanah di Desa Sapit mengenai lembaga resmi yang ditunjuk oleh pemerintah seperti PPAT Masyarakat hanya sekedar tahu, “karna dari dulu saya membuat di Desa mengenai surat pernyataan jual beli tanah meskipun desa sudah melakukan sosialisasi. Adapun alasan masyarakat membuat surat pernyataan jual beli tanah di Kantor Desa karna dari dulu sampai sekarang kami tetap mempercayai Kepala Desa dan kedekatn kami

⁷⁹ Sainep, Pejabat pengganti Kepala Desa di Kantor Desa Sapit

juga, disamping itu biayanya juga lebih murah tidak memakan waktu lama dan tempatnya juga dekat.⁸⁰ .

Untuk lebih jelasnya bagaimana perlindungan hukum surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit terlebih dahululu kita harus mengetahui alat-alat bukti dalam hukum perdata Karena ini menyangkut alat bukti.

Alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata yaitu:⁸¹

- a. Bukti tertulis (surat-surat) yaitu surat atau akat dalam hukm acara perdata suatu yang utamaa sebab hukum acara perdata menekankan secara formil. Surat (akta) dibagi menjadi macam: akta otentik dan akta dibawah tangan. Fungsi akta secara formil (formalitas causa) merupakan pengakuan yuridis atas perbuatan hukum serta sebagai alat bukti (probationis causa) adalah untuk pembuktian dikemudian dan sebagai alat bukti.
- b. Saksi yaitu orang yang memberikan keterangan/kesaksian didepan persidangan mengenai apa yang mereka ketahui, lihat sendiri, dengar sendiri atau alami sendiri yang dengan kesaksian itu akan menjadi suatu perkara. Dan keterangan seorang saksi saja tanpa alat pembuktian lain, dalam pengadilan lain tidak boleh dipercaya.
- c. pengakuan yaitu keterangan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu perkara, dimana ia mengakui apa-apa yang dikemukakan oleh pihak lawan⁸²

⁸⁰ Haeri selaku masyarakat desa sapit

⁸¹Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸² MR. A. Pitlo kutpan Teguh Samudera <https://litigasi.co.id/hukum-acara/649/jenis-alat-bukti-dalam-huku-acara-perdata>

- d. sumpah sebagai alat bukti adalah suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan dengan tujuan agar orang yang bersumpah dalam memberi keterangan atau pernyataan itu, takut atas murka tuhan apabila dia berbohong, dan takut kepada murka atau hukuman tuhan dianggap sebagai daya pendorong bagi yang bersumpah untuk menerangkan yang sebenarnya.
- e. persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum kearah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum. Ada dua persangkaan, yaitu persangkaan yang berdasarkan undang-undang dan persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang.

Akta otentik adalah akta yang dibuat yang diberi wewenang oleh undang-undang. Suatu akata otentik ialah suatu akata yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undanag-undang oleh atau pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat.⁸³Akta otentik dibagi menjadi dua macam yakni: akta yang dibuat oleh para pejabat (*partij acta*) dan ada yang dibuat oleh para pihak (*ambtlijke acat*). Akan tetapi HIR dan RBG tidak mengatur akta yang yang dibuat oleh para pihak (*ambtlijke acta*) dan hanya mengatur akta yang dibuat oleh para pejabat (*partij acat*).apabila akata otentik disangkal kebenarannya maka pembuktiannya dibebankan kepada pihak yang menyangkal. Akta otentik memiliki ciri dimana tata cara penerbitannya telah

⁸³ Republik Indonesia, *kitab undang-undang hukum perdata* pasal 1868

diatur didalam peraturan perundang-undangan. Contohnya sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN.⁸⁴

Akta Dibawah Tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian para pihak tanpa bantuan seorang pejabat, sehingga akta tersebut semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.⁸⁵

Dari uraian singkat diatas dapat disimpulkan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah yang dibuat di Kantor Desa Sapit termasuk akta dibawah tangan apabila dilihat dari cara pembuatannya dan ciri-ciri surat pernyataan tersebut. Contoh Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Terlampir. Dan perlindungan hukumnya lemah karena apabila terjadi masalah yang membuktikan kebenarannya adalah pihak yang membuat surat pernyataan itu sendiri bukan pihak penyangkal karena tidak mempunyai dasar hukum yang kuat.

Sedangkan bukti otentik apabila terjadi permasalahan dengan akta tersebut maka yang membuktikan kebenarannya adalah para pihak yang menyangkal karena bukti otentik sudah memiliki dasar hukum yang kuat yaitu perundang-undangan.

⁸⁴<https://litigasi.co.id/hukum-acara/649/jenis-alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata> senin 19 oktober 2020 jam 05.46

⁸⁵ Republik Indonesia, *kitab undang-undang hukum perdata* vide pasal 286-305 RBG

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Penulis menyimpulkan bahwa mengenai keabsahan dan kekuatan hukum surat pernyataan jual beli tanah yang di buat di Kantor Desa Sapit yang di tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan pasal demi pasal .

Baik itu dari segi pendaftaran tanah, sesuai dengan ketentuan azasnya, pelaksanaannya pendaftaran tanah secara sistematis sesuai dengan ketentuan satuan wilayah tata usaha pendafrtan tanah samapai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran tanah mengenai penetapan batas bidang tanah, besaran dan cara pembayaran biaya dalam rangka Pelaksanaan Pendaftaran Tanah penulis sudah uraikan di dalam Pasal yang ada di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Keabsahan dan kekuatan hukumnya kalau kita lihat dari peraturan perundang-undangan tidak kuat karena surat pernyataan tersebut termasuk akta dibawah tangan yang tidak mempunyai kekuatan hukum tetap karena tidak diatur dalam undang-undang.

2. Perlindungan hukum jual beli tanah yang didasarkan kepada Surat Pernyataan jual beli tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Sapit sudah dianggap sah oleh masyarakat setempat mengenai perlindungan hukumnya juga diakui oleh pengadilan meskipun surat tersebut masuk ke akta di

bawah tanagn karena jika ada masalah mengenai surat pernyataan tersebut maka pengadilan akan mengembalikan permasalahan tersebut ke Kantor Desa Sapit untuk di tinjau kembali supaya diselesaikan kembali didesa, selain itu juga sudah di atur didalam Peraturan Desa Sapit.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian penulis dapat memberikan saran kepada pemerintah daerah maupun desa

1. Bagi pemerintah desa supaya hasil penelitian ini di jadikan acuan kedepannya mengenai surat pernyataan jual beli tanah sehingga bisa mensosialikan ke masyarakat setempat tentang kekuatan dan kelemahan surat pernyataan tersebut biar masyarakat desa melakukan transaksi jual beli tanah di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sudah memiliki hukum tetap.
2. Bagi peneliti lain supaya ini bisa dijadikan refrensi untuk melakukan penelitian selanjutnya mengenai surat pernyataan jual beli tanah biar lebih jelas dan terperinci lagi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Andy Hartanto, J (a), 2005, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tana*, Surabaya: Laksbang Justia
- Adrian, Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- FX Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Penerbit Universitas Lampung; Bandar Lampung, 2010),
- J.A Hartanto, *Problematika hukum jual beli tanah belum bersertifikat*, (Surabaya; Laksbang Justia, 2012)
- Johan, Bahder, 2004, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Semarang :Mandar Maju
- Josef Mario monteiro, *pemahaman dasar hukum pemerintahan daerah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2016,
- Monteiro, Josef Mario, 2016, *pemahaman dasar hukum pemerintahan daerah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Jakarta : Kencana. 2010
- Putri, Erza halm 78, kutipan dari Urip Santoso,,” pendafran dan peralihan ha katas tanah” (Jakarta; kencana prenatal media grup,2009)
- Sugiarto, Umar Said, 2013, *Pengantar Hukum Indonesia*, (a), Jakarta: Sinar Grafika.
- Sunggono, Bambang,2008,*Metode Penelitian Hukum*,Bandung: Rajawali

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-undang Dasar 1945
- Undang-undang Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa
- Peraturan Pemerintahan Nomor 6 2014 Tentang Desa
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

SUMBER LAIN/INTERNET

- Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*,
<http://erzaputri.blogspot.com>. (diakses tanggal 04 Maret 2020, 19.50)
- <https://idtesis.com/pengertian-penelitian-hukum-normatif-adalah/>(diakses-tanggal
 02 maret 2020 20:00 WITA)
- [https://www.Andrstandi.com/metode-Penelitian-Hukum-Empiris
danNormatif.html](https://www.Andrstandi.com/metode-Penelitian-Hukum-Empiris
danNormatif.html)
- <Http://bramly.co.id/tugas/3486483> (diakses minggu 10 mei 2020 jam v.03)
- [Http.www.Saplow.top/pendekatan-perundang-undangan-stamte-approach-dalam
penelitian hukum](Http.www.Saplow.top/pendekatan-perundang-undangan-stamte-approach-dalam
penelitian hukum) (diakses minggu 17 mei 2020 jam 13:00)
- <Http://tesis.com/pengertian-penelitian-hukum-Normatif> (diakses tanggal 02 maret
 20:20 wita)
- [http://www.Andirustandi.com/metode-penelitian-hukum-empiris dan normatif.
html](http://www.Andirustandi.com/metode-penelitian-hukum-empiris dan normatif.
html) (diakses 18 maret 2020-08.30)
- Erza Putri, *Peran PPAT dalam Pemilihan Hak Atas Tanah* (Http : Erzaputri
 Blogspot.com) (Diakses 04-3-2020) 19.50

SUMBER WAWANCARA

Demiati Kahfi, Kaur Pembangunan Kantor Desa Sapit

\Hirmawanto, Sekdes Kantor Desa Sapit

Haeri selaku masyarakat desa sapit

Mustiadi, Kasi Pemerintahan Kantor Desa Sapit

Sainep, Pejabat pengganti Kepala Desa di Kantor Desa Sapit