



## **Kedudukan Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Kechik Dalam Pembuatan Akta Jual Beli**

### **The Legal Status of Land Deeds Executed by Minors in the Context of Sales Transactions**

**Muhammad Arief Gunawan<sup>1\*</sup>, Siti Rahmah<sup>2</sup>, Zul Aidy<sup>3</sup>**

<sup>1-3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Abulyatama, Aceh Besar, Aceh Indonesia.

\*Corresponding Author: [ariefalfaruqi@gmail.com](mailto:ariefalfaruqi@gmail.com)

<b>Article Info</b>	<b>Abstract</b>
Received: 20-08-2025 Revised: 17-09-2025 Accepted: 18-09-2025 Published: 19-09-2025  <b>Keywords:</b> Position; Land Certificate; Land Sale; Purchase.	The Land Certificate (SKT) made by the Kechik can be used as a basis for rights by the Land Deed Making Officer (PPAT), but the PPAT as the issuer of the Land Sale and Purchase Deed must be more careful in examining the land certificate. Many cases of land disputes arise due to the PPAT's carelessness in examining the land certificate used as the basis for making the sale and purchase deed. This carelessness often results in disputes that end up in court, so the PPAT must be more careful and observant in looking at the basis for the right to land ownership in making the sale and purchase deed. This study aims to explain the position of the land certificate made by the Kechik in making the sale and purchase deed, as well as the legality of the land certificate made by the Kechik in the dispute. The method used is normative juridical with a conceptual approach and a statutory approach. The data collection technique used is the survey book method or library research. The results of this study indicate that the SKT serves as one of the legal data components required to obtain a certificate. If the certification process is not yet complete, residents can use the SKT as proof of land ownership and utilization. However, since the enactment of Government Regulation Number 18 of 2021, the status and status of the SKT have been reduced, and it is only used as a guideline. The legality of the Kechik SKT, based on the latest government regulations, can only be used as a guideline. In a judicial context, the Kechik SKT can in some cases be accepted as written evidence used by parties to prove or defend their rights to control or utilize land.
<b>Info Artikel</b>	<b>Abstrak</b>
<b>Kata Kunci:</b> Kedudukan; Surat Keterangan; Tanah; Akta Jual Beli.	Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat oleh Kechik dapat dijadikan alas hak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun pihak PPAT selaku yang menerbitkan Akta Jual Beli Tanah harus lebih hati-hati dalam memeriksa surat keterangan tanah tersebut. Banyak kasus sengketa tanah yang muncul disebabkan oleh ketidak

hati-hatian PPAT dalam memeriksa surat keterangan tanah yang digunakan sebagai alas hak untuk dijadikan dasar dalam membuat akta jual beli. Dari ketidak hati-hatian tersebut tidak jarang menimbulkan sengketa yang berakhir ke pengadilan, sehingga PPAT harus lebih teliti dan jeli dalam melihat dasar alas hak atas kepemilikan tanah dalam pembuatan akta jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan tentang kedudukan surat keterangan tanah yang dibuat oleh Kechik dalam pembuatan akta jual beli, serta legalitas dari surat keterangan tanah yang dibuat oleh Kechik dalam sengketa. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan konsep dan pendekatan undang-undang. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu metode survey book atau library research. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa SKT berkedudukan sebagai salah satu syarat komponen data yuridis untuk memperoleh sertifikat, apabila proses sertifikasi belum usai maka warga dapat mempergunakan SKT sebagai tanda bukti penguasaan dan pemanfaatan tanah. Namun sejak adanya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 terjadi penurunan status dan kedudukan, SKT hanya dijadikan sebagai petunjuk. Legalitas SKT Kechik berdasarkan regulasi pemerintahan terbaru hanya dapat digunakan sebagai alat bukti petunjuk. Dalam konteks peradilan, SKT Kechik dalam beberapa kasus dapat diterima sebagai alat bukti tertulis yang digunakan para pihak untuk membuktikan hak atau mempertahankan hak atas penguasaan atau pemanfaatan atas tanah.



Copyright© 2025 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.

## PENDAHULUAN

Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum yang menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum lainnya. Salah satu perbuatan hukum yang diperlukan adanya bukti tertulis adalah dalam hal kepemilikan atas tanah. Kepastian Hukum kepemilikan hak atas tanah merupakan faktor terpenting untuk mendapatkan perlindungan hukum (Rajab, R. A. et al., 2020).

Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Untuk peralihan hak milik kepada pihak lain maka harus ada perbuatan tertentu yang memang sengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, misalnya dengan perbuatan hukum berupa jual beli, hibah maupun tukar menukar (Maria Avelina Abon et al., 2023). Jual beli merupakan salah satu proses peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli secara umum adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk memberikan sesuatu, yang terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan oleh penjual dan penyerahan uang sebagai

pembayaran oleh pembeli kepada penjual sehingga berpindah hak atas tanah tersebut kepada pembeli dan pengalihan tersebut harus dilakukan dihadapan pembuat akta tanah.

PPAT maupun Notaris dalam aturan perundang-undangan merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu seperti akta jual beli tanah. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut (Meisya Adistia, 2024). Namun, luasnya wilayah teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia tidak menutup kemungkinan terjadinya kekosongan PPAT di suatu kabupaten/kota, sehingga untuk menyikapi kondisi tersebut, para perumus ketentuan mengenai PPAT mengadakan dan/atau menunjuk pejabat lainnya untuk mengemban jabatan PPAT. Pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk mengemban jabatan PPAT adalah Camat atau Kepala Desa, yang setelah mengangkat sumpah jabatan akan didaulat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli atas tanah dalam prakteknya masih sering menimbulkan perselisihan/sengketa baik masalah dasar kepemilikan, batas tanah, kesepakatan harga yang diingkari, dan lain sebagainya. Saat ini jual beli tanah terkadang tidak berjalan sesuai dengan harapan, karena terdapat banyak masalah yang timbul. Biasanya setelah transaksi jual beli dilakukan, pihak dari pembeli menginginkan untuk mengadakan balik nama atas sertifikat tanah yang sudah dibelinya, yang mana sebelum melakukan balik nama sertifikat, para pihak haruslah membuat Akta Jual Beli (AJB) yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Pembuatan AJB dapat dilakukan oleh PPAT atau Notaris, yang mana ketika membuat AJB pihak pemohon harus memenuhi beberapa syarat dan ketentuan yang telah diatur secara resmi. Adapun salah satu ketentuan yang harus dipenuhi adalah pihak penjual atau pemilik tanah harus membawa alas hak atau bukti yang menjadi dasar seseorang memiliki hak atas tanah yang ia jual sehingga bisa dibuatkan AJB. Alas hak yang dimaksud bisa berupa sertifikat hak milik, akta jual beli, surat keterangan tanah (SKT) atau bukti kepemilikan tanah lainnya. Mengingat proses pendaftaran yang memerlukan biaya dan proses yang lama menjadikan SKT sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah sudah

sejak lama dilakukan oleh masyarakat di pedesaan (Christiana Sri Murni, 2021). Tidak jarang pula dalam pembuatan akta jual beli, masyarakat sering menggunakan SKT yang dibuat oleh Kechik (kepala desa) maupun perangkat lainnya sebagai alas hak untuk membuat akta jual beli.

SKT yang dibuat oleh Kechik dapat dijadikan alas hak oleh PPAT, namun pihak PPAT selaku yang menerbitkan AJB harus lebih hati-hati dalam memeriksa surat keterangan tanah tersebut. Banyak kasus sengketa tanah yang muncul disebabkan oleh ketidak hati-hatian PPAT dalam memeriksa surat keterangan tanah yang digunakan sebagai alas hak kepemilikan atas tanah yang dijadikan dasar dalam membuat akta jual beli. Dari ketidak hati-hatian tersebut tidak jarang menimbulkan sengketa yang berakhir ke pengadilan.

Penelitian yang dilakukan oleh Christiana Sri Murni (2021) menyoroti penggunaan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alas hak dalam praktik jual beli tanah di masyarakat pedesaan. Dalam temuannya, SKT yang diterbitkan oleh perangkat desa sering dipilih karena prosesnya lebih mudah dan biaya yang relatif murah dibandingkan dengan pembuatan sertifikat tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, penelitian tersebut juga menekankan bahwa SKT memiliki kelemahan yuridis karena bukan merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan rentan menimbulkan sengketa hukum. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik sosial yang berkembang di masyarakat dengan kepastian hukum yang dijamin oleh negara (Christiana Sri Murni, 2021).

Sementara itu, penelitian Meisya Adistia (2024) membahas kedudukan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT dan peran PPAT dalam memastikan keabsahan alas hak yang diajukan oleh para pihak. Penelitian tersebut menegaskan pentingnya kehati-hatian PPAT dalam memeriksa dokumen, termasuk SKT, sebelum dijadikan dasar pembuatan akta jual beli (Meisya Adistia, 2024). Namun, penelitian itu belum secara khusus menyoroti peran Kechik sebagai pihak yang menerbitkan SKT, terutama terkait legitimasi formal dan kekuatan hukum SKT tersebut dalam sengketa pertanahan. Dengan demikian, terdapat ruang penelitian lebih lanjut untuk menganalisis secara mendalam kedudukan dan legalitas SKT yang dibuat oleh Kechik dalam konteks pembuatan AJB maupun penyelesaian sengketa tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang dan penelitian terdahulu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif kedudukan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat oleh Kechik dalam pembuatan Akta Jual Beli. Analisis ini penting mengingat praktik di lapangan menunjukkan bahwa SKT sering digunakan sebagai alas hak dalam proses peralihan hak atas tanah, meskipun terdapat keraguan mengenai kekuatannya. Dengan mengkaji kedudukan SKT, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik sekaligus praktis dalam menjawab problematika kepastian hukum dalam jual beli tanah di masyarakat.

Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menelaah legalitas Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kechik dalam sengketa pertanahan. Dalam praktik, tidak jarang SKT menjadi objek perdebatan di pengadilan ketika muncul klaim ganda atas kepemilikan tanah. Oleh karena itu, kajian ini berusaha memberikan pemahaman mendalam mengenai sejauh mana SKT dapat dijadikan alat bukti yang sah, serta bagaimana kedudukannya dibandingkan dengan alat bukti lain yang diakui oleh hukum pertanahan nasional.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memperkuat literatur mengenai hukum agraria, khususnya terkait mekanisme pengalihan hak atas tanah di desa yang masih mengandalkan SKT. Lebih jauh, penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan rekomendasi bagi pembuat kebijakan, aparat desa, PPAT, maupun masyarakat agar lebih berhati-hati dan memahami aspek hukum yang melekat pada SKT dalam pembuatan akta jual beli maupun dalam penyelesaian sengketa tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini adalah penelitian *juridis normatif* atau juga disebut penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder semata (Jhonny Ibrahim, 2022). Pada penelitian ini, sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan konsep dan pendekatan undang-undang. Pendekatan konsep dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum (Muhammad Iqbal et al., 2025). Hal ini dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam teori dan praktek (Bachtiar, 2021). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan

cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani (Jhonny Ibrahim, 2022). Serta dalam penelitian ini penulis hanya menggunakan data sekunder, karena pada umumnya dalam penelitian hukum normatif data yang digunakan adalah data sekunder (Muhammad Iqbal et al., 2025). Data sekunder di sini diperoleh dengan cara mencari peraturan perundang-undangan dan putusan Pengadilan yang berkenaan dengan pembuatan akta jual beli dengan menggunakan surat keterangan Kechik sebagai alas haknya, mengumpulkan bahan-bahan yang ada di Jurnal dan karya-karya ilmiah lainnya, selain itu penulis juga menggunakan wawancara untuk memperkuat data sekunder yang digunakan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum ini menggunakan metode *survey book* atau *liberary research*.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Kedudukan Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh *Kechik* Dalam Pembuatan Akta Jual Beli**

Akta jual beli (AJB) tanah adalah sebuah dokumen yang dapat membuktikan peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli, yang mana dokumen tersebut harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat sebagai PPATS untuk daerah-daerah tertentu yang tidak memiliki PPAT (Gadis Adiati et al., 2025). AJB merupakan dokumen penting yang digunakan untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah dari pemilik lama ke pemilik baru atau yang biasa disebut dengan balik nama. Untuk mengurus AJB, para pihak secara umum harus memenuhi beberapa syarat, yaitu: 1). Tanah tidak dalam sengketa; 2). Pembuatan AJB harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli yang diberi kuasa; 3). Pembuatan AJB harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, biasanya dari perangkat desa jika melalui PPATS (camat) dan dua pegawai notaris jika melalui Notaris PPAT; 4). Pemilik tanah yang lama harus sudah rutin membayar pajak penghasilan (PPh) sebesar 5% dari harga transaksi; 5). Pemilik tanah telah membayar Pajak Jual Beli (Christiana Sri Murni, 2021).

Adapun terkait pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT harus melalui beberapa proses, yaitu sebagai berikut: 1). Pemeriksaan data pejabat pembuat akta tanah (PPAT); 2). Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB); 3). Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah; 4). Pendaftaran Akta Jual Beli dan Penyerahan Sertifikat Dikantor BPN; 5). Setelah akta jual beli ditandatangani, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor BPN untuk proses balik nama paling lambat 7 hari kerja dengan kelengkapan

berkas. Setelah akta jual beli dan semua berkas telah diserahkan kepada BPN maka PPAT akan mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Setelah semua proses dilalui dan sertifikat peralihan hak atas tanah telah keluar, maka PPAT akan menyerahkan sertifikat tersebut kepada pembeli.

Kepemilikan sertifikat hak atas tanah bagi pemilik tanah sangatlah penting. Hal tersebut dilakukan supaya pemilik tanah memiliki kepastian hukum dan mendapatkan perlindungan hukum terkait tanah tersebut. Hal ini dipertegas pada Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat merupakan rangkaian dari pendaftaran tanah, yang mana kepemilikan sertifikat hak atas tanah memberikan dampak sosial dan ekonomi. Adanya kepemilikan sertifikat hak atas tanah memudahkan pemilik tanah untuk melakukan transaksi hukum seperti jual beli tanah, meningkatkan pajak, iuran desa dan lain sebagainya yang berkenaan dengan tanah yang ia miliki. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan hak dan kewajiban tertentu kepada pemilik tanah (Siti Rahmah et al., 2024).

Adapun untuk mendapatkan akta jual beli di hadapan PPAT para pihak harus melengkapi persyaratan yang telah ditentukan dalam prosedur pembuatan akta jual beli, dan pihak PPAT juga harus membuat akta sesuai dengan proses yang telah ditetapkan. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta jual beli adalah harus terpenuhinya data tanah yang jelas berupa penyerahan sertifikat dasar yang merupakan alas hak yang dimiliki oleh pihak penjual yang ingin menjual tanahnya. Alas hak yang dibolehkan dalam pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT yang dalam wawancara serta dijelaskan oleh PPAT Aditya Caesar, yaitu: Sertifikat, Surat hak guna bangunan (SHGB), Hak guna usaha, Akta Jual Beli (AJB), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (surat keterangan tanah) yang dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan, Sporadik, Girik, Petuk, Liter C, Surat Hibah, Surat Warisan dan lain sebagainya.

Salah satu alas hak yang diperkenankan selain akta autentik (sertifikat) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah surat di bawah tangan. Surat di bawah tangan ini sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (surat keterangan tanah) yang dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan. Posisi surat keterangan tanah (SKT) dalam undang-undang sudah diakui sebagai syarat pelengkap untuk menerangkan tentang data yuridis tanah pada kegiatan

pendaftaran tanah. Khususnya untuk desa-desa yang mana dalam proses pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap sebagaimana dimaksud dalam Bab III, Bagian I Pembukuan Hak-hak atas Tanah, huruf B. Pendaftaran tanah yang belum diselenggarakan secara lengkap memiliki keterkaitan erat dengan Surat Keterangan Tanah karena dapat digunakan sebagai salah satu syarat untuk keperluan pendaftaran tanah pertama kali (Lisnadia Nur Avivah et al., 2022). Aturan ini tercantum dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yaitu: “1) Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada kepala kantor pendaftaran tanah harus disampaikan surat atau surat-surat buku hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten wadana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.”

Sejak awal kedudukan SKT adalah sebagai salah satu syarat komponen data yuridis, untuk memperoleh sertifikat. Apabila proses sertifikasi belum usai, warga dapat mempergunakan SKT sebagai tanda bukti penguasaan dan pemanfaatan tanah. Penyebutan SKT kembali muncul dalam Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan tentang SKT pada bagian pendaftaran tanah. Redaksional yang digunakan adalah “SKT hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah”. Pasal ini juga menyebutkan surat sejenis (selain SKT) yang menerangkan tentang penguasaan dan pemilikan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa/Lurah/Camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk. Pasal 97 berbunyi: “Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah, Camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah”.

Perbedaan redaksional ini menunjukkan terjadi penurunan status dan kedudukan SKT. Jika dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 kedudukan SKT dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah sebagai dokumen penyertaan, maka dalam Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 kedudukan SKT hanya sebagai petunjuk. Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 ini belum mengatur teknis penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah, termasuk kebijakan percepatan pendaftaran tanah pun belum secara detail diatur. Sehingga, belum dapat dianalisis signifikansi sebuah dokumen petunjuk dalam kegiatan pendaftaran tanah,

karena sebuah dokumen petunjuk pun bisa valid untuk dipertimbangkan sebagai sebuah alat bukti (Lisnadia Nur Avivah et al., 2022).

Sekalipun SKT berkekuatan hukum yang sah, namun kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, kekuatan hukum SKT sangatlah lemah, bukan berarti tidak benar hanya saja sangat lemah ketika seorang PPAT atau notaris membuat akta dengan dasarnya SKT maka penuh akan risiko. Resikonya karena SKT tidak melalui proses yang dilalui oleh sertifikat atau akta otentik lainnya, yang berarti kemungkinan akan digugat atau ada orang yang merasa memiliki tanah tersebut besar, dan bisa saja PPAT yang membuat akta jual beli tersebut ikut terseret dalam sengketa yang disebabkan oleh SKT yang bermasalah. Jika dikaitkan kembali dengan kekuatan SKT, untuk tanah Adat bisa dikatakan lumayan kuat, karena SKT di sini digunakan sebagai dokumen yang akan menjelaskan identitas tanah yang sebenarnya, menguatkan kepemilikan tanah yang sebenarnya dengan mengeluarkan surat keterangan tanah dasar.

#### **Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Kechik Dalam Sengketa.**

Surat keterangan tanah yang dibuat oleh *Kechik* merupakan dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah. Surat keterangan tanah biasanya memuat informasi mengenai riwayat tanah, identitas pemilik atau penguasa tanah, batas-batas wilayah tanah, serta keterangan dari saksi-saksi yang mengetahui status tanah tersebut. SKT dibuat dan diterbitkan oleh *Kechik* (kepala desa) berdasarkan permohonan dari pemilik atau pemohon tanah.

Masyarakat saat ini masih banyak yang meyakini bahwa SKT dari Kechik tetap bisa dijadikan sebagai bukti kepemilikan yang sah, padahal setelah UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diterapkan, hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Namun, dalam Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 1756/15.1/IV/2016 dijelaskan bahwasanya pemerintah tidak serta merta menghilangkan kedudukan surat keterangan tanah, yang mana dokumen tersebut masih dapat digunakan karena mengingat masih banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat seperti daerah-daerah pelosok yang PPATnya belum dapat menjangkau daerah tersebut, sehingga SKT yang dikeluarkan oleh kepala desa masih dapat digunakan dengan disertai bukti-bukti kepemilikan tanah yang lainnya.

Meskipun kekuatan hukum SKT lebih lemah dibandingkan dengan sertifikat tanah dan juga AJB, surat keterangan tanah dari *Kechik* tetap dapat digunakan sebagai dokumen

pendukung dalam penguasaan sebidang tanah. Namun, dokumen tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah secara mutlak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, dijelaskan disitu bahwasanya SKT hanya berfungsi sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah yang dijelaskan sebagai berikut: “Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah”.

SKT dikatakan lemah dikarenakan pihak yang bersangkutan dalam pembuatan SKT hanya membuat dan hadir pada saat pembuatan dan penandatanganan SKT saja, ketika dilakukan pengukuran oleh tim pengukuran yang ditugaskan oleh BPN Para Pihak tersebut tidak hadir. Banyak sekali kasus dalam masyarakat yang sering muncul seperti pemalsuan SKT, yang mana para pihak bisa saja disogok untuk menandatangani sebuah surat yang kadang ia tidak tau terkait isi dari surat SKT yang ia tanda tangani.

Agar menjadi tolak ukur supaya kedepannya SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat, alangkah lebih baiknya para pihak yang menandatangani SKT tersebut ikut terlibat dalam pengukuran agar bisa diketahui pemalsuan dari SKT tersebut oleh BPN yang berwenang mengukur tanah tersebut sebelum mengeluarkan akta, untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah dikemudian hari.

Selain itu, untuk menghindari adanya sengketa dikemudian hari yang kemungkinan akan merugikan banyak pihak salah satunya PPAT dan BPN, lebih baiknya pemerintah desa menjauhi syarat kepentingan, karena biasanya sengketa tersebut bisa terjadi jika ada permainan antara perangkat desa dengan pemilik tanah untuk kepentingan-kepentingan tertentu. Jadi di sini PPAT dan Notaris hanya bisa bergantung kepada SKT yang di keluarkan oleh *Kechik*, jadi ketika SKT tersebut bermasalah maka semua pihak akan terseret karena fondasi awalnya sudah salah. Control terhadap pemerintah desa ini harus lebih dikuatkan lagi agar mereka tidak semena-mena dalam mengeluarkan SKT, harus lebih teliti apalagi daerah-daerah bekas bencana atau daerah terpencil, *Kechik* harus benar-benar mengetahui lokasi wilayah yang ia pimpin sehingga ketika mengeluarkan SKT, *Kechik* tersebut dapat mempertanggung jawabkan keaslian dan kebenaran SKT tersebut.

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 yang dikategorikan alas hak yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses pembuatan akta jual beli karena tidak ada alas hak lain. Kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa (*Kebik*) dalam transaksi jual beli tanah dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (2) yang berbunyi: “Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara”. Berkenaan dengan hal tersebut ditahun 2013 telah diterbitkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 9/SE/VI/2013 tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat yang mana surat edaran tersebut mengatur mengenai kepastian format dan materi surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah atau yang dipersamakan dengan itu dan diperlukan sebagai kelengkapan permohonan pendaftaran hak atas tanah milik adat (Lisnadia Nur Avivah et al., 2022).

Dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “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 bersertifikat 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 Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa alas hak SKT berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dan dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Namun, SKT bukanlah syarat mutlak dalam pendaftaran tanah, SKT hanya menjadi salah satu syarat pelengkap dalam proses pendaftaran tanah atau disebut sebagai dokumen pendamping dari surat-surat lainnya. Hal tersebut dilaksanakan setelah keluarnya Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 1756/15.1/IV/2016, SKT tidak lagi menjadi syarat mutlak dalam pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat (halojpn.id, 2025). Dapat diartikan bahwasanya ketika pemilik tanah ingin membuat AJB atau balik nama dengan membawa dokumen berupa SKT, ia harus membawa pembuktian lainnya yang menyatakan bahwa tanah tersebut

memang benar-benar miliknya. SKT yang dibuat oleh *Kechik* harus bisa dibuktikan keasliannya, karena jika SKT *Kechik* tidak dapat dibuktikan atau bisa dikatakan sebagai SKT palsu maka kemungkinan terjadi sengketa kedepan sangatlah besar, yang mana sengketa tersebut dapat merugikan banyak pihak yaitu PPAT, BPN dan juga pembeli tanah yang telah melakukan balik nama terhadap kepemilikan tanah.

Pada dasarnya SKT berkekuatan hukum yang sah dan bisa dijadikan bukti untuk beberapa kasus, namun kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik dikarenakan tidak melalui skema pengumuman, pengecekan, teknologi satelit, dan lain sebagainya. Kekuatan hukumnya sangatlah lemah, ketika seorang PPAT membuat akta dengan dasar SKT maka penuh akan risiko. Risikonya karena SKT tidak melalui proses yang dilalui oleh sertifikat atau akta otentik lainnya, yang berarti kemungkinan akan digugat atau ada orang yang merasa memiliki tanah tersebut besar, dan bisa saja PPAT yang membuat akta jual beli tersebut bisa jadi turut tergugat.

Dapat disimpulkan bahwa legalitas SKT *Kechik* berdasarkan regulasi pemerintahan terbaru hanya dapat digunakan sebagai alat bukti petunjuk. Dalam konteks peradilan, SKT *Kechik* dalam beberapa kasus dapat diterima sebagai alat bukti tertulis yang digunakan para pihak untuk membuktikan hak atau mempertahankan hak atas penguasaan atau pemanfaatan atas tanah, sekalipun SKT *Kechik* kekuatan hukumnya lemah. Kedudukan SKT *Kechik* juga tergolong penting dalam hukum pertanahan nasional terutama berkaitan dengan pembuktian penguasaan dan kepemilikan tanah, apalagi bagi tanah-tanah adat yang terletak didaerah terpencil yang belum tersertifikasi, SKT *Kechik* bisa dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah. Meskipun SKT *Kechik* itu penting dan lebih mudah diperoleh dari pada sertifikat tanah, SKT *Kechik* juga memiliki sisi negatif karena seringkali tidak memuat informasi pertanahan yang sesuai dengan kenyataan, ada pula SKT yang dimanipulasi atau direkayasa oleh pemilik dan perangkat desa yang tidak bertanggung jawab.

## **KESIMPULAN**

SKT memiliki posisi sebagai salah satu alas hak yang dapat digunakan untuk melengkapi persyaratan administrasi pembuatan akta jual beli tanah. Namun, kedudukannya tidaklah sekuat sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). SKT hanya dapat dipergunakan sebagai dokumen pelengkap atau petunjuk dalam pendaftaran tanah, sehingga dalam praktiknya sering menimbulkan risiko hukum bagi para

pihak, terutama PPAT maupun notaris yang mendasarkan pembuatan akta jual beli pada SKT semata. Dengan demikian, SKT tetap diakui secara hukum, tetapi kekuatan pembuktiannya sangat lemah sehingga berpotensi menimbulkan sengketa apabila tidak disertai dengan bukti-bukti pendukung lain yang sah.

Sementara itu, terkait legalitas SKT dalam sengketa pertanahan, dapat disimpulkan bahwa SKT yang dibuat oleh Kechik hanya dapat dijadikan sebagai alat bukti petunjuk dalam proses pendaftaran tanah maupun dalam penyelesaian sengketa di pengadilan. SKT tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan mutlak karena tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta autentik. Meski demikian, keberadaan SKT tetap memiliki peranan penting, terutama di daerah-daerah terpencil atau kawasan adat yang belum terjangkau proses sertifikasi tanah. Dalam konteks tersebut, SKT sering kali menjadi satu-satunya dokumen yang dapat menjelaskan riwayat penguasaan tanah. Oleh karena itu, ke depan diperlukan penguatan mekanisme verifikasi terhadap penerbitan SKT oleh Kechik agar dokumen ini lebih dapat dipertanggungjawabkan, sekaligus meminimalisir potensi manipulasi yang kerap memicu sengketa tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar. (2021). *Mendesain Penelitian Hukum*. Deepublish.
- Christiana Sri Murni. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25–48. <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>
- Gadis Adiati, Liza Agnesta Krisna, Andi Rachmad, Muhammad Iqbal, & Zaki Ulya. (2025). Tantangan Hukum dalam Penetapan Tapal Batas Desa: Studi Kasus Gampong Meurandeh Dayah. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 4(5), 302–312. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v4i5>
- Jhonny Ibrahim. (2022). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing.
- Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, & Dwi Wulan Titik Andari. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria Journal*, 5(3). <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>
- Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, & Ni Ketut Sari Adnyani. (2023). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *JURNAL KOMUNITAS YUSTISIA (JATAYU)*, 5(3), 1–15. <https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i3.51865>

Meisya Adistia. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016–8026. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1704>

Muhammad Iqbal, Radhali, Zaki Ulya, Andi Rachmad, Hanri Aldino, & Muhammad Iqbal Asnawi. (2025). *Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Teoritis dan Praktis)*. CV SANGPENA MEDIA.

Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642–654. <https://doi.org/10.14710/jis.%25v.%25i.%25Y.%25p>

Siti Rahmah, Zul Aidy, Mahyuddin, & Musda Yusup. (2024). Pengenalan Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Authors. *Jurnal Ikhlas Mengabdi (JIM)*, 1(2), 50–59.