

KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN TANAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA ATAU LURAH DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI PADA PPAT**POSITION OF LAND CERTIFICATE ISSUED BY THE VILLAGE HEAD OR SUB-DISTRICT HEAD IN THE PROCESS OF PREPARING A SALE AND PURCHASE DEED WITH A PPAT****Iqbal Syahrul¹, Hesti Armiwulan²**

Received:	Accepted:	Published:
-----------	-----------	------------

Abstrak

Dalam praktik jual beli tanah, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu keharusan, di mana salah satu syarat pokok yang harus dipenuhi adalah adanya bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun, dalam realitasnya, sebagian besar masyarakat Indonesia hanya memiliki bukti kepemilikan dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan oleh Kepala Desa atau Lurah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum SKT yang diterbitkan oleh aparat desa atau kelurahan dalam proses pembuatan AJB oleh PPAT. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa SKT yang diterbitkan oleh Kepala Desa atau Lurah memiliki peranan penting dan dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan tertulis dalam pembuatan AJB sepanjang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kata kunci: Kedudukan Surat Keterangan Tanah, Akta Jual Beli (AJB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Abstract

In the practice of land sale and purchase, the preparation of a Deed of Sale and Purchase (AJB) by a Land Deed Making Officer (PPAT) is a must, where one of the main requirements that must be met is proof of ownership of land rights. However, in reality, most Indonesian people only have proof of ownership in the form of a Land Certificate (SKT) issued by the Village Head or Lurah. This study aims to analyze the legal status of SKT issued by village or sub-district officials in the process of making AJB by PPAT. The research method used is a normative legal approach. The results of the study indicate that SKT issued by the Village Head or Lurah has an important role and can be used as written proof of ownership in making AJB as long as it meets the applicable legal provisions as stipulated in the laws and regulations.

Keywords: *Position of Land Certificate, Sale and Purchase Deed (AJB), Land Deed Making Officer (PPAT)*

¹ Universitas Surabaya. Iqballsyahrul@yahoo.co.id

² Universitas Surabaya. hesti@staff.ubaya.ac.id

PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa bagi seluruh umat manusia di muka bumi, yang keberadaannya menjadi kebutuhan fundamental sejak lahir hingga akhir hayat. Nilai strategis tanah terletak pada fungsinya sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, serta ruang pelaksanaan adat istiadat dan aktivitas keagamaan. Sebagai sumber daya alam, tanah memegang peranan penting dalam menunjang kehidupan manusia dan merupakan salah satu aset nasional yang memiliki fungsi sosial signifikan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia. Oleh karena itu, penguasaan, pemanfaatan, dan peruntukan tanah harus diatur secara sistematis melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Dalam praktik kehidupan masyarakat, khususnya terkait permasalahan pertanahan di Indonesia, masih banyak ditemukan bidang-bidang tanah yang belum terdaftar secara resmi atau belum memiliki sertifikat hak atas tanah. Meskipun demikian, tanah-tanah tersebut telah dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat dengan bukti berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan oleh Kepala Desa. Fenomena ini umumnya terjadi di wilayah pedesaan, di mana status kepemilikan atas tanah hanya didasarkan pada SKT. Transaksi jual beli atas tanah semacam ini umumnya dilaksanakan berdasarkan asas kepercayaan antara penjual dan pembeli, yang dituangkan dalam suatu akta di bawah tangan, ditandatangani oleh kedua belah pihak, disaksikan oleh dua orang saksi, dan diketahui serta dibubuhi pengesahan oleh Kepala Desa.⁴

Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan dokumen administratif yang berfungsi sebagai keterangan mengenai objek tanah atau sebagai bukti awal kepemilikan atas sebidang tanah. SKT diterbitkan oleh pihak Kelurahan atau Desa atas dasar permohonan masyarakat yang memiliki atau menguasai tanah yang berada dalam wilayah administratifnya. Proses penerbitan SKT umumnya diawali dengan pencatatan dalam register tanah yang dimiliki oleh desa atau kelurahan, dilanjutkan dengan pengumpulan kesaksian dari Ketua RT serta beberapa saksi lainnya yang mengetahui riwayat penguasaan tanah dimaksud. Setelah melalui proses verifikasi tersebut, permohonan kemudian diajukan kepada Lurah atau Kepala Desa untuk memperoleh persetujuan dan penerbitan SKT secara resmi.⁵

Kedudukan Kepala Desa dalam konteks pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 7,

³ Febriyanti, ED, 2019, Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Bawah Tangan sebagai Alat Bukti (Studi Kasus di Kota Samarinda), *Masters thesis*, Universitas Islam Sultan Agung.

⁴ Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press: Jakarta, hlm.38

⁵ Yosep Surya Ditama Sibarani, 2023, Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.XI No.4

Pasal 8, dan Pasal 39, serta dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 5 ayat (3) huruf a, menunjukkan bahwa Kepala Desa memiliki peran strategis sebagai aparat pemerintahan paling bawah dalam mendukung pelaksanaan administrasi pertanahan. Salah satu tugas penting Kepala Desa adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan, termasuk dalam proses pendaftaran tanah dan mendukung pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, peran strategis Kepala Desa diharapkan dapat mendorong kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah untuk melaksanakan transaksi jual beli tanah secara formal melalui PPAT, bukan melalui Kepala Desa secara langsung. Dalam lingkup yang lebih luas, Kepala Desa juga memiliki peran sentral dalam mensosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah, baik melalui pendaftaran sporadik maupun sebagai bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh kedekatan sosial Kepala Desa dengan masyarakat serta peran paternalistik yang masih kuat dalam struktur sosial pedesaan, sehingga anjuran dan kebijakan yang disampaikan oleh Kepala Desa cenderung diikuti oleh masyarakatnya.⁶

Pengalihan hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam ketentuan tersebut diatur bahwa pengalihan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun—melalui mekanisme jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam badan hukum, serta bentuk perbuatan hukum lainnya yang mengakibatkan peralihan hak—kecuali dalam hal peralihan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hukum pertanahan di Indonesia menganjurkan agar setiap bentuk pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli, dilaksanakan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah. Suatu transaksi jual beli tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk

⁶ Samuel Christian, 2008, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada diatasnya*, Media Ilmu: Jakarta, hlm. 25

memperoleh sertifikat hak atas tanah apabila telah dibuktikan dengan AJB yang dibuat secara sah oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁷

Ketentuan ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa transaksi jual beli tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan, dokumen tersebut harus segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pengaturan ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas dan validitas alat bukti dalam perbuatan hukum terkait pemindahan hak atas tanah, sekaligus menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

Ketentuan hukum mengatur bahwa akta peralihan hak atas tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam praktiknya jabatan tersebut sering kali dirangkap oleh seorang Notaris. Prosedur, bentuk, isi, serta tata cara pembuatan akta oleh PPAT diatur secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT. Namun demikian, dalam praktik di lapangan, tidak jarang ditemukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan.⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat negara yang diberi kewenangan untuk menyusun dan menerbitkan akta-akta otentik di bidang pertanahan yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Salah satu kewenangan utama PPAT adalah menyusun Akta Jual Beli (AJB) atas tanah. Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang hendak melakukan transaksi jual beli tanah hanya memiliki bukti kepemilikan dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurah. Akibatnya, dalam pelaksanaan pembuatan AJB, SKT kerap dijadikan dasar pembuktian kepemilikan atas tanah. Meskipun SKT dapat berfungsi sebagai alat bukti tertulis, kekuatan pembuktiannya tidak setara dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT, sehingga menimbulkan potensi permasalahan dalam menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut.

⁷ Ana Silviana, Khairul Anami, Handojo Djoko Waloejo, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, *Jurnal Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2

⁸ Febrina, Dhea Tri, dkk., 2019, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT", *Jurnal PETITA* Vol. 1 No. 1.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan oleh Kepala Desa atau Lurah dalam konteks proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang berfokus pada studi bahan pustaka atau data sekunder semata. Penelitian yuridis normatif merupakan suatu proses analisis yang bertujuan untuk mengidentifikasi aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum yang relevan guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.⁹¹⁰

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach), yakni metode yang dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan hukum yang diteliti.¹¹ Sumber data yang digunakan merupakan data sekunder, yang terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder meliputi buku literatur, jurnal hukum, serta karya tulis ilmiah, dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkelanjutan, teratur, dan berkesinambungan, yang mencakup proses pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Data tersebut disajikan dalam bentuk peta dan daftar, serta mencakup penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanah yang telah memiliki hak, termasuk hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak lain yang membebaninya.¹²

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum harus selaras dengan prinsip keadilan dan kemanfaatan, sebagaimana dikembangkan dalam teori hukum progresif oleh Satjipto Rahardjo. Pendekatan hukum progresif menempatkan nilai kemanusiaan sebagai prioritas utama yang harus mengungguli aturan formal, dengan alasan bahwa aspek

⁹ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat”*, Ed.1, Cet 10 Raja Grafindo Persada: Jakarta, hlm.13

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana : Jakarta, hlm. 35

¹¹ *Ibid.*, hlm. 93

¹² Harsono, B., 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Universitas Trisakti, hlm, 62

kemanusiaan lebih esensial daripada sekadar kepatuhan terhadap hukum tertulis. Konsep ini berkontribusi pada realisasi keadilan sosial substantif yang menjadi landasan nilai Pancasila.¹³

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19, menetapkan bahwa pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut mencakup kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah; pendaftaran hak atas tanah serta pengalihan hak-hak tersebut; serta penerbitan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Penerbitan sertifikat dalam proses pendaftaran tanah bertujuan untuk memudahkan pemegang hak dalam membuktikan kepemilikannya, di mana sertifikat diterbitkan berdasarkan data fisik dan yuridis yang telah tercatat secara resmi dalam buku tanah.¹⁴

Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian yang lebih rendah dibandingkan dengan akta otentik. Meskipun demikian, SKT diklasifikasikan sebagai salah satu dokumen alas hak atau data yuridis atas tanah yang menjadi persyaratan administratif dalam pengajuan permohonan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, SKT memiliki peran yang signifikan dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.¹⁵

Berdasarkan status hukumnya, tanah dapat diklasifikasikan menjadi tanah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah bersertifikat adalah tanah yang haknya telah diakui secara resmi dan terdaftar di Kantor Pertanahan, sementara tanah yang belum bersertifikat umumnya merupakan tanah yang belum memiliki hak formal dan statusnya masih dikategorikan sebagai tanah negara. Pada umumnya, tanah negara yang telah dikuasai dan dimanfaatkan secara turun-temurun oleh masyarakat disertai dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurah sebagai bukti kepemilikan awal sebelum proses sertifikasi.¹⁶ Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), SKT berfungsi sebagai bukti hak lama atau alas hak awal yang menjadi dasar untuk pendaftaran tanah, yang kemudian diterbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Negara selanjutnya memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang telah bersertifikat.

¹³ A. Sukris Sarmadi, "Membebaskan Positivisme Hukum Ke Ranah Hukum Progresif (Studi Pembacaan Teks Hukum Bagi Penegak Hukum)", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12, Issue 2, 2012

¹⁴ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana: Jakarta, hlm. 38

¹⁵ Vida Rianita Ginting, "Keberadaan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Desa Namo Gajah, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1083 K/Pdt/2016)." *Premise Law Jurnal*, Vol. 17, 2017.

¹⁶ Wasono, D. D., 2017, Kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah (Skpt) sebagai bukti hukum penguasaan atas sebidang tanah (Studi di Kota Pontianak). *Jurnal Nestor Magister Hukum*, 1(1)

Dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa:

1. Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, bukti kepemilikan dapat menggunakan berbagai alat bukti berupa dokumen tertulis, keterangan saksi, maupun pernyataan dari pihak terkait. Kebenaran alat bukti tersebut dinilai oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadik, yang dianggap cukup untuk melakukan pendaftaran hak, pemegang hak, serta hak pihak lain yang membebaninya.
2. Apabila alat bukti tersebut tidak tersedia atau tidak lengkap, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan fakta penguasaan fisik atas bidang tanah selama minimal 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat bahwa penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik, terbuka sebagai bukti kepemilikan, serta didukung oleh kesaksian yang dapat dipercaya. Selain itu, penguasaan tersebut tidak boleh dipersengketakan oleh masyarakat hukum adat, desa/kelurahan terkait, maupun pihak lain selama masa pengumuman pendaftaran sesuai Pasal 26.

Berdasarkan ketentuan Pasal 24 tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak-hak lama yang diterbitkan oleh desa atau kelurahan, khususnya berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurah, diakui sebagai salah satu bukti tertulis yang sah dan dapat diterima sebagai alas hak atas tanah dalam proses pendaftaran tanah.

Tanah yang belum terdaftar umumnya tersebar di wilayah pedesaan, di mana bukti kepemilikan atas tanah tersebut hanya berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan oleh Kepala Desa. Dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah di daerah ini, prosesnya didasarkan pada asas kepercayaan antara penjual dan pembeli, yang dituangkan dalam bentuk akta di bawah tangan. Akta tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa.¹⁷

Dalam rangka menjamin keabsahan hukum transaksi jual beli tanah, perbuatan tersebut wajib dilakukan melalui pembuatan akta otentik yang dikenal sebagai Akta Jual Beli (AJB). Pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat AJB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik terkait

¹⁷ Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press: Jakarta, hlm. 34

perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Dalam hal ini berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. *“mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di-sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau*
- b. *mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada-nya tidak disampaikan:*
 - (1) *surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan*
 - (2) *surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau*
- c. *salah satu atau para pihak yang akan melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan atausalah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhisyarat untuk bertindak demikian; atau*
- d. *salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau*
- e. *untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau*
- f. *obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau*
- g. *tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.*

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membatalkan penolakan dan menyetujui pembuatan akta apabila disertai dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dapat dijadikan dasar dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Namun demikian, SKT tidak dapat langsung digunakan tanpa memenuhi persyaratan

pembuktian tambahan sebagaimana diatur dalam Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

Kekuatan hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah, berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, diakui sah apabila SKT tersebut diketahui oleh Camat yang berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Landasan hukum tersebut merujuk pada Penjelasan Pasal 7 ayat (2) serta Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang mengkategorikan SKT sebagai alas hak yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Selain itu, ketentuan Pasal 7 ayat (2) juga

mengatur bahwa Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara untuk desa-desa yang berada di wilayah terpencil.¹⁸

Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat disimpulkan bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan oleh Kepala Desa sebagai dasar pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila transaksi tersebut diketahui oleh Kepala Desa sebagai pejabat pemerintah yang memahami kondisi wilayah pedesaan terpencil. Namun, apabila di suatu daerah telah ada Camat yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara, maka legalitas serta kekuatan hukum pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar SKT baru berlaku jika transaksi tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Camat sebagai PPAT atau PPAT Sementara yang resmi ditunjuk oleh pemerintah.¹⁹

Fungsi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurah adalah untuk menjelaskan status kepemilikan, penguasaan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah beserta riwayat kepemilikan dan perolehannya, yang didasarkan pada pencatatan dalam Buku Register Desa/Kelurahan atau, pada beberapa desa, dilengkapi dengan Peta Rincian lokasi tanah. Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa atau Lurah bersifat sebagai tindakan administratif dalam rangka pelayanan publik dan pelaksanaan fungsi pemerintahan. Oleh karena itu, Kepala Desa atau Lurah bukan merupakan pejabat yang berwenang untuk memberikan tanda bukti atau alat pembuktian formal atas kepemilikan tanah.

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya, Kepala Desa atau Lurah merupakan pejabat struktural yang diberikan kewenangan untuk membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memberikan informasi terkait riwayat dan penguasaan tanah di wilayahnya. Namun, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Nomor 9/SE/VI/2013 mengenai Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, BPN menegaskan bahwa Surat Keterangan Bekas Tanah Milik Adat yang diterbitkan oleh Kepala Desa atau Lurah tidak memiliki status sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah.

Dalam praktiknya, Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurah tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang mutlak bagi seseorang. Surat keterangan tersebut lebih berfungsi sebagai pelengkap bukti kepemilikan tanah. Oleh karena itu, apabila surat tersebut hilang atau musnah, pembuktian hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui hasil penelitian dan pemeriksaan yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan

¹⁸ Philipus M. Hadjon et al., 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press

¹⁹ Murad Rusmadi, 1992, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni: Bandung, hlm. 56

Tanah. Panitia ini bertindak *ex officio* untuk membantu mengidentifikasi indikasi hak kepemilikan seseorang atas tanah sebelum pengambilan keputusan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang.

Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan (HPL), Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa, serta dokumen serupa yang diterbitkan oleh Kepala Desa, Lurah, atau Camat hanya dapat digunakan sebagai alat bantu atau petunjuk dalam proses pendaftaran tanah, khususnya dalam hal penguasaan dan kepemilikan tanah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku, kedudukan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa memiliki peranan penting dalam proses pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setiap individu yang dapat menunjukkan alat bukti tertulis atas kepemilikan tanah atas namanya, serta apabila bukti tersebut diperoleh melalui rangkaian peralihan hak yang jelas hingga kepada yang bersangkutan, maka hak tersebut dapat dikonversi menjadi hak atas tanah yang diakui secara hukum. Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau bahkan tidak tersedia, proses pembuktian kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan menghadirkan keterangan saksi, keterangan Kepala Desa atau Lurah, ataupun pernyataan lain yang diyakini oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Saksi yang dimaksud adalah individu yang memiliki kapasitas hukum untuk memberikan kesaksian dan mengetahui riwayat kepemilikan tanah secara riil. Adapun alat bukti hak atas tanah adat yang diakui dalam pelaksanaan konversinya mencakup dokumen-dokumen seperti Petuk Pajak Bumi (Landrente), Girik, Leter C, Pipil, Kikitor, Verponding Indonesia, serta dokumen-dokumen lain yang telah ada sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Setelah transaksi jual beli tanah dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang berlandaskan pada Surat Keterangan Tanah (SKT), pembeli memiliki kewajiban untuk segera melaksanakan proses pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran ini wajib dilakukan di Kantor Pertanahan yang berwenang sesuai dengan lokasi objek tanah yang bersangkutan.

KESIMPULAN

Pelaksanaan transaksi jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan pembuatan akta otentik untuk menjamin keabsahan perpindahan hak atas tanah. Akta jual beli yang dibuat berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) memiliki kekuatan hukum dan dianggap sah, dengan ketentuan bahwa pihak yang bersangkutan dapat menunjukkan alat bukti tertulis atas kepemilikan tanah tersebut. Apabila hak diperoleh melalui

peralihan berturut-turut, maka riwayat peralihan hak harus dapat dibuktikan dan dikonversi menjadi hak atas tanah. Selain itu, bukti kepemilikan juga dapat diperkuat dengan keterangan saksi seperti kepala desa atau lurah, atau pernyataan yang dapat meyakinkan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

DAFTAR PUSTAKA

- Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan*, PT Gramedia: Jakarta
- Harsono, B., 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Universitas Trisakti
- Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press: Jakarta
- Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press: Jakarta
- Murad Rusmadi, 1992, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni: Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana : Jakarta
- Philipus M. Hadjon et al., 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Rusmanto Hadiman, 2011, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis)*, Eresco: Bandung
- Samuel Christian, 2008, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada diatasnya*, Jakarta: Media Ilmu
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, “*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*”, Ed.1, Cet 10 Raja Grafindo Persada : Jakarta
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana: Jakarta

JURNAL

- A. Sukris Sarmadi, “Membebaskan Positivisme Hukum Ke Ranah Hukum Progresif (Studi Pembacaan Teks Hukum Bagi Penegak Hukum)”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12, Issue 2, 2012
- Ana Silviana, Khairul Anami, Handojo Djoko Waloejo, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, *Jurnal Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2

- Bayu Setiawan, “Penerapan Hukum Progresif Oleh Hakim Untuk Mewujudkan Keadilan Substantif Transendensi”, *Jurnal Kosmik Hukum*, Vol. 18, No. 1, 2018, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto
- Febrina, Dhea Tri, dkk., 2019, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT”, *Jurnal PETITA* Vol. 1 No. 1.
- Febriyanti, ED, 2019, Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Bawah Tangan sebagai Alat Bukti (Studi Kasus di Kota Samarinda), Masters thesis, Universitas Islam Sultan Agung.
- Vida Rianita Ginting, “Keberadaan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Desa Namo Gajah, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1083 K/Pdt/2016).” *Premise Law Jurnal*, Vol. 17, 2017.
- Wasono, D. D., 2017, Kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah (Skpt) sebagai bukti hukum penguasaan atas sebidang tanah (Studi di Kota Pontianak). *Jurnal Nestor Magister Hukum*, 1(1)
- Yosep Surya Ditama Sibarani, 2023, Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.XI No.4

UNDANG-UNDANG

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
Pertaunan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah