PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG ALAS HAKNYA BERUPA SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA DESA STUDI DI DESA GANTIMULYO KECAMATAN PEKALONGAN KABUPATEN LAMPUNG TIMUR

(Skripsi)

Oleh :

Aprilia Almatin

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2021

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG ALAS HAKNYA BERUPA SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA DESA STUDI DI DESA GANTIMULYO KECAMATAN PEKALONGAN KABUPATEN LAMPUNG TIMUR

Oleh

APRILIA ALMATIN

Surat Keterangan Tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT ataupun Kepala Badan Pertanahan Nasional. Landasan hukum Surat Keterangan Tanah terdapat pada Pasal 39 ayat 1 PP 24 Tahun 1997.. Permasalahan dalam penelitian ini adalah: Pertama, Bagaimanakah perlindungan hukum pembeli tanah yang alas hak nya Surat Keterangan Tanah dari kepala desa ? Kedua, Bagaimanakah konsekuensi hukum jika Surat Keterangan Tanah yang dibuat kepala desa tidak benar?

Metode penelitian di lakukan melalui pendekatan normatif dan empiris dengan menggunakan data primer dan sekunder yang selanjutnya diolah secara deskriptif kualitatif dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang dihasilkan dari penelitian dilapangan kedalam bentuk penjelasan dengan cara sistematis.

Hasil Penelitian ini menunjukan : Pertama, Perlindungan hukum pembeli tanah yang alas hak nya merupakan Surat Keterangan Tanah yaitu Surat Keterangan Tanah dikatakan sah dan kuat apabila memenuhi indikasi bahwa tanah tersebut memang sudah lama dan dikerjakakan/diusahakan oleh pemiliknya selama 20 tahun berturut-turut atau telah memperoleh penguasaaan itu dari pihak atau pihak pihak lain yang telah menguasainya serta tidak terdapat bantahan dari pihak manapun sesuai dengan prinsip praduga *rechtmatig (het vermoeden van rechtmatigheid atau presumtio justea causa*). Kedua, konsekuensi Hukum apabila Surat Keterangan Tanah tersebut tidak benar adalah Surat Keterangan Tanah serta kegiatan jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan menurut Pasal 71 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 dan menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Surat Keterangan Tanah

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION AGAINST LAND BUYERS WHOSE RIGHTS ARE IN THE FORM OF LAND CERTIFICATE FROM THE HEAD OF THE STUDY VILLAGE IN GANTIMULYO VILLAGE, SUB-DISTRICT PEKALONGAN REGENCY OF LAMPUNG TIMUR

By
APRILIA ALMATIN

Certificate of Land is a written evidence under the hand whose proof strength is not as strong as an authentic deed issued by PPAT or the Head of the National Land Agency. The legal basis for a Land Certificate is contained in Article 39 paragraph 1 of PP 24 of 1997. The problems in this study are: First, how is the legal protection for land buyers whose rights are based on a Land Certificate from the village head? Second, what are the legal consequences if the Land Certificate made by the village head is incorrect? The research method is carried out through a normative and empirical approach by using primary and secondary data which is then processed in a qualitative descriptive manner by describing or describing the data generated from research in the field into an explanation in a systematic way. The results of this study show: First, the legal protection of land buyers whose base of rights is a Land Certificate, namely a Land Certificate is said to be valid and strong if it meets the indications that the land has been working for a long time and has been cultivated by the owner for 20 consecutive years or has obtain the control from another party or parties who have mastered it and there is no objection from any party in accordance with the principle of presumption of rechtmatig (het vermoeden van rechtmatigheid or presumtio justea causa). Second, the legal consequences if the Land Certificate is incorrect is the Land Certificate and the sale and purchase of land can be canceled according to Article 71 of Law Number 30 of 2014 and according to Article 29 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs No. 21 of 2020.

Keywords: Legal Protection, Land Certificate

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG ALAS HAKNYA BERUPA SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA DESA STUDI DI DESA GANTIMULYO KECAMATAN PEKALONGAN KABUPATEN LAMPUNG TIMUR

Oleh

APRILIA ALMATIN

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Pada Jurusan Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2021

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG ALAS HAKNYA BERUPA SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA DESA STUDI DI DESA GANTIMULYO KECAMATAN PEKALONGAN KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

Nama Mahasiswa : *Aprilia Almatin*

Nomor Pokok Mahasiswa : **1712011051**

Bagian : **Hukum Administrasi Negara**

Fakultas : **Hukum**

MENYETUJUI

1. Komisi Pembiming

Dr. F.X Sumarja, S.H., M.Hum.
NIP 196506221990031001

Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 196506061987032012

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP 19731020 200501 2 005

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. F.X Sumarja, S.H., M.Hum.** .....

Sekertaris/Anggota : **Upik Hamidah, S.H., M.H.** .....

Penguji Utama : **Nurmayani, S.H., M.H.** .....

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. Muhammad Fakih, S.H., M.S.
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **7 Juli 2021**

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : APRILIA ALMATIN

NPM : 1712011051

Jurusan : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **"Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Alas Haknya Berupa Surat Keterangan Tanah Dari Kepala Desa Studi Di Desa Gantimulyo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur."** Adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010

Bandar Lampung, 7 Juli 2021

APRILIA ALMATIN
NPM 1712011051

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Aprilia Almatin, lahir di Srisawahan, Kecamatan Punggur, Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 21 April 1999. Merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara, putri dari pasangan Almarhumah Bapak Sutarman dan Ibu Martinem, S.Pd.

Menempuh pendidikan Taman Kanak-kanak di TK Dharma Wanita dan lulus pada tahun 2005, Sekolah Dasar Negeri 2 Gantiwarno dan lulus pada tahun 2010, Sekolah Menengah Pertama Negeri 4 Metro yang diselesaikan pada tahun 2013, Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Metro yang diselesaikan pada tahun 2017.

Pada tahun 2017 penulis terdaftar sebagai Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur penerimaan SNMPTN, dan mengambil minat Bagian Hukum Administrasi Negara (HAN). Selain itu penulis juga mengikuti Kuliah Kerja Nyata selama 40 hari di Desa Gunung Tiga Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung.

MOTTO

وُسْعَهَا اِلَّا نَفْسًا اللّٰهُ يُكَلِّفُ لَا

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. "

(QS. Al-Baqarah 2: Ayat 286)

بِاللَّهِ إِلَّا قُوَّةَ لَا اللَّهُ شَاءَ مَا

“Sungguh, atas kehendak Allah, semua ini terwujud), tidak ada kekuatan kecuali dengan (pertolongan) Allah.” (Al-Kahfi 39)

"Jika Allah telah membawa mu ke suatu perjalanan Maka ia akan membantumu untuk melewatinya" .

-Penulis.

PERSEMBAHAN

بِسْـــــــــــــــمِ الرَّحِيْمِ الرَّحْمَنِ اللهِ

Dengan segala ketulusan hati kupersembahkan karya Skripsi ini kepada:

Almarhumah Bapak dan Bunda

Kedua orang tuaku, Almarhumah Bapak Sutarman dan Bunda Martinem yang selalu memberikan cinta dan kasih sayang, do'a, ridho, dan dukungan nya yang tak pernah berhenti dan takkan mampu terbalas dan akan terus mengalir dalam hidup ini. Berkat keduanya saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Kakak dan Keponakan ku

Kakak – Kakakku Rike Wulandari, Henry Arianto, Heri Suryadi, dan Nolaristi, serta keponakan – keponakan ku Ghaidzan Shahzad Al Athallah, Nayyara Ghania Athiyah, Khansa Aisyah Azzahra dan Kamila Aisyah Azzahra yang telah memberikan kasih sayang, semangat, pencerahan, dukungan baik materil dan formil demi terselesaikannya skripsi ini.

Almamater tercinta Universitas Lampung,

Sebagai titik awal belajar dan berkarya agar lebih baik dan membanggakan.

SANWACANA

Alhamdulillahirabbil ‘alamin, Puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Alas Haknya Berupa Surat Keterangan Tanah Dari Kepala Desa Studi Di Desa Gantimulyo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa selama proses penyusunan skripsi dengan terselesaikannya skripsi ini, penulis mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing, memberikan arahan, dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
2. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, ilmu serta saran dan masukan dalam proses pembuatan skripsi ini;

3. Ibu Nurmayani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan dalam proses perbaikan skripsi ini;
4. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan dalam proses perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Prof. Dr. Karomani, M.Si selaku Rektor Universitas Lampung
6. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Bapak Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Ibu Kingkin Wahyuningdiah, S.H., M.H. selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis selama ini dalam perkuliahan.
9. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah berdedikasi dalam memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh studi;
10. Para staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, terutama Bapak Yani dan Mbak Dewi terima kasih selalu membantu penulis dalam berjalannya proses pembuatan skripsi ini;
11. Teristimewa kepada kedua orang tuaku, Almarhumah Bapak Sutarman dan Bunda Martinem yang selalu memberikan cinta dan kasih sayang, do’a, ridho, dan support nya yang tak pernah berhenti dan takkan mampu terbalas dan akan terus mengalir dalam hidup ini. Berkat keduanya saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Kakak – Kakakku Rike Wulandari, Henry Arianto, Heri Suryadi, dan Nolaristi, serta keponakan – keponakanku Ghaidzan Shahzad Al Athallah,

Nayyara Ghania Athiyah, Khansa Aisyah Azzahra dan Kamila Aisyah Azzahra yang telah memberikan kasih sayang, semangat, pencerahan, dukungan baik materil dan formil demi terselesaikannya skripsi ini.

13. Sahabat ku sedari masa masa sekolah menengah atas Dea Febita Damayanti, Mutiara Emilia, Feby Anggraini Tanjung, Desmira Rachamayani, Sulisma Novitasari yang selalu membersamai dalam perjalanan hidupku yang memberikan kebahagian, dan segala hal yang terjadi selama ini, walaupun masih banyak impian yang belum tercapai aku yakin kita bisa menggapainya bersama;
14. Sahabat seperjuanganku di kampus tercinta Fadhila Rahmawati, Ainun Yunda Pratiwi, Lilik Nur Zubaidah, Yemima Hotmaria Purba, Dita Trijayanti yang sudah menemaniku sejak awal penulis menginjakkan kaki di almamater ini sampai akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan, terima kasih atas persahabatan yang indah, perdebatan, kebahagian, kesedihan kekompakan, canda tawa dan keseruan selama ini. Semoga kita semua meraih kesuksesan dan masih bisa meluangkan waktu untuk berkumpul bersama;
15. Saudara sekaligus teman ku Sekar Melati, Delta Peradaban, Amanda Yurike Apresia, Putri Ma'rifah Dewi, dan Okta Via Arisca yang tak bosan bosan nya mendengarkan segala keluh kesah dan emosi, serta selalu memberikan dukungan yang tak henti henti. Semoga kita semua dapat menjadi kebanggaan bagi keluarga.
16. Team Ex Asrama Salsabila Nurul Sarwinda, Fenty Triana Sari, Eka Fitrianingsih, serta Team Asrama Putri Selvia Hikmahwati, Julinda Eka

Wulandari, Amirul Khoirunnisa, Risa Rahmadanti yang selalu menjadi tempat bercerita, menemani disaat bahagia maupun saat bersedih. Terimakasih sudah mau menjadi bagian berharga dari perjalanan hidup penulis.

17. Teruntuk Keluarga Besar Ozone yang sampai saat ini masih terus memberikan support, doa, dan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
18. Kepada teman-teman seperjuangan KKN Desa Gunung Tiga, Kecamatan Batang Hari Nuban, Kabupaten Lampung Timur; Dwi Anggraini, Lailatul Alfi, Mia Pratama, Bagas Saputra, Fani Andi Prasetyo, Patrice Kevin Marcus , terima kasih atas pengalaman pengabdian yang luar biasa selama 40 hari yang telah kita lalui bersama dengan segala kesedihan maupun kebahagiaan.
19. Terimakasih kepada seluruh pihak yang telah berperan di dalam kehidupan penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan keilmuan bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis pada khususnya.

Bandar Lampung, 7Julii 2021
Penulis,

APRILIA ALMATIN

DAFTAR ISI

ABSTRAK i
ABSTRACT ii
HALAMAN JUDUL iii
PERSETUJUAN..... iv
PENGESAHAAN v
PENYATAAN..... vi
RIWAYAT HIDUP vii
MOTTO viii
PERSEMBAHAN..... ix
SANWACANA x
DAFTAR ISI..... xiv

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1
1.2. Permasalahan dan Ruang Lingkup 6
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perlindungan Hukum 8
2.1 .1. Pengertian Perlindungan Hukum 8
2.1 .2. Bentuk Perlindungan Hukum 10
2.1. 3. Prinsip Perlindungan Hukum 12
2.2. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli 14
2.2 .1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat 14
2.2. 2. Syarat Syarat Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat 16
2.3. Surat Keterangan Tanah..... 18
2.3.1. Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah Yang dibuat Kepala Desa 18
2.3.2. Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah Dalam Surat Edaran Menteri Agraria No.1756/15.I/IV/2016 21
2.3.3. Kriteria Berlaku dan Tidak Berlakunya Suatu Surat Keterangan Tanah..... 23

2.4. Pemerintahan Desa..... 25
2.4.1. Pengertian Desa 25
2.4.2. Perangkat Desa..... 27
2.4.3.Tugas, Hak dan Kewajiban, serta Wewenang
Kepala Desa dalam Pertanahan..... 30

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Masalah 33
3.2. Sumber Data..... 34
3.3. Prosedur Pengumpulan Data..... 35
3.4. Pengolahan Data 36
3.5. Analisis Data..... 37

BAB VI HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian..... 38
4.1.1. Deskripsi Lokasi Penelitian..... 39
4.1.2. Tugas dan Fungsi Kepala Desa dalam bidang Pertanahan..... 42

4.2. Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Yang Alas haknya berupa
Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa 43
4.2.1. Perlindungan Hukum Administrasi Negara Terhadap Surat
Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan oleh Kepala Desa..... 43
4.2.2. Kepala Desa Sebagai Saksi Perbuatan
Hukum Jual - Beli Tanah 48
4.3. Konsekuensi Hukum Apabila Surat Keterangan Tanah
yang diterbitkan Kepala Desa Tidak benar..... 52

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan 55
5.2. Saran..... 56

DAFTAR PUSTAKA

BAB 1
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia adalah suatu negara kesatuan yang berbentuk republik yang memiliki banyak sekali suku, adat-istiadat, budaya serta sumber daya alamnya. Indonesia juga negara yang dikenal sebagai salah satu negara yang memiliki sumber daya alam yang melimpah dikarenakan tanah nya yang subur. Tanah yang subur yang dimiliki oleh Indonesia didapatkan dikarenakan Indonesia memiliki iklim tropis yg mendapatkan pancaran sinar matahari sepanjang tahun dan curah hujan yg tinggi sehingga menyebabkan tanah di Indonesia menjadi sangat subur dan tanaman dapat tumbuh dengan baik di negara ini. Dikarenakan tanahnya yang subur maka negara indonesia juga disebut sebagai negara agraris karena sebagian besar masyarakatnya bermata pencaharian sebagai petani. Sektor pertanian juga memliki peran penting untuk meningkatkan perekonomian dan memenuhi kebutuhan pangan masyarakat nya sebagai negara agraris.

Sebagai negara agraris tanah merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting bagi para penduduknya, baik untuk pemukiman, pertanian, maupun untuk hal lainnya. Menurut Pasal 4 Ayat 1 dapat dilihat bahwasanya Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya

macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dapat dilihat bahwasanya tanah dalam pengertian yuridis yaitu permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak yang dapat dimiliki oleh setiap orang atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia. Tanah bagi masyarakat Indonesia memiliki makna yang beragam. Yang dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan dan secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat, serta tanah sebagai budaya dan sakral dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya juga berurusan dengan waris dan masalah masalah transendental.

Membahas masalah tanah sejalan dengan perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah,jika pada zaman dahulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di mana-mana.

Hak Penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan yang bersifat umum yaitu dalam penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan (Hak Perorangan atas Tanah). Hak Perorangan atas Tanah terdiri dari hak atas tanah yaitu hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya. Hak atas tanah terdiri atas hak atas tanah orisinal atau primer yaitu hak atas tanah yang bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh Negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak. Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah Hak Milik. Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

Di dalam kaitannya dengan bidang pertanahan, kepala desa sebagai perangkat desa yang paling tinggi dalam struktur pemerintahan desa juga memiliki wewenang untuk melakukan pembinaan dalam hal pertanahan. masyarakat. Kepala Desa menjalankan hak, wewenang, dan kewajiban pimpinan pemerintahan desa diantaranya menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri dan merupakan penyelenggara dan penanggung jawab utama dibidang pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan dalam rangka penyelenggaraan urusan-urusan pemerintahan desa, pemerintahan umum termasuk pembinaan ketentraman dan ketertiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan

menumbuhkan serta mengembangkan jiwa gotong royong masyarakat sebagai sendi utama pelaksanaan pemerintahan Desa.[1]

Kepala Desa mempunyai peran dalam hal jual beli tanah, kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan memperoleh kekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik yang dibuat atau dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan Sertifikat hak atas tanah.[2] Surat keterangan tanah ini merupakan alas hak yang masih banyak dipergunakan di berbagai daerah.

---

[1] Momon Soetisna Sendjaja dan Basan Syachran, *Pokok Pokok Pemerintahan Di Daerah dan Pemerintah Desa*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 42

[2] Glendy Irvandi Dante, *Kajian Hukum Terhadap Akta Jual-Beli Yang Dibuat Oleh Kepala Desa*, Jurnal Lex Crimen Vol. VI No. 8. 2018, Hal 28.

Pemberian Jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan perangkat hukum yang tertulis,yang lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten ,serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 sertifikat sebagai 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.[3]

Desa Gantimulyo,yang berada di Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur adalah Desa Hasil Pemekaran dari Desa Gantiwarno Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur, Definitif dan diresmikan oleh Bupati Lampung Timur pada tanggal 6 Desember Tahun 2011. dengan Jumlah Penduduk 2.136 jiwa, atau 610 Kepala Keluarga. Desa Gantimulyo mempunyai luas wilayah 433,56 Ha. Data pertanahan Desa Gantimulyo sendiri terdiri dari pekarangan 114 H, Rawa 42 H, Peladangan 12 H, dan Pesawahan 235 H. Dari Jumlah data pertanahan yang ada bahwa masyarakat desa tersebut jika melakukan jual beli tanah secara adat hanya mendapat surat keterangan tanah yang di keluarkan oleh kepala desa yang mereka anggap surat keterangan tanah tersebut sudah memberikan perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Perlindungan Hukum sendiri adalah perlindungan oleh setiap individu sebagai subyek hukum dan sebagai warga negara,untuk melindungu hak-hak asasi manusia dari perlakuan

[3] Sumarja, FX. 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandar Lampung: Universitas Lampung. Hal 41.

sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa, yang dilakukan untuk mendapatkan ketertiban, keamanan dan keselarasan atas peraturan yang ada.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis akan melaksanakan penelitian dan menuangkannya ke dalam Skripsi yang berjudul: **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Alas Haknya Berupa Surat Keterangan Tanah Dari Kepala Desa Studi Di Desa Gantimulyo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur.**

1.2.Permasalahan dan Ruang Lingkup

Permasalahan Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas. permasalahan yang akan dianalisis dalam penelitian ini secara terperinci, dapat dirumuskan sebagai berikut:

a. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang alas haknya berupa surat keterangan tanah dari kepala desa?
b. Bagaimanakah konsekuensi hukumnya jika surat keterangan tanah yang dibuat oleh kepala desa tersebut tidak benar ?

Ruang Lingkup Ruang lingkup bidang ilmu dalam penelitian adalah Hukum Administrasi Negara yang dibatasi pada kajian mengenai Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang alas haknya berupa surat keterangan tanah dari kepala desa yang Ruang lingkup lokasi penelitian adalah di Desa Gantimulyo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur dan waktu penelitian dilaksanakan pada Tahun 2020.

1.3.Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan Penelitian Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Untuk mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang alas haknya berupa surat keterangan tanah dari kepala desa
b. Untuk mengetahui mengenai konsekuensi hukum jika surat keterangan tanah sebagai bukti atas penguasaan atas tanah yang dibuat oleh kepala desa tersebut tidak benar.

Kegunaan Penelitian Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Secara Teoritis Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam menambah wawasan dan kajian Hukum Administrasi Negara, khususnya Hukum Agraria dan Pemerintahan Desa yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang alas haknya berupa surat keterangan tanah dari kepala desa.
b. Secara Praktis Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan berguna sebagai berikut: .
    1) Bagi Kepala Desa, sebagai sumbangan pemikiran dan kontribusi ilmiah dalam kaitannya dengan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang alas haknya berupa surat keterangan tanah dari kepala desa.
    2) Bagi Masyarakat Desa, sebagai salah satu sumber informasi mengenai pentingnya perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang alas hak nya berupa surat keterangan tanah dari kepala desa.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perlindungan Hukum

2.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah (1) Tempat berlindung; (2) Perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi.

Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan utama karena berdasarkan pemikiran bahwa hukum sebagai sarana yang dapat mengakomodasi kepentingan dan hak konsumen secara komprehensif. Di samping itu, hukum memiliki kekuatan memaksa yang diakui secara resmi di dalam Negara, sehingga dapat dilaksanakan secara permanen. Berbeda dengan perlindungan melalui institusi lainnya seperti perlindungan ekonomi atau politik misalnya, yang bersifattemporer atau sementara.[4]

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

---

[4] Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan – Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen* ,universitas Lampung, Bandar Lampung, h. 30 – 31.

Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.[5]

Menurut CST Kancil, perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang di berikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesame manusia serta lingkungannya.sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan sesuatu tindakan hukum.[6]

Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.[7]

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.[8]

---

[5] Satjipro Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003),h. 121.
[6] Kancil CST, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 102.
[7] Setiono, *Rule of Law*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), h.3
[8] Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), h. 14.

Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan terhadap hak – hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasakarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya. [9]

Menurut penulis perlindungan hukum adalah perlindungan oleh setiap individu sebagai subyek hukum dan sebagai warga negara, untuk melindungi hak hak asasi manusia dari perlakuan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa, yang dilakukan untuk mendapatkan ketertiban, keamanan, dan keselarasan atas peraturan yang ada.

2.1.2. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan sutu kewajiban.
b. Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman

[9] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya,1987,h. 1-2.

tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

   Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

   Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasanpembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang

mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.[10]

2.1.3. Prinsip Perlindungan Hukum

Dalam hal merumuskan suatu prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Negara Barat bersumber pada konsep-konsep "Rechtstaat" dan"Rule of The Law". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.[11]

Prinsip yang mendasari adanya suatu perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Hal ini berkaitan erat dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia menjadiNtempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.[12]

---

[10] Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya:PT. Bina Ilmu, 1987), hal. 30.
[11] Ibid ,hal 38.
[12] Ibid.

Menurut Philipus M. Hadjon, prinsip-prinsip dalam perlindungan hukum bagi rakyat yang berdasarkan Pancasila dibedakan menjadi dua antara lain sebagai berikut :

a. Prinsip Pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia Prinsip perlindugan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan yang bertumpu dan bersumber dari konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan juga peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.Dengan demikian dalam usaha merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila, diawali dengan uraian tentang konsep dan deklarasi tentang hak-hak asasi manusia. ……
b. Prinsip Negara Hukum, Prinsip kedua yang melandasi terbentuknya perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia,pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dikatakan sebagai tujuan daripada negara hukum.[13]

Prinsip-prinsip dalam perlindungan hukum bertumpu pada perlindungan terhadap hak-hak manusia dalam pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

[13] Philipus M. Hadjon, Op.cit. Hal, 19

2.2. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

2.2.1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasalpun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan. (Setiawan,1987).

Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dengan pencabutan hak dan inipun harus menempuh persyaratan sebab terjadinya pemutusan hubungan hukum kepemilikan hak atas tanah.(Yamin dan Rahim).

Menurut Boedi Harsono, Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yaitu :

> “ Dalam hukum adat “jual-beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual,karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut pengertian Hukum Adat ini pengaturannya termasuk hukum tanah”

Hukum Adat memberikan pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatur namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh

pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam Hukum Adat tidak dikenal adanya pengertian penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum Penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepeda Pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah disetujui bersama. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik selurunya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.[14]

Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu:[15]

1) Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah di atas tanah itu, membuka tanah pertanian, menggubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.

2) Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat itu antara lain:[16]

a) Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan

---

[14] Nur Hayati, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),* Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3,2016, Hal 283.
[15] Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1996, hal. 84.
[16] Ibid, hal 80.

dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.

b) Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepala persekutuan.

c) Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.

d) Pemberian tanah (secara hibah atau warisan), Memberikan tanah dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia.

2.2.2. Syarat Syarat Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah berdasarkan hukum adat dalam praktik sehari-hari masih banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat Indonesia. Di dalam hukum adat ada sistem yang dipakai berkenaan dengan jual-beli hak atas tanah, pada umumnya lazim dinamakan dengan “Jual-Lepas”, bersifat terang dan tunai. Artinya peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat/kepala desa, dan dilakukan secara serentak bersamaan dengan pembayaran harga.

Hukum adat pada dasarnya tidak mengenal ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata. Di dalam hukum adat pada dasarnya setiap perbuatan yang mengakibatkan perubahan posisi hukum dari

suatu hal hanya akan mendapatkan perlindungan hukum, jika perbuatan hukum itu sah, dimana perbuatan hukum tersebut dilakukan secara terang dan tunai.

Menurut hukum adat mengukuhkan sahnya jual-beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi pembeli/pemegang hak terakhir jelas akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya walaupun hak atas tanah tersebut sudah bersetifikat,tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Transaksi jual beli hak atas tanah itu pertama-tama diperlukan, adanya kata sepakat, yang mana harga dari hak atas tanah yang dijual itu belum dibayar tetapi sudah ada kata sepakat maka, transaksi jual beli hak atas tanah itu dianggap telah sah. Hal tersebut di atas juga senada dengan pendapat Effendi Perangin, yang menyatakan bahwa[17] :

"transaksi Jual Beli hak atas tanah itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka sudah mencapai kata sepakat mengenai hak atas tanah yang diperjualbelikan itu serta mengenai harganya, biarpun hak atas tanah itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar"

Jadi transaksi jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Perdata Barat pada hakikatnya adalah berbeda, karena menurut hukum adat terjadi transaksi jual beli hak atas tanah adalah berupa penyerahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran atas sejumlah harga. Sedangkan menurut hukum perdata barat, terjadinya transaksi jual beli hak atas tanah adalah saat mereka mencapai kata sepakat, walaupun tanpa disertai dengan penyerahan hak atas tanah dan pembayaran atas sejumlah harga.

Adapun Syarat-syarat jual beli tanah dalam hukim adat yaitu :

---

[17] Effendi perangin, *Hukum Agraria Jilid I tentang transaksi jual beli hak atas tanah*, Rajawali press, cetakan IV, Jakarta, 1987, hlm 114

a. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat Adat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi.
b. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah

2.3. Surat Keterangan Tanah

2.3.1. Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah Yang dibuat Kepala Desa

Surat keterangan tanah seperti ditentukan pada Pasal 18 PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.10/1961) adalah surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah berdasarkan berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat, kemudian dikuatkan oleh Camat yang berisikan keterangan tentang pembuktian hak atas tanah adat yang belum terdaftar, sehubungan tanah tersebut akan dialihkan atau akan diajukan permohonan haknya.

Adapun landasan hukum mengenai surat keterangan tanah berdasarkan Pasal 76 ayat (3) Permenag No.3/1997 yang menjelaskan bahwa :

(3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

a. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
    1) Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
    2) Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
    3) Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
    4) Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
    5) Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatangan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurangkurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersang-kutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.[18]

[18] Andi Armansyah Akbar, *Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah*, 2017, Fakultas Hukum Universitas Hassanudin Makasar.

Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundangundangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara”.

Di dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk

sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.[19]

2.3.2. Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah Dalam Surat Edaran Menteri Agraria No.1756/15.I/IV/2016

Surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Walaupun Surat Keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, akan tetapi surat keterangan tanah merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran hak atas tanah. Sehingga surat keterangan pengusaan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.[20]

Surat Kepemilikan/Keterangan Tanah (SKT) sebetulnya bukan penegasan pemilikan tanah, namun penegasan riwayat tanah dan pernyataan bahwa tanah

---

[19] Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2011), hlm. 56.

[20] Muh Zein Thalib, *Surat Keterangan Tanah (SKT) Yang Dibuat Kepala Desa Sebagai Alas Hak Dalam Rangka Pendaftaran Tanah*, Jurnal Yustisiabel Volume 3. Nomor 1 ,2019, Hal 100.

tersebut belum disertifikatkan. Surat keterangan riwayat tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk yang dapat menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Secara eksplisit tidak diatur mengenai tata cara untuk memperoleh SKT dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun demikian, ada juga yang berpendapat bahwa kepala desa memiliki kewenangan menerbitkan akta jual beli dan tidak sekedar SKT. Pendapat ini mendalilkan ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Kepala Desa 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. Pernyataan itu benar sepanjang kepala desa tersebut ditunjuk sebagai PPAT sementara, jika tidak maka kepala desa bukanlah termasuk pejabat lain yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Kepala desa yang tidak berkedudukan atau ditunjuk sebagai PPAT sementara tidak bisa membuat akta jual beli ataupun SKT [21].

Kekuatan hukum Surat Keterangan Tanah yang dibuat Kepala Desa sebagai alas hak dalam rangka pendaftaran tanah merupakan penjelasan tentang riwayat tanah menyangkut dari mana tanah itu berasal, siapa yang menguasai secara fisik tanah tersebut serta batas-batasnya. Sehingga surat keterangan tanah berfungsi sebagai bukti penguat penguasaan secara fisik, ketika pemohon tidak memiliki atau tidak lengkap bukti penguasaannya. Kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah yang

[21] FX. Sumarja, 2019, “Menggapai Tanah Harapan”, dalam buku *Tranformasi Kebijakan Agraria dan Transmigrasi di Indonesia*, Pustaka Ilmu. Hal 213.

dibuat Kepala Desa sebagai alas hak dalam rangka pendaftaran tanah setelah keluarnya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 tidak diperlukan lagi ketika dokumen tidak lengkap atau tidak ada. Dengan adanya Surat Edaran No. 1756/15.I/IV/2016 hanya membutuhkan surat pernyataan penguasaan bidang fisik tanah yang dibuat oleh pemohon sendiri dibubuhi materai Rp.6000 beserta nama saksisaksi. Namun kalau melihat konsekuensi hukumnya tentunya akan berbeda dalam pertanggungjawabannya. Apabila terdapat kekeliruan dalam pembuatan surat keterangan tanah yang menimbulkan kerugian bagi pihak pihak yang berkepentingan, maka Kepala Desa yang menerbitkan surat tersebut tersebut wajib bertanggungjawab.[22]

Surat keterangan tanah pada hakikatnya adalah suatu produk hukum yang memiliki fungsi sebagai bukti penegasan status penguasaan fisik atas suatu tanah milik seseorang, yang maka dari itu surat keterangan tersebut bersifat lebih faktual serta objektif.

2.3.3. Kriteria Berlaku dan Tidak Berlakunya Suatu Surat Keterangan Tanah

Menurut Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Keputusan akan berlaku pada tanggal ditetapkan, kecuali ditentukan lain dalam Keputusan atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar Keputusan. Maka dari itu surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa, akan berlaku pada tanggal yang ditetapkan dan akan tetap

[22] Muh Zein Thalib, *Surat Keterangan Tanah (SKT) Yang Dibuat Kepala Desa Sebagai Alas Hak Dalam Rangka Pendaftaran Tanah*, Jurnal Yustisiabel Volume 3. Nomor 1 ,2019, Hal 103.

berlaku jika tidak ada bantahan dari pihak manapun yang menyatakan bahwa surat keterangan tanah tersebut salah.

Suatu Keputusan dapat dikatakan tidak berlaku apabila :

1. Adanya Perubahan , terdapat dalam Pasal 63 ayat 1 yaitu :

Keputusan dapat dilakukan perubahan apabila terdapat:

a. Kesalahan konsideran;
b. Kesalahan redaksional;
c. Perubahan dasar pembuatan Keputusan; dan/atau
d. Fakta baru.

2. Adanya Pencabutan, terdapat dalam Pasal 64 ayat 1 yaitu :

Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat:

a. Wewenang;
b. Prosedur; dan/atau
c. Substansi.

3. Adanya Penundaan, terdapat dalam isi Pasal 65 ayat 1 yaitu :

Keputusan yang sudah ditetapkan tidak dapat ditunda pelaksanaannya, kecuali jika berpotensi menimbulkan:

a. Kerugian negara;
b. Kerusakan lingkungan hidup; dan/atau
c. Konflik sosial

4. Adanya Pembatalan , terdapat dalam isi pasal 66 ayat 1 yaitu :

Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat:

a. Wewenang;
b. Prosedur; dan/atau
c. Substansi.[23]

[23] UU No 30 Tahun 2014

2.4. Pemerintahan Desa

2.4.1. Pengertian Desa

Menurut Pasal 1 UU No 6 Tahun 2014 Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Desa secara etimologi berasal dari bahasa sansekerta, deca yang berarti tanah air, tanah asal atau tanah kelahiran. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, desa adalah satu kesatuan wilayah yang dihuni oleh sejumlah keluarga yang mempunyai sistem pemerintahan sendiri (dikepalai oleh seorang kepala desa) atau desa merupakan kelompok rumah luar kota yang merupakan kesatuan. Desa terbentuk atas prakarsa beberapa kepala keluarga yang sudah bertempat tinggal menetap dengan memperhatikan asal-usul wilayah dan keadaan bahasa, adat, ekonomi serta sosial budaya orang-orang setempat yang pada akhirnya terbentuklah desa. Desa merupakan kesatuan wilayah yang dihuni oleh sejumlah keluarga yang sudah menetap dan ketergantungannya pada sumber daya alam sekitarnya dengan harapan mempertahankan hidup untuk mencapai kesejahteraan. Desa merupakan satuan pemerintahan di bawah kabupaten/kota. Desa tidak sama dengan kelurahan yang statusnya di bawah camat. Kelurahan hanyalah wilayah

kerja lurah untuk melaksanakan administrasi kecamatan dan tidak mempunyai hak untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat.[24]

Desa menurut H.A.W. Widjaja dalam bukunya yang berjudul "Otonomi Desa" menyatakan bahwa, desa adalah sebagai kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal-usul yang bersifat istimewa. Landasan pemikiran mengenai pemerintahan desa adalah keanekaragaman, partisipasi, otonomi asli, demokratisasi dan pemberdayaan masyarakat.[25] Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal-usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia [26].

Menurut R. Bintarto, berdasarkan tinajuan geografi yang dikemukakannya, desa merupakan suatu hasil perwujudan geografis, sosial, politik, dan kultural yang terdapat disuatu daerah serta memiliki hubungan timbal balik dengan daerah lain. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, desa adalah suatu kesatuan wilayah yang dihuni oleh sejumlah keluarga yang mempunyai system pemerintahan sendiri (dikepalai oleh seorang Kepala Desa) atau desa merupakan kelompok rumah di luar kota yang merupakan kesatuan.[27]

---

[24] Sugiman, *Pemerintahan Desa*, Jurnal Bina mulia Hukum Vol 7 No 1,2018, Hal 84.
[25] HAW Widjaja, *Pemerintahan Desa/Marga*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 3.

[27] R. Bintaro, *Dalam Interaksi Desa – Kota dan Permasalahannya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1989, hlm. 22.

Desa memiliki batas-batas wilayah tertentu dan memiliki kekuasaan hukum, serta dikepalai oleh seorang kepala desa. Desa juga dapat dikatakan sebagai suatu hasil perpaduan antara kegiatan sekelompok manusia dengan lingkungannya. Hasil dari perpaduan itu ialah suatu wujud atau ketampakan di muka bumi yang ditimbulkan oleh unsurunsur fisiografi, sosial, ekonomi, politik dan kultural yang saling berinteraksi antar unsur tersebut dan juga dalam hubungannya dengan daerah-daerah lain.[28]

2.4.2. Perangkat Desa

Menurut Pasal 49 UU No 6 tahun 2014 bahwa perangkat desa bertugas membantu Kepala Desa dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, serta diangkat oleh Kepala Desa setelah dikonsultasikan dengan Camat atas nama Bupati/Walikota, dan yang kemudian bertanggung jawab kepada kepala desa. Perangkat Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 diangkat dari warga Desa yang memenuhi persyaratan:

a. Berpendidikan paling rendah sekolah menengah umum atau yang sederajat;
b. Berusia 20 (dua puluh) tahun sampai dengan 42 (empat puluh dua) tahun;
c. Terdaftar sebagai penduduk Desa dan bertempat tinggal di Desa paling kurang 1 (satu) tahun sebelum pendaftaran; dan
d. Syarat lain yang ditentukan dalam Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Menurut Pasal 51 UU No 6 Tahun 2014 bahwasanya Perangkat Desa dilarang:

a. Merugikan kepentingan umum;
b. Membuat keputusan yang menguntungkan diri sendiri, anggota keluarga, pihak lain, dan/atau golongan tertentu;
c. Menyalahgunakan wewenang, tugas, hak, dan/atau kewajibannya;
d. Melakukan tindakan diskriminatif terhadap warga dan/atau golongan masyarakat tertentu;
e. Melakukan tindakan meresahkan sekelompok masyarakat Desa;

[28] R. Bintarto, *Desa-Kota*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 11.

f. Melakukan kolusi, korupsi, dan nepotisme, menerima uang, barang, dan/atau jasa dari pihak lain yang dapat memengaruhi keputusan atau tindakan yang akan dilakukannya;
g. Menjadi pengurus partai politik;
h. Menjadi anggota dan/atau pengurus organisasi terlarang;
i. Merangkap jabatan sebagai ketua dan/atau anggota Badan Permusyawaratan Desa, anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi atau Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, dan jabatan lain yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan;
j. Ikut serta dan/atau terlibat dalam kampanye pemilihan umum dan/atau pemilihan kepala daerah;
k. Melanggar sumpah/janji jabatan; dan
l. Meninggalkan tugas selama 60 (enam puluh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang jelas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam Pasal 52 UU No 6 Tahun 2016 dijelakan mengenaia Perangkat Desa yang melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan dan/atau teguran tertulis. Sedangkan dalam hal sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilaksanakan, dilakukan tindakan pemberhentian sementara dan dapat dilanjutkan dengan pemberhentian.

Perangkat Desa berhenti karena:

a. Meninggal dunia;

b. Permintaan sendiri; atau

c. Diberhentikan, karena:

1 Usia telah genap 60 (enam puluh) tahun;
2 Berhalangan tetap;
3 Tidak lagi memenuhi syarat sebagai perangkat Desa; atau
4 Melanggar larangan sebagai perangkat Desa.

Pemberhentian perangkat Desa ditetapkan oleh Kepala Desa setelah dikonsultasikan dengan Camat atas nama Bupati/Walikota.

Perangkat desa terdiri atas :

a. Sekrekariat
b. Pelaksana kewilayahan; dan
c. Pelaksana teknis.

1. Sekretariat Desa

Sekretariat desa terdiri dari

1) Sekretaris Desa

Sekretaris desa meruapakan salah satu perangkat desa yang membantu kepala desa menjalankan tugasnya. Sekretaris Desa bertanggung jawab kepada Kepala Desa serta mempunyai fungsi :

1) Menyusun dan Melaksanakan kebijakan pengelolaan APBDes
2) Menyusun dan melaksanakan kebijakan pengelolaan barang desa
3) Menyusun RanPerdes APBDes, Perubahan APBDes, dan pertanggungjawaban pelaksanaan APBDes.
4) Menyusun rancangan Keputusan Kepala Desa tentang APBDesa dan Perubahan APBDesa.
5) Pelaksana urusan surat menyurat , kearsipan dan laporan.
6) Pelaksanaan administrasi Pemerintahan Pembangunan dan kemasyarakatan
7) Melaksanakan tugas dan fungsi Kepala desa apabila Kepala Desa berhalangan melaksanakan fungsi dan tugasnya. [29]

2) Kepala-Kepala Urusan

Jumlah kepala urusan terdiri dari 5 yaitu:

a. Kepala urusan pemerintahan.
b. Kepala urusan pembangunan.
c. Kepala urusan kesejahteraan rakyat.
d. Kepala urusan keuangan.
e. Kepala urusan umum.

2. Pelaksanaan Kewilayahan

3. Pelaksanaan Teknis

[29] Sri Ulina, *Tugas dan fungsi kepala desa beserta perangkat desa dalam meningkatkan kinerja pada kantor desa namo bintang kecamatan pancur batu kabupaten deli serdang*, Jurnal Perspektif Volume 7 Nomor 2, 2014, Hal 397.

Yang Terdiri dari :

a. Kepala seksi pamong tani
b. Kepala seksi keamanan

2.4.3. Tugas, Hak dan Kewajiban, serta Wewenang Kepala Desa Dalam Pertanahan

Menurut Pasal 23 UU No 6 Tahun 2014 menyatakan bahwa Pemerintahan Desa diselenggarakan oleh Pemerintah Desa. Pemerintah Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 adalah Kepala Desa atau yang disebut dengan nama lain dan yang dibantu oleh perangkat Desa atau yang disebut dengan nama lain.

Kepala desa adalah pemimpin formal karena ia menerima pengangkatan resmi dari pemerintah. Penyelenggaraan pemerintahan desa akan lebih sukses jika pelaksanaannya tidak hanya didasarkan kepada peraturan-peraturan, tetapi ditunjang pula dengan dasar hubungan pribadi, hubungan bathin dan kepemimpinan. Seorang pemimpin mempunyai kemampuan untuk memancarkan pengaruhnya terhadap orang lain sedemikian rupa sehingga orang ini mentaati pemimpin secara sukarela disertai kesadaran dan tanpa paksaan. Seni dan pengetahuan kepemimpinan harus dipelajari dan dikuasai oleh kepala desa dan diterapkan. Dengan demikian kepala desa menjadi pemimpin informal.[30]

Jadi kepala desa adalah seorang pejabat Pemerintah Desa yang memiliki kedudukan tertinggi dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, yang dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh perangkat/aparatur desa.

---

[30] Arief Sumeru,*Kedudukan Kepala Desa Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Jurnal JKMP (ISSN. 2338-445X), Vol. 4, No. 1,2016, Hal 49.

Dalam Bidang Pertanahan Kepala Desa biasanya bertugas untuk membuat surat keterangan tanah yang dibuat oleh kepala desa dalam transaksi jual beli tanah, Kekuatan hukum surat keterangan tanah kepala desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Pasal 7, dan Pasal 39, dapat dipahami bahwa kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut [31] : Pasal 7 ayat (2), disebutkan bahwa : "Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara." Berdasarkan ketentuan penjelasan Pasal 7 ayat (2) dijelaskan bahwa untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa. Kewenangan Kepala Desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2), disebutkan bahwa [32] : Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di

[31] Penjelasan Pasal 7 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
[32] Penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan angka 2, PP No. 24 Tahun 1997.

daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa. Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratanpermohonan hak atas tanah. [33]. Maka dari itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya Sertifikat yang diterbitkan.

[33] Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010. Hal 241.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif dan empiris. Yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan perundang-undangan serta penerapannya pada peristiwa hukum.

a. Pendekatan Normatif yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan,mempelajari dan menelaah hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum serta sumber lain yang erat kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.
b. Pendekatan empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melihat pada kenyataan langsung yang ada di lapangan, berdasarkan fakta yang tersedia.

3.2. Sumber Data

3.2.1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari keterangan-keterangan langsung dari sumber informasi atau informan penelitian. Informan yang dijadikan responden dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

a. Bapak Heri Sumantri sebagai Kepala Desa Gantimulyo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur.
b. Bapak Siswanto, sebagai Masyarakat Desa Gantimulyo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur yang melakukan Jual-Beli Tanah.
c. Bapak Sumardi (Selaku Pembeli Tanah).
d. Bapak Suyamto (Selaku Pembeli Tanah).
e. Bapak Siswanto (Selaku Pembeli Tanah).

3.2.2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari berbagai peraturan perundang-undangan, buku atau literatur, serta sumber lainnya yang sesuai dengan kajian penelitian ini. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

c. Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
d. Undang Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa.
e. Undang Undang No.23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Deaerah.
f. Undang Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.
g. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

h. Peraturan Menteri Dalam Negeri No 47 Tahun 2016 Tentang Administrasi Pemerintahan Desa.
i. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
j. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 2015 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa.
k. Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Atas Perubahan dari Peraturan Menteri Agraria No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

3.2.3. Data Tersier

Data Tersier seperti kamus-kamus yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3.3. Prosedur Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan, dengan studi pustaka dan studi lapangan.

3.3.1. Studi Pustaka Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari, menelaah, mencatat serta mengutif berbagai literatur, dokumen-dokumen, Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bahasan dan ruang lingkup penelitian ini.

3.3.2. Studi Lapangan Studi lapangan dilakukan melalui wawancara dengan responden yang telah direncanakan sebelumnya. Metode yang dipakai adalah pengamatan langsung dilapangan serta mengajukan pertanyaan. secara teratur dan mengarah pada jawabanya permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

3.4. Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh selama pelaksanaan penelitian selanjutnya diolah dengan tahapan sebagai berikut:

a. Seleksi Data, data yang terkumpul diperiksa untuk mengetahui kelengkapan data selanjutn ya data dipilih sesuai dengan permasalahan yang diteliti
b. Klasifikasi Data, Penempatan data menurut kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akurat untuk kepentingan penelitian.
4. Penyusunan Data, Penempatan data yang saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada subpokok bahasan sesuai sistematika yang ditetapkan untuk mempermudah interpretasi data.

3.5.Analisis Data

Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada maka data tersebut perlu dianalisis. Pada penelitian ini data dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang dihasilkan dari penelitian dilapangan kedalam bentuk penjelasan dengan cara sistematis sehingga memiliki arti dan dapat dirangkum guna pembahasan pada bab-bab selanjutnya

BAB V
KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka penulis dapat disimpulkan sebagai berikut:

a. Perlindungan hukum pembeli tanah yang alas hak nya merupakan Surat Keterangan Tanah yaitu Surat Keterangan Tanah dikatakan sah dan kuat apabila memenuhi indikasi bahwa tanah tersebut memang sudah lama dan dikerjakakan/diusahakan oleh pemiliknya selama 20 tahun berturut-turut atau telah memperoleh penguasaaan itu dari pihak atau pihak pihak lain yang telah menguasainya sesuai dengan Pasal 76 Ayat 3 Permenag No 3 Tahu 1997, serta tidak terdapat bantahan dari pihak manapun sesuai dengan prinsip praduga *rechtmatig (het vermoeden van rechtmatigheid atau presumtio justea causa*). Prinsip ini mengandung arti bahwa "setiap keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah atau administrasi negara itu dianggap sah menurut hukum". Asas praduga *rechtmatig* ini membawa konsekuensi bahwa setiap keputusan yang dikeluarkan oleh kepala desa tidak untuk dicabut kembali, kecuali setelah ada pembatalan (*vernietiging*) dari pengadilan.

b. Konsekuensi Hukum apabila Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh kepala desa itu tidak benar adalah jual beli tanah yang didasarkan kepada surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa adalah surat keterangan tanah dan kegiatan jual beli tersebut dapat dibatalkan sesuai dengan ketetuan Pasal 71 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 dan menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020 Tentang Penanaganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria No 11 Tahun 2016.

5.2. Saran

a. Bagi masyarakat desa yang melakukan jual-beli tanah sebaiknya langsung melaporkan kegiatan jual beli tanah tersebut ke kepala desa untuk kemudian dapat dicatat dalam buku administrasi tanah desa, dan meminta kepala desa untuk membuat Surat Keterangan Tanah. Dan sebaiknya masyarakat desa secepatnya membuatkan akta jual beli tanah tersebut ke PPAT dan kemudian mensertifikatkan tanah tersebut.
b. Bagi kepala desa dan aparatur desa, harus segera memperbaiki administrasi desa terkait buku administrasi tanah desa yang belum ada yang nanti nya akan menjadi bukti pencatatan administrasi pertanahan desa juga jika terjadi konflik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Ardian Sutedi,2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika,Jakarta.

Effendi perangin,*1987, Hukum Agraria Jilid I tentang transaksi jual beli hak atas tanah*, Rajawali press, cetakan IV, Jakarta.

Harsono, Boedi,2005 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*,(Jakarta: Djambatan)Jilid 1, Cetakan 10, Edisi Revisi.

HAW Widjaja,2003, *Pemerintahan Desa/Marga*, Raja Grafindo Persada,Jakarta.

Husni Thamrin,2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo).

Kancil CST, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju.

Momon Soetisna Sendjaja,Basan Syachran, *Pokok Pokok Pemerintahan Di Daerah dan Pemerintah Desa*, Alumni,1983.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya.

R. Bintaro,1989, *Dalam Interaksi Desa – Kota dan Permasalahannya*, Ghalia Indonesia,Jakarta.

Satjipro Rahardjo,2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*,Kompas, Jakarta

Soekanto,1996, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.

Sumarja, FX. 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandar Lampung: Universitas Lampung.

Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan – Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen* ,Universitas Lampung, Bandar Lampung,

FX. Sumarja, 2019, “Menggapai Tanah Harapan”, dalam buku *Tranformasi Kebijakan Agraria dan Transmigrasi di Indonesia*, Pustaka Ilmu.

B. Undang – Undang dan Peraturan Pemerintah

Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

Undang Undang No.23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Deaerah.

Undang Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 47 Tahun 2016 Tentang Administrasi Pemerintahan Desa.

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 2015 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa.

Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Atas Perubahan dari Peraturan Mer Agraria No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

C. Jurnal- Jurnal, Skrispi, dan Disertasi

Andi Armansyah Akbar, *Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah*, 2017, Fakultas Hukum Universitas Hassanudin Makasar.

Arief Sumeru,*Kedudukan Kepala Desa Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, 2016. Jurnal JKMP (ISSN. 2338-445X), Vol. 4, No. 1

Endang Sri Wahyuni, *Penyalahgunaan Wewenang Oleh Lurah Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah Yang Berfungsi Sebagai Alas Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/Sj Tahun 1984* ,2015, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Glendy Irvandi Dante, *Kajian Hukum Terhadap Akta Jual-Beli Yang Dibuat Oleh Kepala Desa,*2018, Jurnal Lex Crimen Vol. VI No. 8.

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003)

Nur Hayati, Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional), Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3,2016.

Muh Zein Thalib, *Surat Keterangan Tanah (SKT) Yang Dibuat Kepala Desa Sebagai Alas Hak Dalam Rangka Pendaftaran Tanah*,2019, Jurnal Yustisiabel Volume 3. Nomor 1.

Setiono, *"Rule of Law"*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004).

Sri Ulina, *Tugas dan fungsi kepala desa beserta perangkat desa dalam meningkatkan kinerja pada kantor desa namo bintang kecamatan pancur batu kabupaten deli serdang*, 2014. Jurnal Perspektif Volume 7 Nomor 2.

Sugiman, *Pemerintahan Desa*, Jurnal Bina mulia Hukum Vol 7 No 1,2018.

Yassir Arafat. *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang*. 2015, Jurnal Rechtens. Universitas Islam Jember. Vol IV. No. 2. Edisi 2.