

## **BAB IV**

### **KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH KEPALA DESA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Pada prakteknya apabila seseorang atau warga masyarakat yang ingin menguasai suatu tanah, di masa lalu haruslah membuka hutan terlebih dahulu, dikarenakan hutan yang demikian luas dan tidak tergarap oleh siapapun maka seseorang bisa saja membuka hutan sesuai dengan keinginannya. Sedangkan pemerintah pada waktu itu membiarkan saja karena dianggap untuk kehidupan warga disekitarnya. Dengan dikeluarkannya UUPA maka dalam hal kebebasan membuka hutan diatur lebih lanjut dikarenakan kemajuan dan pembangunan makin menghendaki pembukaan hutan. Disamping belum tuntasnya pendaftaran tanah dan hak milik sehingga kadangkala terjadi berdempetan baik karena disengaja oleh masyarakat dan tidak diketahui oleh aparat pemerintah yang bertugas dibidang itu sehingga kejadian ini menimbulkan persengketaan yang bisa menghambat kegiatan pembangunan. Untuk mengatasi hal ini barulah terasa sekarang betapa pentingnya pendaftaran tanah dan memiliki hak-hak atas tanah.

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang bersertipikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara. Biasanya tanah-tanah milik

negara yang telah dikuasai dan digaraf oleh masyarakat secara turun temurun memiliki bukti surat keterangan tanah dari kepala desa sebagai bukti awal sebelum bersertipikat.

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,<sup>44</sup> terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>45</sup>

Surat Keterangan Tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah, di pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan “SKT Kepala Desa” dan hal ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis.

Surat Keterangan yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh Kepala Desa berupa ijin tebas tebang, untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat Keterangan Tanah.

---

<sup>44</sup> Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, Hal. 62.

<sup>45</sup> Andi Sufiarma, *Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, <http://fiaji.blogspot.com/2010/05/surat-di-bawah-tangan-sebagai-dasar.html>, terakhir diakses pada tanggal 17 Desember 2013.

Kemudian penggarap hendak menjual tanah ini, oleh para pihak ke desa buktinya adalah ganti rugi dari segala hal yang telah dikeluarkan oleh penggarap tersebut maka dirancanglah oleh perangkat desa mengenai ganti rugi hingga sekarang disebut dengan surat keterangan ganti rugi. Hal ini terjadi setelah tahun 1970-an ke atas sehingga surat keterangan tanah yang terbit sebelum tahun 1970 tidaklah ada. Surat keterangan ganti rugi ini dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang tanahnya diganti rugi (penggarap) dan pihak yang memberi kerugian (pembeli). Prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh Kepala Desa, disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah dan seterusnya dikuatkan oleh Camat serta saksi-saksi.

Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang-undang pokok agraria, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Tanah banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa harganya lebih terjangkau.

Kekuatan hukum surat keterangan tanah kepala desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Pasal 7, dan Pasal 39 sebagaimana telah disebutkan pada Bab III di atas, dapat dipahami bahwa kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut :

Pasal 7 ayat (2), disebutkan bahwa :

Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

Berdasarkan ketentuan penjelasan Pasal 7 ayat (2) dijelaskan bahwa untuk mempermudah rakyat di daerah 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.

Kewenangan Kepala Desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2), disebutkan bahwa :

Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya 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 besertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah,<sup>46</sup> oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah 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 hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat

---

<sup>46</sup> Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, Hal. 241.

keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa kedudukan kepala desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8, pasal 24 dan Pasal 39, Kepala Desa sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepala desa dapat memberikan surat keterangan tanah sebagai bukti tertulis terjadinya peralihan kepemilikan hak atas tanah. Kepala Desa dapat diangkat menjadi PPAT sementara apabila desa yang sangat jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di kabupaten/kota dapat ditunjuk Kepala desa sebagai PPAT sementara dalam artian tidak semua kepala desa dapat menjadi PPAT sementara. Kepala desa tidak dapat mengeluarkan surat keterangan tanah terhadap setiap tanah, melainkan harus memenuhi beberapa syarat yaitu apabila tanah tersebut alat pembuktiannya sudah tidak tersedia secara lengkap dan tanah tersebut

penguasaan fisik dari tanah tersebut sudah lebih dari dua puluh tahun secara berturut-turut.

2. Bahwa kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan memperoleh kekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik yang dibuat atau dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.



**B. Saran**

Perlu pembinaan dan sosialisasi secara terpadu dan terus menerus tentang pendaftaran tanah khususnya prosedur pelaksanaan jual beli tanah kepada masyarakat khususnya Kepala Desa beserta perangkatnya oleh Kantor Badan Pertanahan dan Kantor Kecamatan untuk terciptanya kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat dan meningkatkan pemahaman Kepala Desa dan perangkatnya tentang Hukum Pertanahan Nasional.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku :

- Adiwinata, Saleh, 1976, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- Al Rashid, Harun, 1987, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturanperaturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ardiwilaga, R. Anwar, 1970, *Pemerintahan Desa*, Tarate, Bandung.
- Chulaemi, Achmad, 1986, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang, FH-UNDIP, Semarang.
- Effendie, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Gautama, Sudargo dan Abdul Rahman, 1980, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria, Bandung*, Alumni, Cetakan Kedelapan, Bandung.
- Gautama, Sudargo, 1983, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 1972, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I, Djembatan, Jakarta.
- Hartiman, Andry Harijanto, dkk., 2008, *Buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir*, Fakultas Hukum Universitas Bengkulu.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana.
- Momon Soetisna Sendjaja, Sjachran Basan, 1983, *Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa*, Bandung, Alumni.
- Paranginangin, Effendi, 1987, *Hukum Agraria Jilid I tentang Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah*, Cetakan Keempat, Rajawali Press, Jakarta.
- Parlindungan, A.P., 1973, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Saleh, K. Wantjik, 1973, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Siswanto, Joko, 1988, *Administrasi Pemerintahan Desa*, CV. Armico, Bandung.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1990, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjopratiknjo, Hartono, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Seksi Notariat FH UGM, Yogyakarta.
- Sri Sudaryatmi, Sukirno, TH., Sri Kartini, 2000, *Beberapa Aspek Hukum Adat*, Badan Penerbit Undip, Semarang.
- Subekti, R., 1989, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-8. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti, 1988, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, PT. Dina Aksara, Jakarta.
- Susanto, R., 1980, *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Widjaja, H.A.W., 2002, *Pemerintahan Desa/Marga Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah "Suatu Telaah Administrasi Negara"*, RadjaGrafindo Persada, Jakarta.
- Wiryo, Prodjodikoro, 1974, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.
- Zainul, Pelly, 1997, *Pengantar Sosiologi*, USU Press, Medan.

**Peraturan perundang-undangan :**

- Depdikbud RI., 1992, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**Internet :**

*Pengertian Kepala Desa*, diakses dari <http://desaciputri.wordpress.com> tanggal 07 Februari 2014 Pukul 09:38 Wib.

*Surat Keterangan Tanah*, diakses dari [http://www.kemitraan.or.id/uploads\\_file/](http://www.kemitraan.or.id/uploads_file/) tanggal 07 Februari 2014 Jam 12:04 Wib.

<http://www.hukumproperti.com/2014/05/01/pembuktian-hak-lama-pada-pendaftaran-tanah/#sthash.PVxvAyyu.dpuf>