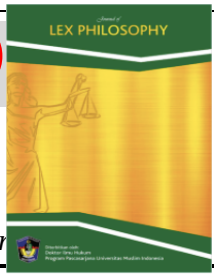
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Eksistensi Kewenangan Kepala Desa Dalam Terwujudnya Peralihan Hak Atas Tanah

Ulfah Purnamasari Nis[1], Sufirman Rahman[2] & Askari Razak[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesi*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: ulfa.purnamasari@umi.ac.id

Submitted: 13 Nopember 2024; Revised: 15 Desember 2024; Accepted: 29 Desember 2024

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis Eksistensi Kepala Desa dalam terwujudnya peralihan hak atas tanah di Kabupaten Mamuju. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, bersifat deskriptif analitis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa eksistensi kewenangan kepala desa dalam terwujudnya peralihan hak atas tanah dikabupaten mamuju sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 72 tahun 2005 tentang Desa dan berdasarkan Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa kepala desa sama sekali tidak berhak untuk mengurus peralihan hak atas tanah baik yang belum bersertifikat maupun untuk tanah yang sudah bersertifikat. Peran Kepala Desa dalam bidang pertanahan yaitu hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak. karena jual beli, hibah dan penyertaan modal berupa bidang tanah kedalam satu Perusahaan. Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak alias balik nama ini adalah akta yang dibuat oleh PPAT. Kemudian ada 2 faktor yang mempengaruhi yaitu: Faktor dari kurangnya kesadaran masyarakat akan peraturan pertanahan dan Faktor dari Kepala Desa yang belum memahami mengenai aturan dibidang pertanahan.

Kata Kunci: *Kewenangan; Kepala Desa; Tanah*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the existence of the Village Head in realizing the transfer of land rights in Mamuju Regency. This research uses an empirical juridical approach, descriptive analytical in nature. The results of this research indicate that the existence of the village head's authority in realizing the transfer of land rights in Mamuju Regency is in accordance with Government Regulation No. 72 of 2005 concerning Villages and based on Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration that the village head has absolutely no right to manage the transfer of land rights. land, both uncertified and land that has been certified. The role of the Village Head in the land sector is matters relating to the transfer of rights. due to buying and selling, grants and capital participation in the form of land plots into one company. The main requirement for registering the transfer of rights, aka change of name, is a deed made by PPAT. Then there are 2 influencing factors, namely: the factor of the lack of public awareness of land regulations and the factor of the Village Head who does not yet understand the regulations in the land sector.

Keywords: *Authority; Village head; Land*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peran amat penting dalam mendukung kehidupan berbangsa dan bernegara, karena tanah dapat digunakan untuk Pembangunan, baik infrastruktur seperti jalan, irigasi, telekomunikasi, maupun dibidang pertanian, peternakan, pertambangan, perumahan bahkan saat ini tanah menjadi komoditas yang mempunyai nilai ekonomi yang tinggi, sebagaimana yang termuat dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi " Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Djanggih & Salle, 2017). Dengan berlakunya Undang-undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, ini merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum Agraria untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya (Isnaeni, 2017).

Pendaftaran tanah merupakan amanat dari pasal 19 Undang-undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria, yang secara jelas disebutkan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia (Aniscasary & Ramasari, 2022). Selanjutnya dengan adanya amanat Undang-undang ini maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah yang mana kemudian direvisi dengan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 (Widianugraha, 2019).

Pengertian Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Ramadhani, 2021).

Pendaftaran Tanah selain diatur dalam Pasal 19 juga diatur dalam pasal 23, 32 dan 38 Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 dimana pada pasal 19 ayat (1) ini ditujukan kepada pemerintah selaku penanggungjawab dalam hal pengaturan pendaftaran tanah (Muljono, 2016). Sedangkan Pasal 23, pasal 32, dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada pemegaug hak atas tanah yaug meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan wajib mendaftarkan hak atas tanahnya apabila terjadi peralihan, hapusnya dan pembebanannya sebagai tugas pemeliharaan terhadap data yuridis maupun data fisik sertifikat tanah.

Kewajiban mendaflarkan tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal tersebut diatas dalam pelaksanaannya mengalami hambatan karena pemegang hak enggan mendaftarkan hak atas tanahnya dengan mengemukakan berbagai alasan dan sampai dengan saat ini belum dikenakan tindakan sanksi bagi para pelanggarnya, mereka akan tergerak hatinya untuk mendaftarkan tanahnya apabila ada kepentingan atau ada manfaat secatra ekonomis.

Salah satu sebab adanya kasus-kasus tanah pada umumnya terjadi karena masyarakat kurang mengetahui dan memahami peraturn-peraturan yang berlaku. Bertitik tolak dari permasalahan-pennasalahan yang timbul dibidang pertanahan, maka dapat dinyatakan bahwa permasalahan tanah cukup rumit, dan seringkali menimbulkan sengketa. Untuk mengatasi persoalan tersebut, kiranya permasalahan-pennasalahan yang merupakan titik awal dari adanya sengketa adalah menyangkut status tanah. Dalam hal ini tanah menymgkut keabsahan status dan tanda batas atas tanah yang dimiliki /dikuasai/dipunyai seseorang. Oleh karena itu hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat dimungkinkan beberapa hal, misalnya karena jual beli, hibah, warisan, dm sebagainya.

Kemudian pada Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah,pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali lelang (Murni, 2020). "Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari Masyarakat (Sudiro & Putra, 2023).

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan Peristiwa hukum, Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan (Khudhori & Maâ, 2018).

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya. Tujuan utama dari pendaftaran tanah tersebut adalah adanya jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah tersebut.

Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan (Isnaini & Wanda, 2017).

Kepala Desa mempunyai peranan dan kedudukan yang penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalamya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di wilayahnya, Disamping menjalankan urusan pemerintahan, Kepala Desa juga mernpunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan

bidang kemasyarakatan, membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong Masyarakat. Tugas dan kewajiban seorang kepala desa mempunyai lingkup yang cukup luas, sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada Kepala Desa terrnasuk melakukan termasuk untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Dikabupaten Mamuju masih banyak penduduk didesa-desa yang belum mendaftarkan tanahnya terkecuali penduduk transmigrasi, kemudian dalam hal peralihan hak dari subyek yang satu ke subyek yang lain dilakukan dengan cara yang sederhana oleh kepala desa yaitu dibuatkan keterangan jual beli namun kepala desa keluarkan keterangan jual beli apabila tanah tersebut telah bersertifikat dan dalam keterangan jual beli tersebut Kepala Desa hanya mengetahui bahwa tanah tersebut dijual dan setelah dari kepala desa prosesnya tidak dilanjutkan ke pertanahan, hal tersebut terjadi karena ketidaktahuan Masyarakat bahwa peralihan Hak atas tanah harus diikuti dengan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan Sertifikat Tanah sebagai alat bukti yang sempurna.

Sebelum UUPA diberlakukan transaksi atau proses peralihan hak atas tauah cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa dan hal tersebut dianggap sah, karena pada waktu itu tanggung jawab Kepala desa meliputi urusan pemerintahan, pembangunan, bidang kemasyarakatan termasuk menangani masalah pertanahan. Berdasarkan deskripsi diatas maka penelitian ini difokuskan pada Eksistensi kewenangan Kepala desa dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Mamuju Profinsi Sulawesi Barat.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian menggabungkan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme menggunakan kerangka pemikiran yang logis, sedangkan empiris merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran. Sifat penelitian ini adalah deskriptif yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan peranan Kepala Desa dalam peralihan hak atas tanah. Penelitian ini dilaksanakan dikabupaten mamuju Profinsi Sulawesi barat, Adapun alasan pemilihan lokasi penelitian ini didasarkan bahwa kabupaten Mamuju Masyarakat masih menggunakan jasa Kepala Desa dalam peralihan hak atas tanah.

PEMBAHASAN

A. Eksistensi Kewenangan Kepala Desa Dalam Terwujudnya Peralihan Hak atas Tanah di Kabupaten Mamuju

1. Aspek Regulasi

Aspek regulasi yang digunakan pada penelitian ini adalah:

- Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960
- Undang-undang No 3 Tahun 2024 Tentang Perubahan kedua Undang-undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa.
- Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun, dan Pendaftaran Tanah.

Sejak pemberlakuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengharuskan pendaftaran kepemilikan tanah dimana pendaftaran tanah ini dilakukan untuk menjamin kepastian hukum guna memberikan kejelasan yang sah dibidang pertanahan dengan disertai surat-surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

Di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum punya sertifikat masih banyak, utamanya di wilayah pedesaan Meski demikian kepemilikan tetap diakui dengan bukti SKT (Surat Keterangan Tanah) yang diterbitkan oleh Kepala desa, Peralihan hak milik tanah termasuk transaksi jual beli pun berasas kepercayaan semata antar penjual dan pembeli dengan pembuatan akta di bawah tangan yang bertanda tangan dari kedua belah pihak dengan dua orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa.

Berdasarkan Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, jabatan Kades hanya 6 tahun serta itu hanya diperbolehkan 3 periode masa jabatan. Namun setelah berlakunya UU Nomor 3 Tahun 2024 pada Tanggal 25 April 2024, masa jabatan Kades diperpanjang menjadi 8 tahun serta hanya boleh menjabat selama 2 periode, Kepaa desa berkedudukan sebagai Kepala pemerintah desa yang memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa (Hidayat, Mashuri & Ariesta, 2024). Kepala desa adalah "pejabat pemerintah desa yang punya wewenang, tugas serta kewajiban guna menyelenggarakan pembangunan desa, pengembangan masyarakat desa, pemberdayaan masyarakat desa serta pelaksanaan tugas dari Pemerintah Dimana salah satu kewenangan Kepala desa sebagaimana yang termuat dalam pasal 26 ayat 2 huruf 0 yang berbunyi "Melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ".

Kemudian dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 8 dan pasal 39 bahwa kepala desa mempunyai tugas-tugas strategis yang membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu:

a. Sebagai anggota panitia ajudikasi yaitu pembantu Pelaksanan pendaftaran tanah. (diatur Pasal8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
b. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak. (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
c. Untuk daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat keterangan kepala kantor Pendaftaran Tanah dapat diganti oleh surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
d. Di dalam pendaftaran tanah karena pewarisan, Kepala Desa berhak membuat surat keterangan yang mernbenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
e. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil BPN dapat menunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta sementara/PPATS (Pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Aspek Penggunaan Wewenang

Kepala Desa memiliki kewenangan menerbitkan surat keterangan tanah sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah, hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 7, pasal 8, pasal 24 dan pasal 39, Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan salah satu alat bukti tertulis yang menunjukkan kepemilikan tanah. SKT diterbitkan atas permintaan masyarakat kepada kepala desa yang wilayahnya meliputi tanah tersebut (Salam, 2023).

Kekuatan hukum Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala desa pada transaksi jual beli tanah berdasarkan Aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang diubah Kekuatan Hukum Kedudukan Kepala Desa Menerbitkan Surat Keterangan Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 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) serta Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) serta angka (2) Aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah (Atikah, 2022). Dari penjelasan Pasal 7 ayat (2) Aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwasannya Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala desa yang dijadikan dasar pada pelaksanaan jual beli hak atas tanah punya kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh Kepala desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil.

Surat keterangan tanah adalah alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara pemohon dengan hak yang melekat atas tanah, oleh karenanya suatu surat alas hak harus menerangkan kaitan hukum antara subjek hak (individu maupun badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang dikuasainya (Arisaputra & Mardiah, 2019). Pada sebuah alas hak harus memuat secara lugas, jelas dan tegas tentang detail kronologis bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah tersebut. Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan meskipun kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik. Maka surat keterangan tanah merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Kewenangan Kepala Desa Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

1. Faktor dari kurangnya kesadaran masyarakat akan Peraturan Pertanahan antara lain:

- Kurangnya informasi mengenai peraturan pertanahan
- Kurangnya pendidikan formal dan non formal mengenai peraturan pertanahan
- Kurangnya tindakan pendampingan masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah
- Perekonomian masyarakat yang belum stabil
- Tingkat pendidikan yang rendah
- Kurangnya keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanah

Atas Faktor ttersebut diatas maka solusi yang dapat dilakukan oleh pemerintah dan perangkat desa dalam hal meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap peraturan pertanahan dapat melakukan beberapa hal, seperti:

- Memberikan arahan kepada masyarakat mengenai cara mendaftarkan tanah
- Melakukan sosialisasi mengenai tata cara pendaftaran tanah
- Melakukan pendampingan khusus kepada masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah.

2. Faktor dari Kepala Desa yang belum memahami aturan mengenai pertanahan antara lain:

- Ketidaktertiban administrasi pertanahan dimasa lalu.
- Kurangnya kesadaran masyarakat untuk membuat surat tanah
- Kurangnya perhatian terhadap proses administrasi pertanahan
- Kurangnya sistem yang baik dalam penyelesaian konflik pertanahan
- Kurangnya kepercayaan masyarakat kepada pemerintah
- Adanya konflik kepentingan atas bidang tanah tertentu
- Kurangnya kepastian hak atas tanah
- Kebutuhan tanah yang semakin meningkat
- Peraturan yang belum lengkap atau tidak sesuai
- Data tanah yang kurang akurat dan kurang lengkap

Untuk mencapai tertib administrasi pertanahan, pemerintah dapat melakukan upaya-upaya berikut:

- Memetakan dan memantau data pertanahan.
- Memperbarui dan menyelaraskan data administrasi pertanahan secara berkala.
- Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam proses administrasi pertanahan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan dikabupaten mamuju masih banyak Kepala Desa dipercayakan oleh Masyarakat untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1 Proses pembuatan surat keterangan tanah baik dalam hal pendaftaran tanah maaupun karena pewarisan oleh Kepala Desa

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Tidak Ada	10	33,33
2.	Ada	6	20
3.	Beberapa	5	16,67
4.	Hampir Semua	4	13,33
5.	Sering	5	16,67
	Jumlah	30	100

Sumber data hasil kuisioner Kepala Desa

Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa sebahagian responden tidak ada (33,33 %) mengenai Kepala Desa tidak membuat surat keterangan tanah. Hal tersebut diatas terjadi dikarenakan ada sebahagian tanah Masyarakat itu berada dikawasan hutan lindung kemudian adanya beberapa kepala desa yang menjabat baru 3 tahun didesanya, sehingga salama 3 tahun terakhir ini Masyarakat tidak meminta bantuan ke Kepala desa untuk difasilitasi dalam hal pendaftaran tanah mereka namun kepala

desa sebelumnya telah banyak menerbitkan surat keterangan tanah/sporadik didesanya ini berdasarkan keterangan Kepala Desa Buttu Ada' Kecamatan Bonehau.

Kemudian dalam hal pembuatan surat keterangan tanah sebahagian besar Kepala Desa tidak membebankan biaya administrasi sepersen pun ke Masyarakat namun ada juga salah satu desa yaitu Desa Buana sakti Kecamatan Tommo yang memungut biaya administrasi namun biaya administrasi tersebut tidak ditentukan besaran biayanya hanya ala kadarnya saja atau sesuai dengan kemampuan masyarakatnya.

Di dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah, sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Peraturan perundang-undangan.

Tabel 2 Keterlibatan Camat sebagai yang mengetahui dalam penerbitan surat keterangan Tanah oleh Kepala Desa

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Tidak Ada	14	82,36
2.	Ada	1	5,88
3.	Beberapa	1	5,88
4.	Hampir Semua	-	
5.	Sering	1	5,88
	Jumlah	17	100

Sumber data hasil kuisioner Kepala Desa

Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa sebahagian responden tidak ada (82,36 %) Keterlibatan camat sebagai yang mengetahui dalam penerbitan surat keterangan tanah oleh Kepala desa.

Hal tersebut terjadi dikarenakan adanya kewenangan Kepala Desa yang diatur didalam ketentuan pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2) disebutkan bahwa Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

a. 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 (1) dan (2) dan
b. Surat keterangan tanah yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifika dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala Desa/Kelurahan.

Kemudian pasal 39 ayat (1) angka 2 terhadap Surat keterangan tanah yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanaahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala Desa/Kelurahan ini diartikan bahwa kepala desa berwenang untuk membuat surat keterangan yang sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang tanah tersebut, sementara untuk daerah-daerah Kecamatan diluar kota

tempat kedudukan Kantor pertanahan, Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan kepala desa.

Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis dibawah 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 ha katas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dslam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah, kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akte tanah sesuai yang diaturr dalam pasal 7 ayat (2) dan pasal 39 ayat (1) huruf b dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan ha katas tanah, ketentuan pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil.

Didalam penjelasan pasal 7 ayat (2) Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tersebut disebutkan bahwa ketentuan pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dimaksudkan untuk mempermudah rakyat didaerah 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, dengan demikian surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli tanah tersebut dan diketahui oleh kepala desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan didaerah pedesaan terpencil.

Tabel 3 Keterlibatan Kepala Desa dalam proses transaksi jual beli tanah masyarakat di Desa

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Tidak Ada	7	41,18
2.	Ada	3	17,65
3.	Beberapa	2	11,76
4.	Hampir Semua	1	5,88
5.	Sering	4	23,53
	Jumlah	17	100

Sumber data hasil kuisioner Kepala Desa

Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa sebahagian responden tidak ada (41,18 %) mengenai keterrlibatan kepala desa dalam hal transaksi jual beli tanah masyarakat di Desa, namun ada 23,53 persen Masyarakat melibatkan pemerintah desa dalam hal transaksi jual beli, dimana untuk hal jual beli tanah prosedur atau mekanisme peralihan hak atas tanah dihadapan Kepala Desa dilakukan dengan cara sederhana yaitu dibuatkan surat perjanjian yang isinya adalah kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa pihak pertama selaku pemilik sah Lokasi telah menjual kepada pihak kedua. Kelemahan dari surat perjanjian ini tidak diuraikan secara lengkap obyek tanah tersebut, batas-batas tanah dan nama pemilik dari obyek tanah tersebut.

Kemudian ditabel tersebut diatas terjadi oleh karena ada beberapa Masyarakat saat diwawancarai khususnya didesa yang terpencil seperti Desa karataun Kecamatan kalumpang menyatakan bahwa Ketika dilakukan jual beli tanah tidak perlu melibatkan Kepala desa dikarenakan yang membeli tanah tersebut adalah orang terdekat mereka sendiri hanya saling kepercayaan dan disaksikan oleh warga yang berada disekitar Lokasi tanah yang dijual tersebut namun ada juga Masyarakat yaitu didesa Pulau Karampuang yang melibatkan Kepala desa dalam melakukan transaksi jual beli tanah yang diperkuat dengan surat perjanjian jual beli.

Kedudukan kepala desa ditinjau dari PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diatur dalam ketentuan pasal 7, pasal 8 dan pasal 39 kemudian dalam PP no 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT, dalam pasal 5 ayat (3) huruf a disebutkan bahwa Kepala Desa sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis didalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk didalamnya akta jual beli tanah yang sesuai dengan Peraturan Perundang-undanganyang berlaku.

Pada dasarnya jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang masuk dalam ruang lingkup pendaftaran tanah tersebut, karena jual beli tanah mengandung suatu akibat hukum yaitu terjadinya perubahan data yuridis tentang status kepemilikan tanah bahkan data fisik.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggung jawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting.

Tabel 4 Peran Badan pertanahan Nasional Kabupaten Mamuju sosialisasi kedesa terkait dengan PP No 24 Tahun 1997

No	Pernyataan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Tidak Ada	7	41,18
2.	Ada	6	35,30
3.	Beberapa	2	11,76
4.	Hampir Semua	-	-
5.	Sering	2	11,76
	Jumlah	17	100

Sumber data hasil kuisioner

Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa sebahagian responden tidak ada (41,18 %) mengenai kurangnya badan pertanahan untuk sosialisasi ke desa-desa.

Data tersebut diatas menjelaskan bahwa dengan kurangnya Badan Pertanahan melakukan sosialisasi ke desa-desa sehingga Masyarakat tidak mengetahui arti pentingnya tanah mereka didaftarkan, disinilah menunjukkan bahwa Kepala Desa masih belum memahami peraturan perundang-undangan hukum agrarian yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya terutama pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Hal ini berakibat peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Masyarakat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga dapat berakibat tidak terjaminnya kepastian hukum dalam Masyarakat.

Ada salah satu Kepala Desa di Kabupate Mamuju yaitu Desa Salletto Kecamatan Simboro, desa ini tidak terlalu jauh dari kota mamuju beranggapan jika tanah

Masyarakat dijual maka untuk dibuatkan surat keterangan tanah ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

- Sporadik/sertifikat
- Materai
- Surat pernyataan tidak bersengketa dan
- Titik batas-batas sesuai ukuran tanah.

Namun ada juga beberapa Kepala desa menyadari perannya hanya sebagai saksi atau mengetahui disetiap peralihan hak atas tanah yang terjadi di desa.

Berdasarkan Tabel 4 diatas walaupun Badan pertanahan kurang untuk lakukan sosialisasi ke desa-desa namun sebahagian besar responden mengarahkan masyarakatnya untuk kepertanahan terkait peningkatan status tanah menjadi sertifikat dan bahkan sebahagian besar Kepala Desa yang ke pertanahan untuk mengurus sertifikat masyarakatnya seperti yang terjadi diesa Pulau Karampuang, Desa Tommo, dan Desa Buttu ada'.

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka dapat disimpulkan bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 72 tahun 2005 tentang Desa dan berdasrkan Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dijelaskan bahwa kepala desa sama sekali tidak berhak untuk mengurus peralihan hak atas tanah baik yang belum bersertifikat maupun untuk tanah yang sudah bersertifikat. Kepala desa hanya berhak berperan turut serta sebagai saksi dan sebagai salah satu tim ajudikasi pendaftaran tanah untuk tanah yang belum didaftarkan.

Peran Kepala Desa dalam bidang pertanahan yaitu hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak. Perlu lebih dahulu diketahui bahwa peralihan ha katas tanah dapat beralih atau dialihkan. Beralih misalnya hak hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah dan penyertaan modal berupa bidang tanah kedalam satu Perusahaan. Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak alias balik nama ini adalah akta yang dibuat oleh PPAT, sedangkan untuk waris cukup dengan surat keterangan waris yang diperkuat dengan kepala desa setempat.

Pejabat yang berwenang menangani peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, pasal 37 ayat (1) ditetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah memasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Komentar Kepala pertanahan Kabupaten Mamuju berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah melalui Kepala desa adalah Kelurahan ataupun kantor desa menjadi titik awal saat ingin melakukan proses balik nama sertipikat atau peralihan hak atas tanah. jadi sebaiknya saat masyakarat datang, kepala desa atau perangkat desa lainnya bisa membantu dengan mengarah dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengurusan peralihan hak di kantor pertanahan, kemudian untuk meningkatan hak pemohon dapat bermohon langsung ke kantor pertanahan, dan atau masyarakat bisa juga mengkuasakan kepada kepala desa atau orang lain dalam pengurusan proses peningkatan hak dengan menambahkan surat kuasa saat bermohon ke Kantor Pertanahan.

Kabupaten Mamuju terdiri dari 88 desa dan 14 kelurahan yang tersebar dipelosok-pelosok sehingga tidak mengherankan jika masih ada Masyarakat yang meminta bantuan kekepala desa dalam proses peralihan hak, hal ini dikarenakan jarak untuk menuju kekota itu sangat jauh dan memakan biaya yang tidak sedikit terkhusus didesa yang terpencil dan begitupula dengan sosialisasi terkait peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan ini belum menjangkau seluruh lapisan Masyarakat sehingga menurut mereka (warga Masyarakat) cukup dipercayakan kepada kepala desa dalam peralihan hak.

KESIMPULAN

1. Eksistensi Kewenangan Kepala Desa dalam terwujudnya peralihan hak atas tanah di Kabupaten Mamuju dimana masih adanya Masyarakat yang memerlukan bantuan Kepala desa untuk memproses peralihan hak atas tanahnya kemudian masih dilakukannya jual beli tanah dengan menerbitkan surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan dihadapan kepala desa dan transaksi jual beli tanah dengan akta PPAT masih jarang dilakukan oleh Masyarakat, dibuatnya surat jual beli tanah dihadapan kepala desa dan bukan dihadapan PPAT didasarkan pada anggapan Masyarakat bahwa jual beli tanah melalui PPAT terlalu banyak prosedur yang harus dilalui, sulit dan memakan waktu lama. Sedangkan proses peralihan hak dihadapan kepala desa dianggap sudah cukup kuat, akurat mudah pengurusannya, murah dari sisi biaya lebih cepat dan juga tidak dikenakan sanksi hukum.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi eksistensi kewenangan kepala desa dalam terwujudnya peralihan hak atas tanah dikabupaten mamuju adalah:
   - Faktor dari kurangnya kesadaran masyarakat akan peraturan pertanahan.
   - Faktor dari Kepala Desa yang belum memahami mengenai aturan dibidang pertanahan.

SARAN

1. Kepala Desa diharapkan melaksanakan kewenangannya sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku
2. Kepala Desa berkontribusi aktif dalam membantu masyakatnya melengkapi dokumen dokumen yang diperlukan, dan kepala desa bisa mengarahkan Jika peralihan yang akan dimohonkan oleh warganya karena “perbuatan hukum” maka sebaiknya diarahkan untuk membuat akta di PPAT terdekat, jika karena “peristiwa hukum” kepala desa bisa membantu proses kelengkapan dokumen.
3. Kepala Badan Pertanahan Nasional sebaiknya berperan aktif untuk turun kedesa-desa atau memanggil kepala desa untuk mendapat bimbingan tentang pendaftaran tanah, dan Memberikan pemahanan-pemahaman kepada msyarakat lewat kepala desa tentang informasi pendaftaran tanah dan besar biaya pendaftaran tanah tdak akan lari dari peraturan pemerintah yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Aniscasary, S., & Ramasari, R. D. (2022). Tinjauan yuridis kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 1 tahun 2021. *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, 1-14.

Arisaputra, M. I., & Mardiah, S. W. A. (2019). Kedudukan Hukum Tanah Adat dalam Pengembangan Administrasi Pertanahan di Indonesia: Studi Komparatif. *Amanna Gappa*, 67-87.

Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, *1*(3), 263-289.

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Hidayat, M. A., Mashuri, M., & Ariesta, W. (2024). Tinjauan Yuridis Tentang Masa Jabatan Kepala Desa Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum*, *6*(1), 61-73.

Isnaeni, D. (2017). Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila. *JU-ke (Jurnal Ketahanan Pangan)*, *1*(2), 83-97.

Isnaini, H., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, *24*(3), 467-487.

Khudhori, S., & Maâ, U. (2018). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. *Jurnal Akta*, *5*(1), 17-24.

Muljono, B. E. (2016). Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak. *Jurnal Independent*, *4*(1), 20-27.

Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, *6*(2), 130-145.

Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, *2*(1), 31-40.

Salam, S. (2023). Penguasaan Fisik Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Ulayat Di Pengadilan. *CREPIDO*, *5*(1), 1-14.

Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum dan Kesejahteraan*, *5*(1), 36-46.

Widianugraha, P. (2019). Tinjauan normatif pendaftaran tanah sistematis lengkap dikaitkan pembentukan aturan peraturan perundang-undangan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, *3*(2), 208-223.