

B-1

JUAL BELI TANAH DAN FUNGSI KEPALA DESA  
DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH



Oleh:  
SW. Ananingsih, SH., M. Hum  
132 132 743

MENGETAHUI  
KABAG. HUKUM PERDATA

HERMAN SUSETYO, SH. M. HUM  
NIRMP. 130 702 192

Makalah Disajikan Dalam Diskusi Keperdataan  
Tanggal : 17 April 2003

Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro Semarang  
2003

## JUAL BELI TANAH DAN FUNGSI KEPALA DESA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH

Oleh:

Sri Wahyu Ananingsih,SH.,MHum.  
NIP.132 132 743

### A. PENDAHULUAN

Indonesia kaya akan beragam suku dan budaya. Dari beraneka suku itulah timbul adat. Meskipun adat dari satu suku atau daerah dengan suku lainnya berbeda namun dasar serta sifatnya adalah satu, yaitu ke-indonesiannya. Oleh karena itu adat bangsa Indonesia dikatakan merupakan “Bhinneka”(berbeda-beda di daerah suku-suku bangsanya), “Tunggal Ika” (tetapi tetap satu juga, yaitu dasar dan sifat ke-indonesiaannya)(Wignjipoero,1995:13).

Pada dasarnya adat-istiadat tidak mati melainkan senantiasa berkembang mengikuti perkembangan masyarakatnya sehingga merupakan sumber dari Hukum Adat Indonesia.

Pengertian hukum adat itu sendiri banyak dikemukakan oleh para pakar hukum adat dan memiliki banyak kesamaan seperti menurut Supomo, hukum adat adalah hukum yang tidak tertulis di dalam peraturan-peraturan legislatif(unstatutory law) meliputi peraturan hidup yang ditaati dan didukung oleh masyarakat setempat berdasar atas keyakinan bahwa peraturan-peraturan tersebut memiliki kekuatan hukum(Wignjipoero, 1995:14).

Pengertian yang sama juga dikemukakan oleh Sukanto yang menyatakan bahwa hukum adat sebagai kompleks adat-adat yang kebanyakan

tidak dikitabkan, tidak dikodifikasi dan bersifat paksaan, mempunyai sanksi sehingga berakibat hukum (Wignjodiporo, 1995:14).

Masyarakat atau suku dimana hukum adat berlaku dan ditaati diperintah oleh seorang Kepala adat, persekutuan atau suku. Istilah untuk menyebut suku dan kepala desa pada tiap-tiap daerah berbeda. Di daerah Aceh sebutan desa adalah gampong diketuai oleh kepala desa yang disebut dengan "Peutua". Di Sumatera Selatan, sebuah marga dikepalai oleh "Pasirah" dengan gelar "depati". Berbeda dengan daerah tersebut di atas, di Banten sebuah kampung diketuai oleh "Jaro" dan di daerah Jawa Tengah sebuah desa dikepalai oleh Kepala Desa. Kepala Desa inilah yang bertanggungjawab atas berlakunya hukum adat di daerahnya.

Menurut Wignjodiporo, aktivitas Kepala Desa pada pokoknya meliputi 3(tiga) hal yakni:

- (a). Tindakan-tindakan mengenai urusan tanah sehubungan dengan adanya hubungan religio-magis antara masyarakat dengan tanah;
- (b). Penyelenggaraan hukum sebagai usaha pencegahan terjadinya pelanggaran hukum (tindakan preventif);
- (c). Mengembalikan keadaan hukum bilamana terdapat pelanggaran (tindakan represif) (Wignjodiporo, 1995:92).

Lebih lanjut dikatakan bahwa Kepala Desa juga berhak memberikan putusan mengenai:

1. Urusan tanah, misalnya dalam hal jual lepas, jual sende atau sewa tanah. Kehadiran Kepala Desa seringkali sebagai penjamin bahwa tindakan yang

dilakukan anggota masyarakat bersifat terang dan tidak menentang hukum adat;

2. Pembagian warisan. Kedudukan Kepala Desa dalam hal ini sebagai pihak yang mengetahui (saksi) dan penengah bilamana terjadi perselisihan tentang pembagian warisan tersebut;
3. dan Perkawinan, termasuk di dalamnya jika terjadi pelanggaran dalam hukum adat perkawinan, Kepala Desa berhak ikut campur untuk menyelesaikan permasalahan yang ada.

Dalam urusan tanah terutama jual lepas (jual beli) tanah, fungsi Kepala Desa mengalami pergeseran sejalan dengan perkembangan peraturan dan masyarakatnya.

Transaksi jual lepas tanah biasanya dilanjutkan dengan proses pendaftaran tanah agar didapat alat bukti yang sah bagi pemegang hak atas tanah tersebut yang berupa sertipikat. Permasalahannya bagaimana sahnya jual beli tanah sebelum dan sesudah UUPA berlaku dan fungsi Kepala desa dalam jual beli tanah?

## B. PEMBAHASAN

Pengertian jual lepas atau jual beli tanah menurut hukum adat adalah Penyerahan tanah dengan menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali sehingga penyerahan itu berlaku untuk selamanya(Th.Kartini dkk,2000:58).