

## Tinjauan Yuridis terhadap Surat Jual Beli Tanah Bersertifikat yang Dibuat oleh Kepala Desa

Abdul Mutalib Saranani

Universitas Lakidende

Correspondance email: abdulmutalib@gmail.com

**Abstrak:** Penelitian ini berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Jual Beli Tanah Bersertifikat Yang Dibuat Oleh Kepala Desa (Studi Putusan Perkara No : 2/Pdt.G/ 2018/PN.Unh). Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa di Kabupaten Konawe dan selain itu untuk mengetahui kekuatan hukum surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa dalam sengketa tanah di Pengadilan Negeri Unaaha Kabupaten Konawe. Adapun hasil dalam penelitian ini yaitu faktor terjadinya surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa, yaitu antara lain disebabkan sebagian anggota masyarakat beranggapan bila jual beli tanah melalui PPAT memerlukan biaya yang cukup besar, mekanismenya berbelit-belit dan jangka waktunya terlalu lama, dibandingkan dengan proses jual beli tanah dihadapan kepala desa dianggap lebih mudah pengurusannya, biayanya lebih murah dan lebih cepat prosesnya. Kedua berdasarkan Putusan Pengadilan negeri Unaaha dalam perkara perdata No.2/Pdt.G/2018/PN.UNH, sebelum Majelis hakim menjatuhkan putusan mengenai sengketa tanah antara Hasbullah melawan Hombo dan kawan-kawan, terlebih dulu mempertimbangkan gugatan penggugat, pembuktian baik surat-surat maupun saksi-saksi yang diajukan penggugat, maka ditemukan fakta bila tanah milik penggugat Hasbullah yang diperoleh dari jual beli tanah bersertifikat yang surat jual belinya dibuat oleh kepala desa, adalah sah milik penggugat Hasbullah. Dengan demikian Surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa mempunyai kekuatan hukum pembuktian dalam sengketa tanah di Pengadilan Negeri Negeri Unaaha.

**Kata Kunci:** Jual Beli, Tanah, Sertifikat

**Abstract:** *This research is entitled Juridical Review of Certificates of Sale and Purchase of Certified Land Made by Village Heads (Study of Case Decisions No: 2/Pdt.G/2018/PN.Unh). The objectives to be achieved in this study include to find out the factors causing the certificate of sale and purchase of certified land made by the village head in Konawe Regency and in addition to knowing the legal strength of the certified land sale and purchase certificate made by the village head in land disputes in the District Court Unaaha Konawe Regency. The results in this study are the factor in the occurrence of certificates of sale and purchase of certified land made by the village head, which is partly because some community members think that buying and selling land through PPAT requires quite a large fee, the mechanism is convoluted and the time period is too long, compared to the process of buying and selling land in front of the village head is considered easier to manage, costs less and the process is faster. Second, based on the Unaaha District Court Decision in civil case No.2/Pdt.G/2018/PN.UNH, before the panel of judges passed a decision regarding the land dispute between Hasbullah and Hombo and friends, first considered the plaintiff's claim, proving both the documents as well as the witnesses presented by the plaintiff, the fact was found that the land belonging to the plaintiff Hasbullah which was obtained from the sale and purchase of certified land for which the sale and purchase certificate was drawn up by the village head, is legally owned by the plaintiff Hasbullah. Thus the certificate of sale and purchase of certified land made by the village head has the legal force of proof in land disputes at the Unaaha District Court.*

**Keywords:** *Buying and Selling, Land, Certificates*

### PENDAHULUAN

Sebagai makhluk yang diciptakan Tuhan, setiap orang secara naluri mempunyai keinginan untuk bertemu, berkumpul dan bergaul dengan sesamanya. Dengan adanya pertemuan antara orang-orang tersebut maka terbentuklah suatu kelompok komunitas yang disebut masyarakat.

Dalam interaksi setiap orang dalam masyarakat memiliki hak dan kewajiban yang harus dijaga, dihargai dan dihormati oleh manusia lainnya agar terjalin keharmonisan dalam melangsungkan hidup bersama. Untuk itu diperlukan suatu peraturan hukum untuk terciptanya ketertiban dalam masyarakat tersebut. Peraturan hukum dimaksud merupakan peraturan yang mengikat masyarakat yang lahir dari suatu negara, mengikat setiap orang yang berdomisili di dalam wilayah teritorial negara pembuat hukum. Dilaksanakan oleh perangkat yang diberi jabatan agar berwenang menjalankan hukum berdasarkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan.

Pentingnya peraturan hukum dalam hubungan dan interaksi bermasyarakat, antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan yang dapat menimbulkan gangguan harmonisasi terhadap kerukunan hidup bermasyarakat, juga untuk menata kehidupan yang lebih baik, dan mempertahankan tertibnya kehidupan dalam masyarakat. Begitu pula dengan hak tanah yang dimiliki oleh setiap orang terdapat pengaturan pemilikan, penggunaan dan pemindahan haknya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dikenal dengan nama Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Jelasnya dalam peraturan pelaksanaan UUPA pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan mengenai pemindahan hak atas tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pentingnya pemindahan hak terhadap tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain, yang dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, selain diharuskan oleh undang-undang hukum pertanahan, juga untuk kepentingan bagi para pihak bila terjadi perselisihan hak terhadap tanah. Kepentingan bagi pihak yang melakukan pemindahan hak terhadap tanah di hadapan PPAT, karena dengan terealisasinya pemindahan hak, maka bagi para pihak akan diberikan surat berupa akta tanah yang dapat dijadikan sebagai alat bukti kuat bila terjadi perselisihan antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Hanya saja yang menjadi permasalahan, bahwa walaupun telah diharuskan agar pemindahan hak atas tanah, di antaranya jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, namun kenyataannya masih sering terjadi jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa. Peristiwa jual beli tanah yang suratnya dibuat oleh kepala desa adalah jualbeli tanah bersertifikat.

Berdasarkan pengamatan peneliti terhadap surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa, terlihat adanya perbedaan pendapat, di mana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 539/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 menyatakan, bahwa “Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah”.

Sementara itu dalam Putusan Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 menyatakan, bahwa: “berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”.

Begitu pula dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No.840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.

## **LANDASAN TEORI**

Tanah merupakan suatu kebutuhan manusia yang paling penting. Setiap manusia yang hidup dan melakukan aktivitas selalu membutuhkan tanah, tanpa tanah manusia tidak dapat berbuat apa-apa untuk melakukan usaha pertanian, pertokoan dan lain-lain.

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang berada di atasnya. Selain itu dijelaskan bahwa tanah juga mencakup aspek budaya, (kualitas kering-mandul, basah-subur), politik, hukum, kepemilikan, hak dan juga makna spiritual, seperti tanah adat dan tanah suci, tanah juga dikaitkan dengan negara kelahiran, (tanah tumpah darah) setiap warga negara Indonesia, menyebut Indonesia sebagai “Tanah Air atau Ibu Pertiwi”, kedua kata ini mengandung makna ekologis yang luas. Istilah di atas yang memiliki makna politik kebangsaan, juga memiliki dimensi lingkungan, tanah adalah sumber kehidupan manusia.

Sedangkan untuk pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa atas dasar penguasaan hak atas tanah dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan dan dimiliki orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain dan badan hukum.

Kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah atas tanahnya pada dasarnya dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- a. Kewenangan umum. yaitu pemegang hak guna tanah, termasuk permukaan bumi, air dan ruang di atasnya, hanya diperlukan untuk kepentingan-kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria Pasal 4 Ayat (2).
- b. Kewenangan bersifat Khusus. yaitu kewenangan pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanah yang sesuai dengan keperluan penggunaan hak atas tanah, misalnya atas tanah, hak milik untuk keperluan pertanian atau bangunan bangunan.

## **METODE**

Sehubungan dengan judul penelitian, dalam hal ini peneliti memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Unaaha Kabupaten Konawe, karena Pengadilan Negeri Unaaha merupakan salah satu pengadilan negeri yang ada di Provinsi Sulawesi Tenggara, dimana dalam sengketa hak atas tanah ditemukan adanya sengketa tanah, yang surat jual beli tanahnya dibuat oleh kepala desa pada tanah bersertifikat.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan *normative Empiris*. Alasan peneliti antara lain mengacu pada tipologi penelitian, bahwa kajian pendekatan hukum normatif mengkonseptualisasikan hukum sebagai norma, aturan, peraturan dan undang-undang yang berlaku pada waktu dan tempat tertentu sebagai produk suatu negara berdaulat tertentu. Kekuatan dan yang merupakan subjek pemikiran. Dalam penelitian ini diorientasikan pada Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Jual Beli Tanah Bersertifikat Yang Dibuat Oleh Kepala Desa.

Penelitian hukum yuridis normatif selalu menitikberatkan pada sumber data sekunder. Dalam penelitian ini dibedakan antara bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Sumber data sekunder untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, seperti UUD 1945 dan undang-undang dasar yang telah berlaku di Indonesia, serta berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum pertanahan, dan peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti dalam hal terjadi sengketa tanah.
2. Bahan hukum sekunder, yang terdiri dari buku-buku literatur yang membahas tentang hukum tanah, hukum jual beli tanah dan peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti dalam hal sengketa tanah.
3. Bahan hukum tersier adalah petunjuk bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Bahasa dan Kamus Hukum.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Faktor Penyebab Terjadinya Surat Jual Beli Tanah Bersertifikat Yang Dibuat Oleh Kepala Desa**

Dalam aktivitas masyarakat sehari-hari, tanah sangat dibutuhkan untuk keperluan produksi pertanian, utamanya dalam pengolahan tanah pertanian untuk persawahan. Di samping itu tanah juga diperlukan untuk pemenuhan kebutuhan ekonomis, antara lain dijadikan sebagai obyek komoditi, yaitu dengan cara peralihan hak atas tanah dari orang yang satu sebagai penjual dan orang yang lain sebagai pihak pembeli.

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli tanah merupakan hal yang biasa terjadi dalam kehidupan masyarakat, baik di kota maupun di desa. Transaksi jual beli tanah pada masyarakat pedesaan umumnya cenderung mempercayakan proses jual beli tanah sampai dengan pembuatan surat-surat kepada kepala desa.

Kepala Desa merupakan orang yang menjadi pemimpin dalam tata pemerintahan desa dengan jabatan yang diberikan sebagai pemimpin formal, yang berpengaruh dalam kehidupan kemasyarakatan sehari-hari. Sebagai seorang pemimpin formal dalam pemerintahan tingkat desa. Kepala Desa memegang jabatannya atas pilihan 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.

Berdasarkan kenyataan tersebut maka dapat dikatakan bahwa tugas dan kewajiban seorang Kepala Desa mempunyai ruang lingkup yang cukup luas. Sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada kepala desanya, termasuk untuk melakukan transaksi jual beli tanah, termasuk surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa.

Adapun faktor terjadinya surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa, yaitu antara lain disebabkan alasan sebagai berikut :

1. Sebagian anggota masyarakat beranggapan bila jual beli tanah melalui PPAT memerlukan biaya yang cukup besar, mekanismenya berbelit-belit dan jangka waktunya terlalu lama.
2. Proses jual beli tanah dihadapan kepala desa dianggap lebih mudah pengurusannya, biayanya lebih murah dan lebih cepat prosesnya.

Proses jual beli tanah dihadapan Kepala Desa dilakukan dengan cara yang sangat sederhana, di mana pembuatan surat perjanjian jual beli tanah setelah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli dilanjutkan dengan penandatanganan suratjual beli di atas kertas materai yang nilainya dianggap cukup untuk transaksi jual beli tanah tersebut.

Sehubungan dengan surat jual beli tanah bersertifikat, di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan, bahwa Kepala Desa mempunyai tugas-tugas strategis dalam membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu:

1. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksana pendaftaran tanah (Pasal 8 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997)
2. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut (Pasal 39 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997)
3. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997)
4. Kepala Desa berhak membuat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997)
5. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Kepala Desa sebagai PPAT Sementara (Pasal 7 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997) 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.

### **Kekuatan Hukum Surat Jual Beli Tanah Bersertifikat Yang Dibuat Oleh Kepala Desa Dalam Sengketa Tanah di Pengadilan Negeri Unaaha Kabupaten Konawe**

Dalam hal terjadi sengketa hak atas tanah di pengadilan, dapat tidaknya suatu tuntutan hak atas tanah dikabulkan tergantung pada pembuktian para pihak yang bersengketa mengenai hak atas tanah.

Tuntutan hak atas tanah yang dapat dibuktikan mempunyai hak milik, atau dianggap sebagai pemilik yang sah, menurut hukum pembuktian menurut KUH Perdata, pada umumnya akan dimenangkan dalam putusan pengadilan. Sebaliknya pihak yang tidak dapat membuktikan hak atas tanahnya menurut hukum pembuktian dalam KUHPerdata, akan diputus oleh pengadilan sebagai pihak yang kalah.

Dalam hal surat jual beli tanah yang dibuat oleh kepala desa disebutkan pada Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.

Adanya penguatan hukum yang dikeluarkan MA melalui yurisprudensi MA yang tertuang dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971 pada saat dilakukannya jual beli, itu karena jual beli tanah disaksikan oleh Kepala Desa, di mana Kepala Desa dianggap sebagai orang yang mengetahui hukum, dan di samping itu kehadiran Kepala Desa adalah untuk mewakili warga masyarakat desa.

Surat jual beli tanah yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harga, dan dianggap telah memenuhi syarat tunai. Dengan adanya surat jual beli tanah tersebut menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Dengan demikian surat jual beli tanah yang dibuat oleh kepala desa membuktikan bila benar telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya, sehingga dengan adanya pembayaran harganya, maka perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, di mana penerima hak (pembeli) secara yuridisbertindak sebagai pemegang hak yang baru.

Sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan peneliti di pengadilan Negeri Unaaha, terlihat adanya putusan majelis hakim dalam perkara perdata No. 2/Pdt.G/2018/PN.UNH. Dalam putusan perkara tersebut pihak tergugat sempat menyinggung adanya surat jual beli tanah yang dibuat oleh kepala desa, di mana menurut anggapan tergugat surat jual beli tanah harus dibuat oleh dan atau di hadapan PPAT. Surat jual beli tanah yang dibuat di luar PPAT dianggap tidak sah. Namun apa yang diinginkan tergugat tidak sesuai dengan yang diharapkan, karena dalam putusan No. 2/Pdt.G/2018/PN.UNH pada perkara perdata tersebut surat jual

*Abdul Mutalib Saranani, Tinjauan Yuridis terhadap Surat Jual Beli Tanah Bersertifikat yang Dibuat oleh Kepala Desa*  
beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa diterima sebagai alat bukti jual beli tanah, dan perkara sengketa tanah itu pun dimenangkan oleh pihak penggugat.  
Jelasnya perkara sengketa tanah No. 2/Pdt.G/2018/PN.Unh tanggal 2 Agustus 2018 tersebut, adalah sebagai berikut:

Hasbullah sebagai penggugat, lahir 31 Desember 1956, pekerjaan Pensiunan TNI AD, bertempat tinggal di Desa Tawaro Tebota Kecamatan Lambuya Kabupaten Konawe, Menggugat Saudara Hombo, pekerjaan Tani, beralamat di desa Wonua hoa Kecamatan Lambuya Kabupaten Konawe, Anwar Kide, pekerjaan PNS, Laki-Laki, beralamat di desa Wonuahoa Kecamatan Lambuya Kabupaten Konawe, Tobing, pekerjaan Tani, beralamat di Dusun I Desa Tawamelewe Kecamatan Uepai Kabupaten Konawe, dan Ramlan,SH, pekerjaan Polisi, beralamat di BTN Konawe Nomor47 Kelurahan Konawe.

### **Penggugat**

Surat gugatan tanggal 12 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 16 Januari 2018 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2018/PN.Unh., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- I. Bahwa Penggugat memiliki hak milik atas tanah seluas + 30.000m<sup>2</sup> (3 Hektar are) yang diperoleh berdasarkan jual beli antara penggugat dengan masing-masing pemilik hak atas tanah yang bersertifikat.
- II. Bahwa masing-masing hak milik atas tanah tersebut sebelumnya terletak di Desa Mata Hoalu Kecamatan Lambuya Kab. Kendari (sesuai yang tercantum dalam masing-masing sertifikat), namun setelah terjadi pemekaran Desa dan Kabupaten, maka letak tanah tersebut menjadi desa Wonuahoa Kecamatan Lambuya Kabupaten Konawe, dengan batas-batas yang disebutkan dalam sertifikat sebagai berikut :  
Utara berbatas dengan Bapak Hombo  
Timur berbatas dengan Bapak Anwar  
Selatan berbatas dengan Bapak Tobing  
Barat berbatas dengan jalan;

Yang selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai bagian dari tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat. “Bahwa pada mulanya setelah Penggugat membeli ketiga hak milik atas tanah yang bersertifikat tersebut, penggugat melakukan pembenahan dan pembersihan pada hak milik atas tanah dimaksud untuk diolah sebagai areal persawahan tanaman padi, yang kemudian dilanjutkan dengan mengolah tanah secara terus menerus untuk persawahan tanaman padi, selama pengolahan areal persawahan yang dilakukan Penggugat tidak ada gangguan dari pihak manapun sampai sekitar tahun 2013, sehingga penggugat dapat menikmati hasilnya, berselang sekitar tahun 2013 saat itu pula terjadi gangguan alam, di mana terjadi hujan terus menerus sehingga merusak pematangan sawah oleh lumpur dan air hujan yang meluap masuk ke dalam lahan, sehingga pekerjaan pengolahan persawahan terhenti sejenak untuk dilakukan perbaikan oleh penggugat”

Setelah perbaikan persawahan selesai, tiba-tiba tanpa izin dan tanpa pengetahuan Penggugat, masing-masing Para Tergugat masuk menguasai lahan milik penggugat seluas + 30.000m<sup>2</sup> (3 Hektar are) yang bersertifikat tersebut dengan tidak berdasar hukum dan alasan hukum yang jelas sama sekali;

Berdasarkan perbuatan para Tergugat yang masuk tanpa izin dan tanpa pengetahuan Penggugat, dalam hal ini Penggugat telah melakukan teguran secara baik-baik, namun diabaikan oleh para Tergugat yang tanpa berdasarkan hukum telah memasuki hak milik atas tanah Penggugat yang selama ini digunakan untuk areal persawahan, yang secara materiil telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena tidak bisa menikmati lagi hasil persawahan tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Ketua Pengadilan Negeri Unaaha memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menetapkan hukum agar dilakukan Penghentian segala aktivitas/kegiatan diatas tanah sengketa oleh tergugat
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan hukum tanah sengketa Hak atas milik atas tanah yang masing-masing hak milik atas tanah tersebut letaknya di desa Mata Hoalu Kecamatan Lambuya Kab. Kendari (sesuai yang tercantum dalam masing-masing sertifikat), namun setelah terjadi pemekaran desa dan Kabupaten, maka letak tanah tersebut menjadi desa Wonua hoa Kecamatan Lambuya Kabupaten Konawe

### **Pertimbangan Hukum Pengadilan**

Pertimbangan Hakim dalam putusan tersebut bahwa surat-surat bukti P-1 sampai dengan P-6 berupa Foto kopi telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata cocok, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah, selain surat bukti tersebut di atas, Penggugat dalam persidangan mengajukan beberapa orang saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **Saksi 1. Lapama,**

- Bahwa tanah yang bersengketa adalah milik saksi dengan luas tanah 1 hektar dengan ukuran panjangnya 100 meter dan lebarnya 100 meter;
- Bahwa tanah saksi memiliki sertifikat dengan nomor 796 atas nama La pama yang terbit pada tahun 1982;
- Bahwa saksi menjual tanah dengan kondisi tanah tersebut masih rawa dan ditumbuhi oleh pohon-pohon;
- Bahwa pada saat saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat tidak ada bukti jual belinya;
- Bahwa tanah milik saksi tersebut pernah dibabat dan rencananya akan dijadikan sawah namun karena sering banjir sehingga tidak pernah di olah dan saksi tinggalkan saja;

#### **Saksi 2. Nyoman Budianta,**

- Bahwa lokasi tanah sengketa tersebut terletak didesa Matahoalu Kecamatan Lambuya Kabupaten Konawe;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah milik Hasbullah dengan luas 3 (tiga) hektar masing-masing panjang 100 meter dan lebar 100 meter;
- Bahwa saksi pernah disuruh oleh Hasbullah untuk mengolah tanah 3 ha tersebut dengan cara saksi tanami padi sawah selama 4 (empat) tahun sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2008;
- Bahwa saat saksi mengolah tanah Hasbullah tersebut tahun 2005 sampai dengan tahun 2008 tersebut tidak pernah ada keributan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah yang dimiliki Hasbullah;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengolah selanjutnya karena selanjutnya saksi serahkan kembali pada Hasbullah;
- Bahwa saksi kenal dengan Tobing yang merupakan nama Panggilannya dan nama aslinya adalah Nyoman Darmadi.

### **Putusan Pengadilan**

Berdasarkan Putusan Pengadilan negeri Unaaha dalam perkara perdata No.2/Pdt.G/2018/PN.UNH, sebelum Majelis hakim menjatuhkan putusan mengenai sengketa tanah antara Hasbullah melawan Hombo dan kawan-kawan, terlebih dulu mempertimbangkan gugatan penggugat, pembuktian baik surat-surat maupun saksi-saksi yang diajukan penggugat, maka ditemukan fakta bila tanah milik penggugat Hasbullah yang diperoleh dari jual beli tanah bersertifikat yang surat jual belinya dibuat oleh kepala desa, adalah sah milik penggugat Hasbullah. Dengan demikian Surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa mempunyai kekuatan hukum pembuktian dalam sengketa tanah di Pengadilan Negeri Negeri Unaaha.

### **SIMPULAN**

1. Faktor terjadinya surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa, yaitu antara lain disebabkan sebagian anggota masyarakat beranggapan bila jual beli tanah melalui PPAT memerlukan biaya yang cukup besar, mekanismenya berbelit-belit dan jangka waktunya terlalu lama, dibandingkan dengan proses jual beli tanah dihadapan kepala desa dianggap lebih mudah pengurusannya, biayanya lebih murah dan lebih cepat prosesnya.
2. Berdasarkan Putusan Pengadilan negeri Unaaha dalam perkara perdata No.2/Pdt.G/2018/PN.UNH, sebelum Majelis hakim menjatuhkan putusan mengenai sengketa tanah antara Hasbullah melawan Hombo dan kawan-kawan, terlebih dulu mempertimbangkan gugatan penggugat, pembuktian baik surat-surat maupun saksi-saksi yang diajukan penggugat, maka ditemukan fakta bila tanah milik penggugat Hasbullah yang diperoleh dari jual beli tanah bersertifikat yang surat jual belinya dibuat oleh kepala desa, adalah sah milik penggugat Hasbullah. Dengan demikian Surat jual beli tanah bersertifikat yang dibuat

*Abdul Mutalib Saranani, Tinjauan Yuridis terhadap Surat Jual Beli Tanah Bersertifikat yang Dibuat oleh Kepala Desa oleh kepala desa mempunyai kekuatan hukum pembuktian dalam sengketa tanah di Pengadilan Negeri Negeri Unaaha.*

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bachtiar Effendi, 1993. *Kumpulan Tulis tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Bambang Sugeng dan Sujayadi, 2009. *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*, Kencana Prenadamedia Grub, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1977. *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agrarian dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasaini)*, Banjarmasin.
- Effendi Perangin, 1995, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harun Al-Rasyid, 1987. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah, Cetakan I*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kartini Soedjendro, 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik (Tafsir Sosial Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris Ketika Menghadapi Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi konflik)*, cetakan pertama, Kanisius, Yogyakarta.
- Momon Soetisna Sendjaja, Sjachran Basan, 1983, *Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa*, Bandung.
- Sri Sudaryatmi, Sukirno, TH., Sri Kartini, 2000. *Beberapa Aspek Hukum Adat*, Badan Penerbit Undip, Semarang
- Sudikno Mertokusumo, 1988. *Hukum dan Politik Agrarian*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta.
- Y. W. Sunindhiadan Ninik Widayanti, 1988. *Pembaruan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Cetakan Pertama, Bina Aksara, Jakarta.