

Implementation Of Government Regulation Number 24 Of 1997 Regarding The Effectiveness Of Land Sale And Purchase Statements In Pasuruan District

Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Berlakunya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Pasuruan

Ilham Muhammad Jalu Pratama¹⁾, Rifqi Ridho Phahlevy^{*,2)}

¹⁾Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

²⁾Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

*Email Penulis Korespondensi: qq_levy@umsida.ac.id

Abstract. *This research discusses the implementation of Government Regulation (PP) Number 24 of 1997 concerning registration of land rights in land sale and purchase transactions with respect to land sale and purchase certificates. The focus of the study is on the implementation and effectiveness of the PP law on the use of land sale and purchase certificates/land sale and purchase statements in Pasuruan Regency. Using a juridical-empirical approach, primary data was obtained through observations in 8 villages and interviews with Pasuruan Regency National Land Agency (BPN) officials regarding the effectiveness of these letters in the land registration process. The research results revealed that even though PP 24/1997 requires the making of a Sale and Purchase Deed by the PPAT, otherwise it is not permitted, but 4 out of 8 villages still use land sale and purchase certificates in land transfers. The letter issued by the village government is not recognized as proof of registration of the transfer of land rights at BPN Pasuruan after the enactment of PP 24/1997, unless the letter was issued before the regulation came into effect, with certain conditions.*

Keywords - PP 24/1997 Land Registration; Deed of sale and purchase; PPAT; Land Sale and Purchase Statement Letter; Village Government

Abstrak. *Penelitian ini membahas keberlakuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah terhadap surat keterangan jual beli tanah. Fokus kajian terletak pada implementasi dan efektivitas hukum PP tersebut terhadap penggunaan surat keterangan jual beli tanah/surat pernyataan jual beli tanah di Kabupaten Pasuruan. Menggunakan pendekatan yuridis-empiris, data primer diperoleh melalui observasi di 8 desa dan wawancara dengan pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan mengenai efektivitas surat-surat tersebut dalam proses pendaftaran tanah. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa meskipun PP 24/1997 mewajibkan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT selain itu tidak diperbolehkan, namun 4 dari 8 desa masih menggunakan surat keterangan jual beli tanah dalam peralihan tanah. Surat yang diterbitkan pemerintah desa tersebut tidak diakui sebagai alat bukti pendaftaran peralihan hak tanah di BPN Pasuruan setelah diberlakukannya PP 24/1997, kecuali jika surat tersebut diterbitkan sebelum aturan tersebut berlaku, dengan syarat-syarat tertentu.*

Kata Kunci - PP 24/1997 Pendaftaran Tanah; Akta Jual Beli; PPAT; Surat Keterangan Jual beli Tanah; Pemerintah Desa

I. PENDAHULUAN

Tanah adalah permukaan bumi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dengan meningkatnya jumlah penduduk tidak sebanding dengan luas tanah yang tersedia, diperlukan intervensi negara untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat melalui aturan yang ditetapkan secara tertulis. Negara memiliki peran sebagai otoritas yang mengontrol dan memiliki tanah, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 33 ayat ketiga UUD 1945, yang menegaskan bahwasannya “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat secara maksimal”. [1] Tanah bagi masyarakat desa merupakan sebuah aset utama investasi jangka panjang selain hewan ternak. Umumnya ketika masyarakat desa mengalami masalah pada finansial, maka pertimbangan utama selain menjual hewan ternak adalah menjual tanahnya.

Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum dalam bidang perdata. Aturan Jual Beli diatur pada pasal 1457 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA), menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”[2] Makna jual beli pada pengertian umum dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang kepada pihak lain untuk mendapatkan barang yang dikehendaki sesuai dengan kesepakatan harga. Pada konsep jual beli tanah mengenal dua asas yang mesti diperhatikan, yaitu konsep “TERANG”

dan “TUNAI”. “TERANG menunjukkan makna bahwasannya jual beli tanah perlu dilaksanakan di depan pejabat yang berwenang, adapun TUNAI bermaksud pembayarannya dilaksanakan secara berkala sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam perjanjian jual beli”. [3]

Pada aspek pengaturan jual beli tanah semenjak diundangkannya Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), aturan pelaksana dari UUPA tersebut diatur di PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran hak atas tanah, [4] pada pasal 19 PP 10/1961 menjabarkan bahwasannya “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”. Kemudian Peraturan tersebut disempurnakan dengan PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 24 Tahun 1997 yang penjabarannya termaktub pada pasal 37 ayat (1) yang menegaskan bahwasannya: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. [5] Yang mana penjelasan maknanya secara sederhana dapat dijelaskan pada kasus posisi ini adalah bahwa “jual beli tanah” ialah perbuatan hukum yang dituangkan pada perjanjian tertulis jual beli tanah yang perlu dibuat dihadapan PPAT (pejabat pembuat akta tanah) berbentuk akta autentik yang disebut AJB (akta jual beli).

Pada keadaan tertentu, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan dengan cara dibawah tangan atau tanpa dibuat di depan PPAT yang menggunakan AJB dan dapat didaftarkan pada kantor pertanahan. Alasan dari keadaan tertentu itu merujuk pada transaksi jual beli tanah yang dilakukan di wilayah yang belum ada PPAT. Hal ini disebutkan dalam pasal 37 ayat 2 PP 24/1997 yang berbunyi bahwasannya “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”. [6] Metode di bawah tangan hakikatnya menggunakan akta dibawah tangan, menurut pasal 165 HIR menyebutkan bahwasannya “akta dibawah tangan ialah suatu akte yang ditandatangani di bawah tangan dan dibuat tidak dengan perantaraan pejabat umum, seperti misalnya akte jual beli, sewa-menyewa, utang-piutang dan lain sebagainya yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum”. [7]

Salah satu metode jual beli tanah praktik di bawah tangan yang biasa digunakan adalah jual beli tanah melalui pemerintah desa yang dibuat di hadapan Kepala Desa yang berbentuk SPJB (surat pernyataan jual beli tanah) atau lazim disebut SKJB (Surat Keterangan Jual Beli Tanah). Fenomena sosial pengerjaan jual beli tanah di masyarakat desa yang tidak melalui PPAT tetapi hanya melalui pemerintah desa dalam cakupan lewat kepala desa ini telah lumrah dan membudaya di daerah Jawa Barat di wilayah Kabupaten Tasikmalaya tepatnya di Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu. Salah satu unsur dari praktik Jual beli tanah melalui kepala desa adalah melakukan transaksi jual beli tanah dengan akta dibawah tangan menggunakan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah yang dibuat di hadapan Kepala Desa. Alasan konkrit masyarakat Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu melaksanakan transaksi jual beli tanah dibawah tangan di hadapan Kepala Desa tersebut adalah dikarenakan proses nya cukup sederhana tidak seperti melaksanakan jual beli tanah di depan PPAT yang notabene terlalu banyak prosedur dan memakan waktu lama, proses peralihan hak jual beli tanah di depan Kepala Desa dianggap sudah cukup kuat, dari sisi biaya cukup murah, lebih cepat dari segi efisiensi waktu dan mudah dalam pengurusannya, serta sebagian besar bidang-bidang tanahnya dari kedua desa tersebut belum bersertifikat dan jual beli tanah yang belum bersertifikat hanya bisa dilakukan di depan Kepala Desa dan tidak bisa dilakukan di hadapan PPAT. [8] Prosedural peralihan jual beli tanah yaitu dengan dibuatkan suatu surat pernyataan diatas kertas segel atau bermaterai yang isinya penjual menyatakan bahwa dirinya adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi obyek jual beli dan akan dijual kepada pembeli sesuai dengan harga yang disepakati. Selanjutnya dimintakan tandatangan pembeli dan penjual serta Kepala Desa sebagai saksi. [9]

Pada aspek kekuatan hukumnya, SKJB (surat keterangan jual beli tanah) /SPJB (surat pernyataan jual beli tanah) yang dibuat di depan Kepala Desa yang terklasifikasikan sebagai akta di bawah tangan masih kurang kuat ketimbang AJB Tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam hal pembuktian, hal ini dilihat pada tinjauan hukum “YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG Nomor: 775 K/Sip/1971”, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa: “Surat jual beli tanah “di bawah tangan” yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna”. Perjanjian jual beli dibawah tangan SKJB/ SPJB Tanah yang termasuk keterangan/ pernyataan peralihan hak atas jual beli tanah yang hanya dibuat di bawah tangan oleh Pemerintah Desa dalam cakupan di buat dihadapan Kepala Desa dan bukan perjanjian jual beli yang berbentuk Akta Jual Beli yang dibuat di PPAT tersebut dapat dinyatakan sah apabila menganut pada acuan hukum putusan “Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978” yang memutuskan bahwa : ‘Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah’. Ketentuan lebih

lanjut mengenai akta autentik dan akta dibawah tangan dijelaskan secara lengkap pada pasal 101 UU 5/1986 tentang PTUN. [10]

Perlu dicatat juga ketika ada persengketaan di pengadilan mengenai akta dibawah tangan dan akta autentik . pada akta dibawah tangan yang sudah dibuat berpotensi mengalami kemerosotan nilai kekuatan pembuktian karena terjadi perubahan substansial kekuatan pembuktian, apabila terhadapnya diajukan bukti lawan dan isi dan tanda tangan diingkari atau tidak diakui pihak lawan.[11] Maka dari itu jika terjadi memerlukan tambahan alat bukti lain untuk menguatkan kedudukan akta dibawah tangan tersebut. Berbeda kedudukan dengan akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). Yang mana pada akta autentik itu memuat dua unsur , yaitu dibuat oleh pejabat yang berwenang serta cakap dan akta autentik itu sebagai akta resmi yang harus memenuhi persyaratan bentuk yang ditetapkan oleh hukum. Dengan begitu kekuatan pembuktian akta autentik di dalam persidangan memberikan bukti yang sempurna dan memiliki kekuatan probatif yang kuat bagi para pihak yang terlibat serta pihak-pihak yang memiliki kepentingan atau hak dari akta tersebut.[12]

Oleh karenanya ditinjau selepas tahun 1997 semenjak terbit dan berlakunya PP 24/1997, SKJB/SPJB yang diterbitkan oleh pemerintah desa tidak diperkenankan sebagai alas hak jual beli tanah yang difungsikan untuk pembuktian peralihan hak atas tanah , tetapi yang diperkenankan adalah AJB yang dibuat oleh PPAT Notaris. [13] Oleh karenanya, untuk selanjutnya penelitian ini akan menjabarkan transaksi jual beli tanah hanya menggunakan SKJB/SPJB dari pemerintah desa dengan landasan kacamata hukum aturan PP 24/1997 yang dengan jelas menyatakan tidak memperkenankan transaksi jual beli tanah dengan selain akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang menjadi alas hak jual belinya (alat dasar pembuktian) agar dapat didaftarkan ke Badan pertanahan, Namun juga tidak adanya aturan mengenai kewajiban mengikat dalam peralihan hak (jual beli) tanah harus menggunakan suatu akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan tidak adanya aturan tegas pelarangan mengenai pejabat pemerintah desa untuk menerbitkan suatu akte untuk pembuktian peralihan hak jual beli tanah (SKJB/SPJB). Yang mana sudah jelas pada PP 24 Tahun 1997 “bahwasannya pemerintah desa hanya membantu pejabat berwenang proses pendaftaran tanah dengan menjadi panitia ajudikasi dalam pendaftaran tanah pertama kali (sporadik) dan penerbitan dokumen pendukung untuk pendaftaran tanah”. Pada penelitian ini, temuan praktek penerbitan surat keterangan jual beli tanah/surat pernyataan jual beli tanah di wilayah kabupaten pasuruan yang mempersoalkan :

1. Bagaimana implementasi PP nomor 24 tahun 1997 terhadap berlakunya penerbitan surat keterangan jual beli tanah oleh pemerintah desa di Kabupaten Pasuruan ?
2. Bagaimana efektivitas keberlakuan surat keterangan jual beli tanah di Kabupaten Pasuruan ?

Kemudian telah ada 10 pengkajian terdahulu yang membahas tentang praktik jual beli tanah yang di buat di hadapan kepala desa, antara lain meliputi:

Ide penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Tri Handayani yang berjudul **“Legalitas Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus putusan Mahkamah Agung No. 31.PK/TUN/2005)”** membahas tentang *“peran Kepala Desa dalam menerbitkan surat keterangan tanah untuk pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah, serta keabsahan hukum transaksi jual beli tanah yang bergantung pada surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa”*.

Penelitian terdahulu yang ditulis oleh Shafira Rahmayuni berjudul **“Perlindungan Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya”** membahas tentang *“penyebab terjadinya Implementasi transaksi jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat melalui Kepala Desa di daerah Kabupaten Tasikmalaya, beserta analisis mengenai keabsahan hukum transaksi tersebut dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembelinya”*.

Penelitian terdahulu yang ditulis oleh Pronika Merli berjudul **“Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan di Hadapan Kepala desa (studi kasus di Desa Kawat Kecamatan Tayan Hilir Kabupaten Sanggau)”** membahas tentang *“keabsahan hukum perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan Kepala Desa, pada studi kasus implementasi jual beli tanah pada Desa Kawat, Kecamatan Tayan Hilir, Kabupaten Sanggau, yang masih banyak menggunakan surat jual beli tanah yang dibuat secara dibawah tangan di depan Kepala Desa”*.

Penelitian terdahulu yang ditulis oleh Zainal Abidin berjudul **“Analisis Yuridis Terhadap Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang diketahui oleh Keuchik Gampong sebagai Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur”** membahas tentang *“sistem registrasi tanah di Indonesia, wewenang Keuchik (pemimpin desa) dalam pembuatan dokumen penjualan tanah yang belum tercatat serta peran surat jual beli tanah yang diketahui oleh Keuchik sebagai alas hak sistem PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur”*.

Penelitian terdahulu yang ditulis oleh Zainal Abidin berjudul **“Analisis Yuridis Terhadap Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang diketahui oleh Keuchik Gampong sebagai Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur”** membahas tentang *“sistem registrasi tanah di Indonesia, wewenang Keuchik (pemimpin desa) dalam pembuatan dokumen penjualan*

tanah yang belum tercatat serta peran surat jual beli tanah yang diketahui oleh Keuchik sebagai alas hak sistem PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur”.

Penelitian terdahulu yang ditulis oleh Rani Bilkis, Wardani Rizkianti berjudul **“Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah”** membahas tentang *“status hukum kekuasaan tanah yang didasarkan surat keterangan jual beli tanah serta usaha hukum yang bisa dilakukan terhadap tanah yang memiliki surat keterangan jual beli selama lebih dari tiga puluh tahun”*.

Pengkajian terdahulu yang dijabarkan oleh Senduk, Karlheinz Putra Minahasa berjudul **“Keabsahan Jual-Beli Tanah di Hadapan Kepala Desa berdasarkan Surat Pernyataan Jual-Beli serta Pendaftaran Peralihan Haknya (studi putusan no: 19/pdt.G/2015/pn.Mgg)”** membahas tentang *“penjualan tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa berdasarkan surat keterangan dapat dianggap sebagai dokumen sah yang otentik atau sah menurut hukum agraria nasional atau tidak, menganalisis putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.MGG tentang penyelesaian permasalahan dimana penjual atau terdakwa tidak dapat ditemukan atau tidak hadir di persidangan. Serta menganalisis pendaftaran hak atas tanah atas penjualan tanah yang dilakukan di depan Kepala Desa dan bukan dihadapan Pejabat Pertanahan”*.

Penelitian terdahulu yang dijabarkan oleh Muhammad Amin, Herwastoeti, Muhammad Isrok berjudul **“Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara)”** membahas tentang *“Alasan di balik kebiasaan masyarakat Desa Cangkring untuk tetap mengadakan transaksi jual beli tanah hanya di depan Kepala Desa dan usaha penyelesaian konflik jika terjadi perselisihan terkait transaksi jual beli tanah yang diadakan berdasarkan metode dibawah tangan”*.

Penelitian terdahulu yang dijabarkan oleh Laksmono, Olivia, Dharsana, I. Made Pria berjudul **“Keabsahan dan Kepastian hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Dibawah Tangan yang dibuat di Hadapan Kepala Desa”** membahas tentang *“Legalitas transaksi jual beli tanah yang diadakan berdasarkan metode akta dibawah tangan yang dibuat di depan Kepala Desa”*.

Penelitian terdahulu yang dijabarkan oleh Nur Asmi dan Ashar Sinilele berjudul **“Keabsahan Jual Beli Tanah dibawah tangan yang dilakukan di Depan Kepala Desa”** membahas tentang *“Kajian perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan di depan Kepala Desa studi kasus di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa. Wilayah Maros”*.

Penelitian terdahulu yang dijabarkan oleh Wiratama Suwignyo, Dimas Rizky dan Shalman Al Farizi, S.H., M.Kn berjudul **“Perlindungan hukum dalam perkatek jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa (studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)”** membahas tentang *“Kevalidan (keabsahan) pengerjaan transaksi jual beli tanah berdasarkan metode dibawah tangan, serta perlindungan dan kekuatan hukum pada hal pembuktian dalam transaksi jual beli tersebut yang jikalau terjadi sengketa”*.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan wawasan kepada masyarakat desa dan pemerintah desa mengenai SPJB (surat pernyataan jual beli tanah) yang didasarkan pada pemahaman lebih baik tentang kekuatan hukum antara akta jual beli yang lebih punya kekuatan hukum yang kuat ketimbang surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat di depan kepala desa diharapkan dapat melindungi hak-hak mereka serta meminimalisir pencegahan potensi sengketa tanah di masa depan dan perlunya meningkatkan kesadaran akan legalitas transaksi tanah agar semua pihak terjamin keamanannya dalam melakukan jual beli. Serta masyarakat diharapkan tahu tentang kepengurusan peralihan hak atas tanah di BPN diwajibkan menggunakan akta sesuai ketentuan yang berlaku.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode studi pendekatan Yuridis-Empiris dengan metode deskriptif dalam menjelaskan fenomena dan fakta didasarkan pada data primer dari observasi serta interview dan data sekunder yang diperoleh dari sumber pustaka. Data dikumpulkan dengan melakukan penelitian kepustakaan dari berbagai sumber, seperti jurnal, buku, dan penelitian tertulis lainnya yang telah dibaca, dipelajari, diteliti, diidentifikasi, dan dianalisis.

Data hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini mencakup dua jenis data hukum, antara lain bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan Hukum Primer, meliputi :

1. KUHPerdara/Burgerlijk Wetbook
2. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah
4. Peraturan Menteri Negara Agraria 3/1997 tentang Pelaksanaan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. UU Nomor 5 Tahun 1981 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Bahan Hukum Sekunder meliputi Artikel terkait hukum yang diseleksi berdasarkan aspek keterkaitan dengan masalah yang dikaji bersumber dari google scholar dan lens.org.

Studi lapangan yang mencakup observasi dan wawancara. observasi berfokus pada beberapa desa di wilayah Kabupaten Pasuruan, meliputi ; Desa Kertosari, Desa Karangrejo Kecamatan Purwosari, Desa Pucangsari Kecamatan Purwodadi, Desa Lumbangrejo Kecamatan Prigen, Desa Karangasem Kecamatan Wonorejo, Desa Sladi Kecamatan Kejayan dalam memperoleh informasi tentang adanya Pemerintah Desa mengeluarkan surat pernyataan jual beli tanah pada transaksi jual beli obyek tanah yang di lakukan di depan Kepala Desa. Wawancara berfokus kepada pihak terkait yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasuruan selaku pihak yang mengetahui pokok permasalahan tentang penggunaan surat keterangan jual beli tanah dalam proses perolehan hak tanah(kategori jual beli tanah) yang terdaftar di wilayah Pasuruan yang hasilnya akan analisis secara kualitatif dengan mengaitkan data dengan regulasi yang berlaku, kemudian menarik kesimpulan pada temuan yang diperoleh.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi PP Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Berlakunya Penerbitan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Oleh Pemerintah Desa di Kabupaten Pasuruan.

1. Pengaturan dalam PP 24/1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

Regulasi pertanahan yang ada dalam PP No. 24 Tahun 1997 pada dasarnya tidak secara spesifik mengatur tentang adanya surat keterangan jual beli dan skema penerbitannya oleh Pemerintah Desa. Pada pasal 37 ayat 1 PP 24/1997 menjelaskan keharusan peralihan hak Atas tanah menggunakan Akte autentik yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akte tanah (PPAT) agar dapat didaftarkan di BPN.. Berdasarkan Pasal 6 ayat 2 PP 24/1997 juga menyebutkan bahwa PPAT membuat akte autentik dalam perannya membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam tugas-tugas tertentu. Secara langsung menyebutkan hanya PPAT yang berwenang mengurus peralihan hak atas tanah dengan menerbitkan akte autentik sebagai alas bukti peralihan hak atas tanah. Tanpa akte autentik yang diterbitkan PPAT, pendaftaran peralihan akan tertolak oleh Kepala Kantor Pertanahan, karena akte autentik dari PPAT adalah sebagai salah satu syarat mutlak peralihan (Pasal 45 ayat 1 (b) PP 24/1997).

Selanjutnya, Andil pemerintah desa khususnya kepala desa dalam proses pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah termaktub pada pasal 8 ayat (2) dan pasal 39 ayat 1 (b) PP 24/1997. Dalam pasal 8 ayat (2) menjelaskan bahwa peran pemerintah desa adalah sebagai anggota Panitia Ajudikasi (Anggota panitia kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diketuai oleh pejabat BPN), pembantu pelaksana pendaftaran tanah. Pada pasal 39 ayat 1 (b) PP 24/1997 menjelaskan kepala desa hanya berperan menerbitkan dokumen pendukung mengenai tanah yang belum terdaftar(masih letter C/petok D) dalam pembuatan akte autentik PPAT dalam peralihan hak atas tanah. Dokumen pendukung tersebut meliputi surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanahnya dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan dan membuat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris.

Jika dirunut lebih jauh, keberadaan surat keterangan jual beli yang diterbitkan oleh pemerintah desa hadir sebagai bentuk kebiasaan yang melembaga di lingkup Pemerintahan desa. Secara teoritis, sebagai sebuah kebiasaan, praktek pembuatan surat keterangan jual beli oleh pemerintah desa dapat dibenarkan selama tidak bertentangan dengan norma yang ada, serta asas umum pemerintahan yang baik dan juga tidak ada aturan spesifik yang membahas tentang nama dan bagan bentuk dari dokumen tersebut. Ada yang menyebut surat keterangan jual beli tanah dan lazimnya juga disebut surat pernyataan jual beli tanah. Namun demikian, merujuk pada ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997, keberadaan surat tersebut sejatinya tidak memiliki posisi dan fungsi yang jelas dalam skema peralihan dan pemilihan hak atas tanah.

2. Praktek Penerbitan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah oleh Beberapa Pemerintah Desa di Kabupaten Pasuruan

Implementasi PP 24/1997 terkait pendaftaran tanah. Di kabupaten Pasuruan dapat ditelaah dari hasil penelusuran fakta penerbitan surat pernyataan jual beli tanah di 8 (delapan) desa yang menjadi obyek penelitian ini. Berdasarkan wawancara yang kami lakukan dengan Sekretaris Desa Martopuro Kecamatan Purwosari didapatkan informasi, bahwa pada wilayah Desa Martopuro di Kecamatan Purwosari, pihak pemerintah desa hanya sebagai fasilitator bagi warganya dalam mengurus peralihan hak jual beli tanah di Desa Martopuro. Pilihan procedural sepenuhnya menjadi pilihan otonom warga yang menjadi para pihak. Jika warga ingin proses peralihan hak dengan pejabat berwenang maka pemerintah desa bisa menghubungkan ke pejabat terkait, tetapi kalau warganya ingin proses peralihan hak dilakukan dibawah tangan, maka pihak desa martopuro bisa memfasilitasi dengan mengeluarkan surat pernyataan jual beli tanah, yang kemudian dilanjutkan dengan perjanjian ikatan jual beli.[14] Oleh karenanya bersumber dari temuan fakta diatas bisa dikatakan bahwasannya pada Desa Martopuro Kecamatan Purwosari,

Pemerintah Desanya berkedudukan hanya sebagai fasilitator bagi warga yang mau melakukan peralihan hak jual beli tanah. Jika warga Desa Martopuro berkehendak melakukan transaksi di bawah tangan. Maka selanjutnya Pemerintah Desa Martopuro menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah kemudian dikonversi dengan perjanjian ikatan jual beli. Apabila Warga Desa Martopuro ingin melakukan transaksi peralihan hak jual beli tanah di atas tangan, maka Pemerintah Desa Martopuro tidak ikut menangani dan tetap melimpahkan kewenangannya ke PPAT selaku pejabat yang berwenang mengurus.

Kondisi berbeda dari desa Martopuro terjadi pada desa Sladi. Berdasarkan wawancara yang kami lakukan dengan Sekretaris Desa Sladi Kecamatan Kejayan didapatkan informasi bahwa Pemerintah Desa Sladi menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah untuk transaksi peralihan hak jual beli tanah, namun kewenangannya hanya sebatas saksi (dengan tidak membubuhkan kop desa). surat pernyataan jual beli tanah tersebut diperuntukkan bagi warganya yang melakukan transaksi jual beli yang tanahnya belum bersertifikat atau masih letter C yang kemudian dilanjutkan dengan prosedural dibawah tangan yaitu perjanjian ikatan jual beli oleh para pihak terkait (penjual dan pembelinya). Untuk warga yang melakukan transaksi jual beli tanah yang status tanahnya sudah bersertifikat, kepengurusan peralihannya langsung dilimpahkan ke PPAT dan tidak ke desa.[15] Sesuai fakta yang ditemukan, bisa dikatakan bahwasannya di Desa Sladi Kecamatan Kejayan, pemerintah desanya berkedudukan sebagai saksi dalam menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah yang diperuntukkan bagi warganya mau melakukan peralihan hak jual beli atas tanah. Penerbitan surat pernyataan jual beli tanah di sematkan pada warga yang mau menjual tanahnya, tetapi statute tanahnya belum bersertifikat/ masih letter C.

Selaras juga pada Desa Pucangsari, berdasarkan hasil wawancara kami dengan Kepala Desa Pucangsari Kecamatan Purwodadi bahwasannya pada Pemerintah Desa Pucangsari yang berkedudukan sebagai saksi juga menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah bagi warganya yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan tambahan disaksikan juga RT, RW, Kasun beserta keluarga ahli waris pihak penjual agar tidak menjadi permasalahan dikemudian hari. surat pernyataan jual beli tanah yang diterbitkan itu diperuntukkan bagi warga yang melaksanakan transaksi jual beli yang kedudukan tanahnya belum bersertifikat atau masih Letter C serta kemudian proseduralnya dilanjutkan dengan metode transaksi dibawah tangan yang dengan bentuk perjanjian ikatan jual beli antara para pihak terkait (penjual dan pembelinya).[16] Berdasarkan temuan fakta tersebut, bisa dikatakan bahwasannya di Desa Pucangsari Kecamatan Purwodadi. Pemerintah Desa Pucangsari ikut menangani peralihan hak jual beli tanah dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah dalam proses peralihan jual beli atas tanah bagi warganya. Dalam penerbitan surat pernyataan jual beli tanah Pemerintah Desa Pucangsari hanya berperan sebagai saksi, kemudian surat pernyataan jual beli tanah dikonversikan ke Perjanjian Ikatan Jual beli. Warga yang menggunakan surat pernyataan jual beli tanah dalam peralihan jual beli hak atas tanah yang diterbitkan oleh pemerintah desa adalah warga yang mempunyai tanah tapi statute tanahnya masih letter c dan belum bersertifikat.

Berbanding terbalik dengan Desa Karangasem, berdasarkan hasil wawancara kami dengan Sekretaris Desa Karangasem Kecamatan Wonorejo didapati informasi bahwasannya Pemerintah Desa Karangasem tetap bekerja sama dengan PPAT Notaris atau PPAT kecamatan dalam proses peralihan hak jual beli tanah bagi warganya. Dikarenakan pemerintah desa tidak berwenang Pemerintah Desa tetap mengarahkan warganya untuk melakukan proses peralihan hak jual beli tanah dengan PPAT notaris atau PPAT Kecamatan dengan menggunakan AJB, baik warga yang memiliki tanah dengan statute sudah bersertifikat atau belum bersertifikat/masih berbentuk letter C. Namun jika atas desakan kemauan masyarakat Desa Karangasem, Pemerintah Desa juga bisa menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah atas desakan kemauan masyarakat desa yang hanya menggunakan surat pernyataan jual beli tanah sebagai acuan bukti perjanjian transaksi jual beli tanah tanpa AJB. Alasan warga hanya menggunakan surat pernyataan jual beli tanah saja ketimbang menggunakan AJB dalam peralihan hak jual beli tanah didasarkan mudah dan cepat dalam pengurusan penerbitan surat pernyataan jual beli tanah ketimbang pengurusan peralihan hak jual beli tanah menggunakan AJB. Padahal Pemerintah Desa Karangasem sudah menghimbau kepada warganya untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah menggunakan AJB, yang dikarenakan bahwa proses peralihan hak jual beli tanah yang hanya menggunakan surat pernyataan jual beli tanah pembuktian perjanjiannya tidaklah kuat.[17] Ditemukan fakta bahwasannya Peralihan hak jual beli atas tanah di Desa Karangasem Kecamatan Wonorejo, pemerintah desanya bekerja sama dengan PPAT Notaris atau PPAT Kecamatan dalam transaksi jual beli tanahnya. Sebab hanya PPAT yang memiliki kewenangan dalam kepengurusan peralihan hak jual beli atas tanah dengan nantinya menerbitkan bukti perjanjian Akta Jual beli tanah. Tetapi dalam prakteknya Pemerintah Desa Karangrejo juga menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah atas desakan kemauan warga desanya sendiri yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah dengan hanya menggunakan metode perjanjian surat pernyataan jual beli tanah dan tidak menggunakan metode perjanjian akta autentik AJB dari PPAT. Alasan Warga Desa Karangasem hanya menggunakan surat pernyataan jual beli tanah ketimbang menggunakan AJB adalah kemudahan dan efisiensi waktu dalam kepengurusannya, serta uang hasil dari penjual tanahnya agar segera didapatkan.

Selanjutnya Pada peralihan hak jual beli tanah di Desa Kertosari, berdasarkan hasil wawancara kami dengan Kepala Desa Kertosari Kecamatan Purwosari didapati informasi bahwasannya Pemerintah Desa Kertosari tidak menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah bagi warganya yang melakukan proses transaksi peralihan hak jual beli

tanah tersebut. karena proses peralihan hak jual beli tanah warga desa kertosari kesemua kepengurusannya dilimpahkan semua ke PPAT dan pemerintah tidak berwenang akan hal pengurusan transaksi peralihan hak jual beli tanah.[18] Berdasar temuan fakta diatas dapat dikatakan bahwasannya praktek peralihan hak jual beli atas tanah pada Desa Kertosari Kecamatan Purwosari, Pemerintah Desanya tidak memiliki wewenang mengurus peralihan hak atas tanah dan juga menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah dalam peralihan jual beli hak atas tanah. Kewenangan mengurus peralihan hak atas tanah semuanya dilimpahkan ke PPAT dan Pemerintah Desa Kertosari tidak ikut menanganinya.

Tidak berbeda dengan Desa Kertosari, pada wilayah Desa Plintahan yang berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Plintahan Kecamatan Pandaan didapati informasi bahwasannya kepengurusan peralihan jual beli tanah warga desa plintahan dilimpahkan ke PPAT dengan menerbitkan AJB dan pemerintah desa dalam hal ini juga menerbitkan surat keterangan jual beli tanah bagi warganya yang melakukan transaksi jual beli tanah, namun perlu dicatat bahwasannya kedudukan pemerintah desa dalam penerbitan surat keterangan jual beli tanah tersebut sebagai saksi dan statuta surat keterangan jual beli tanah yang diterbitkan pemerintah desa hanya sebagai bahan dokumen pelengkap untuk selanjutnya dilimpahkan ke PPAT dalam menerbitkan AJB. Karena selepas tahun 1997 surat keterangan jual beli tanah yang dikeluarkan pemerintah desa tidak bisa lagi dijadikan acuan hukum dasar perjanjian jual beli tanah.[19] Dapat dikatakan sesuai temuan diatas bahwasannya Pada Desa Plintahan, kewenangan peralihan hak jual beli atas tanah tetap dilimpahkan pada PPAT dan Pemerintah Desa juga menerbitkan surat keterangan jual beli tanah yang kedudukannya hanya sebagai saksi dan bukan pihak sebagai pihak berwenang menangani peralihan hak jual beli tanah. Statuta Kedudukan surat keterangan jual beli tanah hanya sebatas berfungsi sebagai dokumen pendukung untuk PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli tanah dan bukan sebagai dokumen pengganti setara AJB.

Serupa dengan Desa Lumbangrejo, berdasarkan wawancara yang kami lakukan dengan Kepala Desa Lumbangrejo Kecamatan Prigen di dapatkan informasi bahwa Pemerintah Desa Lumbangrejo tidak menerbitkan surat keterangan jual beli tanah pada proses transaksi jual beli atas tanah warganya, untuk kewenangan menangani kepengurusan transaksi jual beli tanah, semua urusan peralihan haknya itu tetap dilimpahkan ke PPAT dengan menggunakan akta autentik AJB. Sebab bukan kewenangan Desa untuk menangani kepengurusan proses transaksi jual beli tanah, pemerintah desa hanya mengurus proses pengambilalihan peralihan hak saja dengan hanya mengeluarkan surat kesepakatan bersama antar penjual dan pembeli dan bukan surat pernyataan jual beli. Jadi untuk transaksi jual beli selanjutnya dan selebihnya tetep di proses di PPAT Notaris atau PPAT Kecamatan sampai proses sertifikasi AJB.[20] Bisa dikatakan sesuai temuan fakta diatas bahwasannya Peralihan hak atas tanah di Desa Lumbangrejo pada kasus peralihan hak jual beli atas tanah, kewenangan kepengurusannya dilimpahkan semuanya ke PPAT dengan diterbitkan AJB, sedangkan Pemerintah Desa tidak memiliki kewenangan ikut menanganinya dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah tetapi hanya ikut mendukung dengan menerbitkan surat kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli.

Terakhir kegiatan peralihan hak jual beli tanah Desa Karangrejo, berdasarkan hasil wawancara Kepala Desa Karangrejo Kecamatan Purwosari di dapatkan informasi bahwasannya masih belum ditemukan adanya kegiatan transaksi peralihan hak jual beli tanah di Desa Karangrejo, dikarenakan kepala desanya masih baru menjabat selama enam bulan, tetapi berdasarkan sepengetahuan kepala desa dari sekretaris desa, Warga Desa Karangrejo yang sedang melakukan transaksi jual beli tanah nanti pemerintah desa berkedudukan menjadi saksi antara penjual dan pembeli dengan hanya menunjukkan letter c tanah bagi tanah warga yang hendak dijual tetapi statuta tanahnya belum bersertifikat, kemudian bagi warga yang tanahnya sudah bersertifikat, nantinya pihak pemerintah desa hanya mengeluarkan surat pemberitahuan tanah saja, yang selanjutnya warga desa sendiri yang mengurus jual beli tanahnya di PPAT.[21] Bersumber pada fakta temuan diatas, dapat dikatakan bahwasannya di Desa Karangrejo Kecamatan Purwosari, pemerintah desanya tidak ikut menangani kepengurusan peralihan hak jual beli tanah warganya. Prosedur peralihan hak jual beli tanah tetap dilimpahkan kewenangannya ke PPAT. Dalam hal ini Pemerintah Desa Karangrejo hanya membantu menunjukkan dokumen pendukung transaksi jual beli tanah berupa Letter C bagi warga yang tanahnya belum bersertifikat dan mengeluarkan surat pemberitahuan tanah bagi warga yang tanahnya sudah bersertifikat.

No.	Desa-Desa di Wilayah Pasuruan	Kedudukan dalam Peralihan Hak Jual Beli Tanah Bagi Warganya	Penerbitan Surat Pernyataan/Keterangan Jual Beli Tanah	Keterangan
1.	Desa Martopuro	Fasilitator	Menerbitkan	Fasilitator dalam hal ini diartikan tergantung kemauan warga desanya yang hendak melakukan transaksi peralihan hak jual beli tanah, jika warga desa ingin peralihan hak diuruskan ke Pejabat Berwenang, maka Pemerintah Desa Martopuro siap menghubungkan ke PPAT. Namun jika warganya ingin melakukan transaksi dibawah tangan maka Pemerintah Desa bisa menanganinya dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah yang kemudian dikonversi ke IJB.
2.	Desa Sladi	Saksi	Menerbitkan	Pemerintah Desa Sladi menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah untuk transaksi peralihan hak jual beli tanah bagi warga yang statuta tanahnya masih Letter C/belum bersertifikat, namun kewenangannya hanya sebatas saksi (dengan tidak membubuhkan kop desa).
3.	Desa Pucangsari	Saksi	Menerbitkan	Pemerintah Desa Pucangsari ikut menangani peralihan hak jual beli tanah dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah dalam proses peralihan jual beli atas tanah bagi warganya. Dalam penerbitan surat pernyataan jual beli tanah Pemerintah Desa Pucangsari hanya berperan sebagai saksi dengan tambahan disaksikan juga RT,RW, Kasun beserta keluarga ahli waris pihak penjual,

				kemudian surat pernyataan jual beli tanah dikonversikan ke Perjanjian Ikatan Jual beli.
4.	Desa Kertosari	Tidak Ikut Menangani	Tidak Menerbitkan	Pemerintah Desa Kertosari tidak Ikut menangani dan juga menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah dalam peralihan jual beli hak atas tanah. Semua kewenangan mengurus peralihan hak atas tanah dilimpahkan ke PPAT.
5.	Desa Karangasem	Tidak Ikut Menangani	Menerbitkan	Pemerintah Desa Karangasem dalam kepengurusan peralihan hak jual beli tanah bagi warganya dilimpahkan ke PPAT. Namun jika ada keadaan yang didasarkan dari desakan warga yang hendak melakukan jual beli dengan hanya menggunakan surat pernyataan jual beli tanah saja tanpa AJB dari PPAT, maka Pemerintah Desa Karangasem menyanggupinya dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah.

6.	Desa Plintahan	Saksi	Menerbitkan	Kesemua pengurusan peralihan hak jual beli tanah bagi Warga Desa Plintahan dilimpahkan ke PPAT yang nantinya diterbitkannya AJB. Terlebih dahulu, Pemerintah Desa menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah namun kewenangannya hanya sebagai saksi dan fungsi dari surat pernyataan jual beli tanah yang diterbitkan tersebut hanya sebatas dokumen pendukung yang dilimpahkan ke PPAT untuk menerbitkan AJB.
7.	Desa Lumbangrejo	Pengambil Alih	Tidak Menerbitkan	Pengurusan Peralihan hak jual beli tanah di Desa Lumbangrejo semuanya dilimpahkan ke PPAT. Namun sebelum dilimpahkan ke PPAT, terlebih dahulu pemerintah desa berkedudukan sebagai pengambil alih menerbitkan surat kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli.
8.	Desa Karangrejo	Peran Pendukung	Tidak Menerbitkan	Pemerintah Desa Karangrejo tidak ikut menangani kepengurusan peralihan hak jual beli tanah bagi warganya. Prosedur peralihan hak jual beli tanah tetap dilimpahkan kewenangannya ke PPAT. Dalam hal ini Pemerintah Desa Karangrejo berperan sebagai peran dukung yang hanya membantu menunjukkan dokumen pendukung transaksi jual beli tanah berupa Letter C bagi warga yang tanahnya belum

				bersertifikat dan menerbitkan surat pemberitahuan tanah bagi warga yang tanahnya sudah bersertifikat.
--	--	--	--	---

Tabulasi 1. Penerbitan SPJB di 8 Desa Di Kabupaten Pasuruan

Analisis temuan hasil akhir dari Tabulasi 1 diatas yang menerangkan 8 Desa di Kabupaten Pasuruan terkait praktek peralihan hak jual beli atas tanah, diketahui bahwasannya ada Pemerintah Desa yang ikut menangani secara langsung prosedur kepengurusan peralihan hak jual beli tanah warganya dengan menerbitkan SPJB yang dengan dasar alasan pemerintah desa tersebut hanya berkedudukan sebagai fasilitator, saksi ataupun atas desakan dari warga desanya sendiri yang menginginkan pihak pemerintah desa menangani peralihan haknya menerbitkan SPJB tersebut tanpa dibuat di PPAT dengan terbitan AJB, ada pemerintah desa yang tidak ikut menangani prosedur peralihan hak jual beli tanah warganya dan melimpahkan semua kewenangan menangani prosedur peralihan hak jual beli tanah ke PPAT. Ada pemerintah desa yang berkolaborasi dengan PPAT dalam peralihan hak jual beli tanah oleh warga desanya dengan partisipasi pemerintah desa sebagai pihak pendukung menerbitkan dokumen pendukung yang sebelum ditransformasi ke Akta Jual Beli. ada Pemerintah Desa yang menerbitkan SPJB tetapi hanya sebagai dokumen pendukung untuk mengurus Akte Jual Beli tanah di PPAT.

Kesimpulan dalam praktek peralihan hak jual beli atas tanah warga desa yang ada di kabupaten pasuruan, bahwasannya dari 8 Desa ditemukan ada 4 Desa yang pemerintah desanya ikut menangani/ikut andil mengurus peralihan hak warganya tersebut seperti pada Desa Martopuro, Desa Sladi, Desa Pucangsari dan Desa Karangasem dan 1 desa yang menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah tetapi tidak ikut andil dalam menangani kepengurusan peralihan hak jual beli atas tanah yaitu tertuju pada Desa Plintahan(Pemerintah Desa Plintahan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah namun kewenangannya hanya sebagai saksi dan fungsi dari surat pernyataan jual beli tanah yang diterbitkan tersebut hanya sebatas dokumen pendukung yang dilimpahkan ke PPAT untuk menerbitkan AJB). Pada Desa Martopuro, pemerintah desanya ikut andil menangani peralihan hak jual beli tanah warganya dengan alasan berkedudukan sebagai fasilitator dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah. Pada Desa Sladi, Desa Pucangsari, Desa Karangasem(Pemerintah Desa Karangasem ikut andil mengurus jual beli atas tanah dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah hanya atas desakan dari warganya yang akan melakukan jual beli tanah), yang masing- masing pemerintah desanya ikut menangani peralihan hak jual beli tanah bagi warganya yang beralasan berkedudukan sebagai saksi dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah.

Meninjau dari aspek pengaturan PP 24/1997 tentang pendaftaran hak atas tanah, tidak ditemukan peran pemerintah desa sebagai pihak yang boleh berperan baik sebagai fasilitator, saksi atau pihak berwenang yang ikut menangani prosedur jual beli tanah dengan menerbitkan surat pernyataan jual beli tanah yang kemudian dikonversi ke perjanjian dibawah tangan ikatan jual beli tanah . Berdasarkan pasal 37 ayat 1 PP 24/1997 menyebutkan bahwa jual beli tanah harus di buat di depan PPAT dan pihak yang berwenang menangani prosedur peralihan hak atas tanah hanya PPAT dengan menerbitkan akta autentik AJB sebagai alat bukti yang hanya boleh di daftarkan di kantor pertanahan BPN, selain akta autentik AJB dari Pejabat yang bawenang PPAT tidak dibenarkan. Tetapi jika ditinjau dari pasal 39 ayat 1 (b) pemerintah desa hanya diperbolehkan menjadi partisipan pendukung Pejabat berwenang PPAT dalam prosedur peralihan hak atas tanah, kedudukan pemerintah desa tersebut sebagai pihak yang menerbitkan dokumen pendukung untuk kepengurusan akta autentik AJB oleh pihak PPAT.[22]

B. Efektivitas Keberlakuan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Tanah Kabupaten Pasuruan

Dalam hal ini mengacu pada data yang didapat dari BPN sebagai lembaga legacy administrasi pertanahan spesifikasi Pemerintah Kabupaten.[23] Berdasarkan penjelasan langsung dari Bapak Suliono selaku Pejabat Korsiup

Pendaftaran BPN Kabupaten Pasuruan, surat pernyataan jual beli tanah adalah sebuah akta di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP 24/1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan. Maka klasifikasi kedudukan dan fungsi surat pernyataan jual beli tanah itu ditinjau dari dua aspek penerbitannya, yaitu dari tahun terbitnya yang didasarkan belum atau sudahnya PP 24/1997 berlaku. Sebab jika tempo terbit SPJB sebelum Berlaku PP 24/1997 (sebelum tahun 1997) maka kedudukan surat pernyataan jual beli tanah adalah sah dan diakui untuk sebagai alat bukti perjanjian pemindahan hak tanah dari seorang ke seorang yang lain bahwa benar sebelum tahun 1997 terjadi proses peralihan hak antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan pemerintah desa dan memerhatikan unsur-unsurnya, apakah sudah memenuhi unsur-unsur seperti unsur memindahkan, unsur barang yang dipindahkan, unsur yang memindahkan ada dan yang menerima pemindahan ada, unsur saksinya juga ada, unsur persetujuannya juga ada. Meninjau apabila SPJB pemakaiannya setelah tahun 1997, kedudukannya tetap sah menjadi alat perjanjian jual beli tanah yang telah ada, dan diakui pengganti AJB serta berfungsi sebagai alat pembuktian yang dapat didaftarkan untuk perolehan hak atas tanah. Tetapi setelah tahun 1997 dan sesudah berlaku PP 24/1997, logikanya sesuai peraturan yang berlaku tersebut kedudukan SPJB yang diterbitkan oleh kepala desa dan lain tidak bisa dipergunakan lagi sebagai alat bukti pemindahan hak jual beli dan harus ditransformasikan ke AJB yang fungsinya adalah sebagai akta otentik transaksi perjanjian jual beli tanah. Karena hanya akta yang bisa diterima dan di daftarkan untuk perolehan hak.

Bapak Suliono juga menjelaskan tentang penggunaan surat pernyataan jual beli tanah yang diterbitkan oleh pemerintah desa terhadap proses peralihan hak atas tanah di BPN Kabupaten Pasuruan itu ditinjau dari 2 aspek, apakah spjb terbit sesudah tahun 1997 (selepas berlakunya PP 24/1997) atau SPJB terbit sebelum tahun 1997?. apabila SPJB diterbitkan oleh pemerintah desa Setelah tahun 1997 (setelah terbit/berlaku PP 24/1997), yang dimaksudkan untuk alat pembuktian perjanjian peralihan hak atas tanah dan pengganti akte jual beli tanah, maka SPJB tersebut tidak diterima dalam proses peralihan hak atas tanah di BPN Kabupaten Pasuruan karena hanya Akta Jual Beli yang bisa diterima. Dilihat dari tempo waktu sebelum tahun 1997(berlakunya PP/1997), jika SPJB itu sudah ada dan telah diterbitkan oleh pemerintah desa, maka bisa diterima dalam proses peralihan hak atas tanah di BPN Kabupaten Pasuruan dan boleh tanpa mempergunakan AJB. namun untuk menguatkan pembuktiannya, BPN Kabupaten Pasuruan membuat surat pernyataan jual beli lagi dengan mengadopsi dari peristiwa tempo dulu yang di dasarkan pada lampiran Buku C nya. Semisal contoh peristiwanya pada tahun 1995, di perbolehkan dibuat sekarang tetapi tetap mengacu pada tahun 1995.

SPJB yang sudah ada sebelum tahun berlakunya PP 24/1997 dikategorikan sebagai bukti hak lama yang dapat di daftarkan sebagai bukti peralihan hak sera sekarang. Pada pelaksanaan pendaftaran di BPN yang difungsikan sebagai pembuktian peralihan hak di era sekarang sesudah tahun 1997, ketentuan hukum prosedural teknis syarat pendaftarannya mengacu pada pasal 24 PP 24/1997(menjabarkan tentang pembuktian hak lama menggunakan surat – surat pembuktian tertulis) juncto pasal 60 ayat 2 (g)(menjabarkan tentang salah satu alat bukti tertulis hak lama yaitu akta dibawah tangan yang diterbitkan oleh Kepala Desa) dan pasal 76 ayat 1 (g)(menjabarkan tentang permohonan pendaftaran hak lama harus disertai dengan akta dibawah tangan yang diterbitkan kepala desa dan belum berlakunya Peraturan Pemerintah ini “PP 24/1997) Peraturan Menteri Agraria 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Mengenai dasar hukum praktek penerbitan surat pernyataan jual beli tanah oleh pemerintah desa di kabupaten pasuruan yang telah dilaksanakan dari dulu sampai sekarang, Bapak Suliono menjabarkan bahwa tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai dasar hukum praktek penerbitan SPJB secara khusus. Karena ada sejak dahulu dan sering mengalami perubahan narasi atau isinya, jadi ada yang mengatakan surat perjanjian jual beli, jual beli tanah turun temurun dan jual beli pusaka, dan lain-lain.[24]

Jadi keberlakuan surat pernyataan jual beli tanah dalam pendaftaran peralihan hak tanah di Kabupaten Pasuruan dalam cakupan kepengurusan BPN efektif. Sebab BPN menolak SPJB/SKJB yang diterbitkan semenjak tahun 1997. Namun BPN juga perlu diketahui bahwasannya BPN menerima SPJB/SKJB jikalau terbitnya sebelum tahun 1997, dengan catatan bahwa SPJB/SKJB tanah tersebut diberi blangko dokumen surat pernyataan jual beli tanah yang diterbitkan oleh BPN. Yang mana fungsi SPJB/SKJB tanah sebelum tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak bukti pendaftaran tanah di BPN karena status hukumnya sama dengan Akta Jual Beli PPAT. Namun setelah tahun 1997, SPJB/SKJB fungsinya tidak diperbolehkan sebagai alas hak bukti pendaftaran tanah di BPN, karena status hukum tidak sejajar dengan AJB PPAT dan hanya menjadi dokumen pendukung untuk pembuatan AJB PPAT.

IV. SIMPULAN

Implementasi PP 24 Tahun 1997 di Kabupaten Pasuruan masih belum berjalan secara efektif dan imperatif, terbukti dengan masih ditemukannya praktik pemerintah desa yang menerbitkan Surat Pernyataan Jual Beli (SPJB) atau Surat Keterangan Jual Beli (SKJB) tanah sebagai dasar peralihan hak, padahal sesuai Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, dasar peralihan hak atas tanah seyogyanya dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT, bukan dengan dokumen SPJB/SKJB yang diterbitkan oleh Pemerintah Desa. Pemerintah Desa menurut Pasal 8 ayat 2 dan

39 ayat 1 (b) dalam PP 24/197 berkedudukan sebagai anggota panitia adjudikasi dan dalam peralihan hak jual beli tanah bagi warganya dan hanya menjadi partisipan pendukung dalam menerbitkan dokumen/ surat-surat pendukung (surat bukti hak dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan) Pertanahan dalam kebutuhan proses pembuatan akta autentik AJB oleh PPAT dan bukan penerbit dokumen surat keterangan jual beli yang digunakan untuk pembuktian jual beli tanah

UCAPAN TERIMA KASIH

Puja syukur terima kasih saya ucapkan kepada Allah SWT ,berkat Rahmat dan Karunia-nya penulis dapat menyelesaikan artikel ilmiah ini dengan baik, serta tak lupa saya ucapkan kepada kedua orang tua saya yang telah memberikan dukungan penuh beserta doa terhadap penulis sehingga dapat menyelesaikan artikel ilmiah ini dengan baik dan terselesaikan tepat pada waktunya .Terima kasih kepada kawan-kawan seperjuangan dan senior alumni Prodi Hukum yang telah menndukung dan memberikan masukan kepada penulis dalam mengerjakan artikel ilmiah ini. Terima kasih juga yang taek tirk kepada para pihak yang bersedia diwawancarai untuk kepentingan pengumpulan data penelitian ilmiah ini. Seperti : Kades Kertosari, Kades Pucangsari, Sekdes Martopuro, Sekdes Sladi, Sekdes Karangasem, Kades Karangrejo, Kades Plintahan, Kades Lumbangrejo dan Pejabat Korsup BPN Kabupaten Pasuruan Bapak Suliono.

REFERENSI

- [1] R. Ramadhani, "Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah," *SOSEK J. Sos. Dan Ekon.*, vol. 2, no. 1, pp. 31–40, 2021.
- [2] S. L. Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)," *J. Ilm. Huk. Dirgant.*, vol. 11, no. 1, 2021.
- [3] H. Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Gahlia Indonesia, 1987.
- [4] H. Budiono, *Ajaran Umum Hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, 2011.
- [5] C. B. Budjang, "Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat," *J. Media Huk. Dan Peradil.*, vol. 5, no. 1, pp. 89–107, 2018.
- [6] C. S. Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat," Jun. 2018, doi: 10.5281/ZENODO.1286114.
- [7] E. Juanda, "Kekuatan Alat Bukti dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia," *J. Ilm. Galuh Justisi*, vol. 4, no. 1, pp. 27–46, 2016.
- [8] S. Rahmayuni, "Perlindungan Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya," Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.
- [9] W. Setiadi, "Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor," 2019, Accessed: Apr. 07, 2025. [Online]. Available: <https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/296>
- [10] R. C. Palit, "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan sebagai Alat Bukti Di Pengadilan," *Lex Priv.*, vol. 3, no. 2, 2015, Accessed: Sep. 11, 2024. [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/7842>
- [11] M. Y. Harahap, in *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*, Sinar Grafika, 2017, pp. 546–547.
- [12] Annisa, "Akta Otentik: Pengertian, dan Kekuatan Pembuktian, dan Perbedaan Akta Dibawah Tangan," Fakultas Hukum Terbaik di Medan Sumut. Accessed: Sep. 11, 2024. [Online]. Available: <https://fahum.umsu.ac.id/akta-otentik-pengertian-dan-kekuatan-pembuktian-dan-perbedaan-akta-dibawah-tangan/>
- [13] G. Rondonuwu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Lex Priv.*, vol. 5, no. 4, 2017.
- [14] Sekretaris Desa Martopuro, "Wawancara dengan Sekretaris Desa Martopuro di Balai Desa Martopuro," 08 Agustus 2024.
- [15] Sekretaris Desa Sladi, "Wawancara dengan Sekretaris Desa Sladi di Balai Desa Sladi," 08 Agustus 2024.
- [16] Kepala Desa Pucangsari, "Wawancara dengan Kepala Desa Pucangsari di Balai Desa Pucangsari," 09 Agustus 2024.
- [17] Sekretaris Desa Karangasem, "Wawancara dengan Sekretaris Desa Karangasem di Balai Desa Karangasem," 14 Agustus 2024.
- [18] Kepala Desa Kertosari, "Wawancara dengan Kepala Desa Kertosari di Balai Desa Kertosari," 09 Agustus 2024.
- [19] Kepala Desa Plintahan, "Wawancara dengan Kepala Desa Plintahan di Balai Desa Plintahan," 12 Agustus 2024.
- [20] Kepala Desa Lumbangrejo, "Wawancara dengan Kepala Desa Lumbangrejo di Balai Desa Lumbangrejo," 12

- Agustus 2024.
- [21] Kepala Desa Karangrejo, “Wawancara dengan Kepala Desa Karangrejo di Balai Desa Karangrejo,” 19 Agustus 2024.
- [22] P. A. B. Utama, I. N. Sumardika, and N. G. K. S. Astiti, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT,” *J. Prefer. Huk.*, vol. 2, no. 1, pp. 177–181, 2021.
- [23] M. D. Oe, “Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”.
- [24] Suliono, “Wawancara dengan Pejabat Korusup Pendaftaran BPN Kabupaten Pasuruan,” Sep. 03, 2024.
- .

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.