

**ANALISA YURIDIS LEGALITAS SURAT KETERANGAN  
TANAH (SKT) TERHADAP TANAH YANG BELUM  
BERSERTIPIKAT DALAM JUAL BELI TANAH**

**TESIS**



Oleh :

**DESSY MI'RAJIAH**

NIM : 21302200131

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**ANALISA YURIDIS LEGALITAS SURAT KETERANGAN  
TANAH (SKT) TERHADAP TANAH YANG BELUM  
BERSERTIPIKAT DALAM JUAL BELI TANAH**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

**DESSY MI'RAJIAH**

NIM : 21302200131

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**ANALISA YURIDIS LEGALITAS SURAT KETERANGAN  
TANAH (SKT) TERHADAP TANAH YANG BELUM  
BERSERTIPIKAT DALAM JUAL BELI TANAH**

**TESIS**

Oleh :

**DESSY MI'RAJIAH**

NIM : 21302200131

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN. 06-1508-7903

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



**Dr. A. Jawade Hafidz, S.H., M.H**

NIDN. 06-2004-6701

**ANALISA YURIDIS LEGALITAS SURAT KETERANGAN  
TANAH (SKT) TERHADAP TANAH YANG BELUM  
BERSERTIPIKAT DALAM JUAL BELI TANAH**

**TESIS**

Oleh :

**DESSY MI'RAJIAH**

NIM : 21302200131

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 05 Desember 2024

Dan dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji**

Ketua,



**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., Akt., M.Hum.**

NIDN: 06-0503-6205

Anggota



**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN: 06-1508-7903

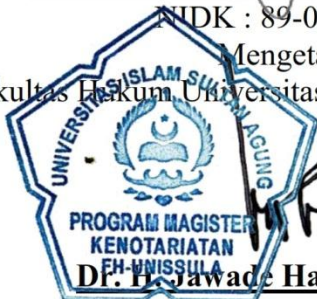
Anggota

**Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.**

NIDK : 89-0510-0020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



**Dr. H. Jawad Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN. 06-2004-6701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dessy Mi'rajiah

NIM : 21302200131

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisa Yuridis Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Jual Beli Tanah” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 05 Desember 2024

Yang Menyatakan



**Dessy Mi'rajiah**  
21302200131

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dessy Mi'rajiah

NIM : 21302200131

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*~~ dengan judul :

“Analisa Yuridis Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Jual Beli Tanah”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 05 Desember 2024

Yang Menyatakan



**Dessy Mi'rajiah**  
21302200131

## MOTTO

“Angin tidak berhembus untuk menggoyangkan pepohonan, melainkan menguji kekuatan akarnya.”

- *Ali bin Abi Thalib* -

## PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
2. Bapak Mochamad Ariffudin, S.H., M.H. Kasi Intelijen Kejaksaan Negeri Barito Utara beserta teman-teman pada Kejaksaan Negeri Barito Utara.
3. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
4. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Analisa Yuridis Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Jual Beli Tanah”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus terutama Ibu, Abang dan Tante saya serta Almarhum Bapak saya yang selalu menjaga saya dari rumah barunya.
7. Terima kasih kepada Bapak Mochamad Ariffudin, S.H., M.H. selaku Kasi Intelijen Kejaksaan Negeri Barito Utara yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada saya ketika saya menyelesaikan Tesis ini.
8. Terima kasih kepada Ilham Ananditya, Almer Savero, Helda Risma, dan Natalia Desiana yang telah memberikan support kepada saya selama mengerjakan Tesis ini.
9. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

## ABSTRAK

Seringkali terjadi masalah terkait dengan legalitas SKT yang dapat mempengaruhi keabsahan hak atas tanah. Salah satu masalah utama adalah adanya ketidakjelasan atau ketidaksesuaian dalam status hukum SKT yang diterbitkan. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah. 2) Eksistensi hukum surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statue approach). Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder sekunder, yang diperoleh studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah di Indonesia memiliki batasan yang signifikan. Meskipun SKT diakui secara administratif dan dapat digunakan sebagai bukti penguasaan fisik atas tanah, dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam konteks jual beli tanah, penggunaan SKT sebagai bukti kepemilikan menimbulkan risiko hukum, terutama jika terjadi sengketa, karena SKT tidak memberikan jaminan kepemilikan yang sah dan diakui secara formal oleh hukum. Untuk mencapai kepastian hukum dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi, sertipikat hak atas tanah tetap menjadi satu-satunya dokumen yang diakui secara sah sebagai bukti kepemilikan dalam jual beli tanah. Oleh karena itu, penting bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan memiliki sertipikat yang sah, guna menghindari potensi masalah hukum di masa depan. 2). Eksistensi hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia diakui dalam konteks administratif dan penguasaan fisik, terutama di daerah-daerah yang pelaksanaan pendaftaran tanah belum optimal. SKT sering digunakan oleh masyarakat sebagai bukti penguasaan tanah dan untuk keperluan administrasi, namun, legalitas SKT terbatas karena dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam sengketa tanah atau proses hukum formal, sertipikat tanah diutamakan sebagai bukti kepemilikan yang sah. Oleh karena itu, meskipun SKT memiliki peran penting dalam pengelolaan tanah, pemilik tanah yang hanya memiliki SKT disarankan untuk mendaftarkan tanahnya guna memperoleh sertipikat yang sah untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah mereka.

***Kata Kunci : Legalitas, Surat Keterangan Tanah (SKT), Jual Beli Tanah***

## **ABSTRACT**

*There are often problems related to the legality of the SKT which can affect the validity of land rights. One of the main problems is the ambiguity or inconsistency in the legal status of the SKT issued. The purpose of this study is to analyze: 1) The legality of the Land Certificate (SKT) against land rights in land sales and purchases. 2) The legal existence of the land certificate as proof of ownership of land rights.*

*This type of research is normative legal research. The approach method in this study is the statute approach. The types and sources of data in this study are secondary data. obtained from literature studies. The analysis in this study is prescriptive.*

*The results of the study concluded: 1) The legality of the Land Certificate (SKT) as the basis for land sales and purchases in Indonesia has significant limitations. Although the SKT is recognized administratively and can be used as evidence of physical control over land, this document does not have the same legal force as the land rights certificate issued by the National Land Agency (BPN). In the context of land sale and purchase, the use of SKT as proof of ownership poses legal risks, especially in the event of a dispute, because SKT does not provide a guarantee of legal ownership and is formally recognized by law. To achieve legal certainty and protect the rights of all parties involved in the transaction, a land title certificate remains the only document that is legally recognized as proof of ownership in land sale and purchase. Therefore, it is important for the parties in a land sale and purchase transaction to ensure that the land being traded has a valid certificate, in order to avoid potential legal problems in the future. 2). The legal existence of a Land Certificate (SKT) as proof of land ownership in Indonesia is recognized in the administrative and physical control context, especially in areas where land registration has not been optimal. SKT is often used by the community as proof of land ownership and for administrative purposes, however, the legality of SKT is limited because this document does not have the same legal force as a land title certificate issued by the National Land Agency (BPN). In land disputes or formal legal processes, land certificates are prioritized as proof of legal ownership. Therefore, although SKT has an important role in land management, landowners who only have SKT are advised to register their land to obtain a valid certificate to ensure legal certainty and protection of their land rights.*

**Keywords: Legality, SKT, Land Sale and Purchase**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Tujuan Hukum.....	13
2. Teori Hukum Stufenbau Hans Kelsen.....	17

G. Metode Penelitian.....	19
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Metode Pendekatan .....	21
3. Jenis dan Sumber Data .....	22
4. Metode Pengumpulan Data.....	24
5. Metode Analisis Data.....	25
H. Sistematika Penulisan.....	25
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>27</b>
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah .....	27
1. Pengertian Tanah.....	27
2. Jenis-jenis Hak Tanah .....	28
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	36
4. Pendaftaran Tanah.....	38
5. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	41
B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah .....	49
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	49
2. Syarat Jual Beli Tanah .....	52
3. Prosedur Jual Beli Tanah .....	55
4. Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli.....	59
C. Tinjauan Umum Mengenai Surat Keterangan Tanah (SKT) .....	64
D. Tinjauan umum mengenai Jual Beli tanah dalam perspektif Islam.....	66
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>69</b>

A. Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Jual Beli Tanah.....	69
B. Eksistensi Hukum Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	84
C. Contoh akta / litigasi .....	103
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>113</b>
A. Simpulan .....	113
B. Saran.....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>116</b>





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diluar sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas daratan,<sup>1</sup> sedangkan menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah adalah permukaan bumi. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.<sup>2</sup>

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa indonesia, hal ini karena negara indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.<sup>3</sup> Pasal 33 Ayat (3) Undang-

---

<sup>1</sup> Sudarsono, 2010, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 483.

<sup>2</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.1

<sup>3</sup> Bagas Imam Arianto, Gunarto Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, Prosiding : *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, hal. 353



Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.<sup>4</sup>

Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.<sup>5</sup> Perkembangannya terdapat beberapa hak atas tanah yang diatur secara lengkap di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Ketentuan Pokok Agraria dengan jelas menyatakan bahwa:

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 50.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara Asing.<sup>6</sup> Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.<sup>7</sup> Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain.<sup>8</sup>

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Hal ini diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.87

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal. 82

<sup>8</sup> Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, hal.119.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Peralihan hak milik atas tanah salah satunya dapat dilakukan melalui jual beli. Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعَثُ** diucapkan **يَبِيعُ – بَاعَ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.<sup>9</sup> Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.<sup>10</sup> Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan.

Pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Berangkat dari kebutuhan akan suatu alat pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sesuai dengan *Burgelijke Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Hukum Acara Perdata Indonesia selain untuk kebenaran materiil PPAT juga mempunyai peran dan tugas yang

---

<sup>9</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

<sup>10</sup> Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

penting serta kedudukan yang terhormat.<sup>11</sup> PPAT diberi tugas dan wewenang sehingga kehadirannya untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan membuat akta peralihan haknya maupun akta pembebanan hak atas tanahnya.<sup>12</sup>

Proses jual beli tanah yang memiliki sertifikat terdiri dari subyek para penjual atau pihak yang terkait maka akan memiliki resiko yang lebih kecil terhadap timbulnya sengketa daripada sertifikat yang belum didaftarkan kepemilikannya.<sup>13</sup> Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>14</sup>

Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini dilakukan untuk bukti bahwa telah terjadi suatu transaksi jual beli hak atas tanah. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya telah ditetapkan, sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Kewenangan

---

<sup>11</sup> Tatik Arjiati, Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah dan Bangunan, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1 (2017), Unissula, Semarang, hal.75

<sup>12</sup> Denny Suwondo, Ikhsan Saputra, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 35 Nomor 2 (2019), hal.187

<sup>13</sup> Bethari Laksita, Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020, hal.4

<sup>14</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.

PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud seperti jual beli.<sup>15</sup>

Akta jual beli (AJB) tanah memiliki persyaratan dokumen yang harus dipenuhi agar permohonan bisa diproses. Sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pada Pasal 37 dijelaskan dimana peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui proses jual beli hanya dapat dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dengan ketentuan yang berlaku. Pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT juga diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Akta PPAT dibuat oleh PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan. Perbuatan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>15</sup> Inicafony Prasasti, Yunanto, Pelaksanaan Akta Jual Beli Bukti Letter C Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kecamatan Tirtomoyo, *Jurnal Notarius*, Vol. 14 No. 1 Tahun 2021, hal.255

Proses pembuatan dokumen AJB dilakukan oleh PPAT dan harus bersifat terang dan telah dibayar lunas. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, maka dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi unsur tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau secara riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar-benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.<sup>16</sup>

Praktiknya, masih banyak jual beli tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertipikat, tetapi telah dimiliki oleh warga masyarakat dengan bukti surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa. Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh kepala desa dan pelaksanaan transaksi jual belinya juga dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak pembeli dan pihak

---

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit*, hal. 77



penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa.

Dasar hukum SKT yaitu terdapat dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Geuchik atau Kepala Desa memiliki kewenangan dalam menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alat bukti dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. SKT juga termasuk dalam surat-surat yang dikategorikan sebagai alas hak atau data yuridis yang diperlukan sebagai persyaratan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>17</sup>

Seringkali terjadi masalah terkait dengan legalitas SKT yang dapat mempengaruhi keabsahan hak atas tanah. Salah satu masalah utama adalah adanya ketidakjelasan atau ketidaksesuaian dalam status hukum SKT yang diterbitkan. Dokumen ini mungkin tidak memenuhi standar hukum yang diperlukan atau belum secara tegas mengonfirmasi hak kepemilikan yang sah atas tanah. Selain itu, terdapat potensi ketidakcocokan data antara informasi yang tercantum dalam SKT dengan keadaan fisik tanah yang sebenarnya. Perbedaan ini dapat menciptakan ketidakpastian dalam transaksi jual beli, memunculkan potensi konflik antara penjual dan pembeli tanah di masa depan. Permasalahan lain melibatkan adanya klaim-klaim atau konflik kepemilikan atas tanah yang tidak tercermin dalam SKT, yang

---

<sup>17</sup> Muhammad Nadzir dan Suwandi, 2017, Kekuatan Pembuktian SKT Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah, *Jurnal De Facto*, Volume 4, Nomor 1, hal. 105



dapat menghambat proses jual beli tanah. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Analisa Yuridis Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) Terhadap Yang Belum Bersertipikat Dalam Jual Beli Tanah”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah ?
2. Bagaimana eksistensi hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah?
3. Bagaimana contoh Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah
2. Untuk mengetahui dan menganalisis eksistensi hukum surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
  - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
  - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap hak atas tanah dalam jual beli tanah.
  - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
  - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

## E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.<sup>18</sup> Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Legalitas

Kata legalitas memiliki kata dasar legal, adalah suatu hal yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI, legalitas adalah perihal keadaan sah atau keabsahan. Berarti legalitas adalah berbicara mengenai suatu perbuatan atau benda yang diakui keberadaannya selama tidak ada ketentuan yang mengatur.<sup>19</sup>

### 2. Surat Keterangan Tanah (SKT)

Surat keterangan Tanah (SKT) adalah surat keterangan mengenai objek atau tanda bukti atas kepemilikan lahan/tanah yang dibuat atas permintaan atau permohonan masyarakat kepada kantor Kelurahan atau Desa dimana obyek tanah yang dimohonkan, dan atas permintaan atau permohonan tersebut Kelurahan atau Desa mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan diawali bahwa telah mempunyai register tanah yang terdaftar di desa, dan kemudian Proses penerbitan SKT adanya kesaksian oleh Rt dan beberapa saksi-saksi lalu kemudian

---

<sup>18</sup>Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

<sup>19</sup> <https://www.idntimes.com/life/career/robertus-ari/legalitas-adalah>, diakses tanggal 1 Maret 2024, Pukul 23.00 WIB

diusulkan kepada Lurah atau Kepala Desa untuk disetujui penerbitan SKT.<sup>20</sup>

### 3. Hak Atas Tanah

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

### 4. Jual Beli Tanah

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebedaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli menerangkan bahwa hal yang disepati oleh pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang disepati oleh pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>21</sup> Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan

---

<sup>20</sup> Yosep Surya, 2023, Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.XI/No.4, hal.2

<sup>21</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya Djembatan, Jakarta, hal. 1

pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.<sup>22</sup>

## F. Kerangka Teori

Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.<sup>23</sup> Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.<sup>24</sup> Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu- satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.<sup>25</sup> Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

### 1. Teori Tujuan Hukum

Teori tujuan hukum sebagaimana yang disampaikan oleh Gustav Radbruch yaitu terdiri atas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.

---

<sup>22</sup> Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers Jakarta, hal.72.

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

<sup>24</sup> Ojje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

<sup>25</sup> Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

Apabila hukum yang ada di masyarakat telah memenuhi ketiga unsur tersebut maka dapat dikatakan tujuan hukum telah tercapai. Ketiganya bersinergi untuk menciptakan hukum yang ideal. Hukum itu adil jika memiliki kepastian hukum dan bermanfaat. Hukum itu memiliki kepastian hukum apabila adil dan bermanfaat. Hukum itu bermanfaat jika adil dan memiliki kepastian hukum.<sup>26</sup>

Keadilan, sebagaimana termaktub di dalam Sila ke-lima Pancasila yang berbunyi keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sebagai falsafah bangsa Indonesia, Pancasila telah menjamin adanya keadilan bagi rakyat Indonesia tanpa terkecuali.<sup>27</sup> Sehingga hal ini senantiasa harus diwujudkan dalam berbagai aspek termasuk hukum Indonesia. Semangat untuk berkeadilan menjadi dasar dari setiap pembentukan dan penegakan hukum. Ketika hukum telah adil maka dengan sendirinya terciptalah kepastian hukum.

Alasan mengapa kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dibentuknya hukum adalah agar dalam pelaksanaannya dapat diterapkan dengan benar. Dalam konteks Indonesia, hal ini ditegaskan dalam konstitusi, bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Adanya perlindungan negara terkait kepastian hukum melahirkan hukum yang memiliki kemanfaatan.

---

<sup>26</sup> Inge Dwisivimiar, 2011, Keadilan dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 11 Nomor 3, hal. 52.

<sup>27</sup> Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, 2007, *Pengantar ke Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 45.



Kemanfaatan hukum juga perlu diperhatikan karena semua orang mengharapkan adanya manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Jangan sampai penegakan hukum justru menimbulkan keresahan bagi masyarakat. Jika kita berbicara tentang hukum, kita cenderung melihat hanya pada aturan yang ada dan terkadang tidak sempurna dan tidak aspiratif. Sehingga dibutuhkan ketiga unsur tersebut untuk mendapatkan hukum yang proporsional bagi masyarakat.<sup>28</sup>

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>29</sup>

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang harus diperhatikan bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang

---

<sup>28</sup> Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, *Op.Cit.*, hal. 47

<sup>29</sup> Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22



dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.<sup>30</sup>

Tujuan hukum *Gustav Radbruch* menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh *Gustav Radbruch* harus dilaksanakan dengan urutan sebagai keadilan hukum, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum.<sup>31</sup>

*Gustav Radbruch* mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>32</sup>

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.12

<sup>32</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hal.36

- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat *Gustav Radbruch* tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut *Gustav Radbruch*, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.<sup>33</sup>

## 2. Teori Hukum *Stufenbau Hans Kelsen*

Teori hukum *stufenbau* merupakan teori yang dikemukakan oleh *Hans Kelsen* yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang dimana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi (seperti konstitusi) harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (*grundnorm*).<sup>34</sup>

Menurut *Kelsen grundnorm* adalah :“*a statement from which all other duty statements ultimately get their validity from*” Dengan perkataan lain *grundnorm* adalah sumber tertinggi bagi validitas suatu

---

<sup>33</sup>*Ibid.*, hal.36

<sup>34</sup> <https://mh.uma.ac.id/apa-itu-teori-hukum-stufenbau/>, diakses tanggal 30 April 2024, pukul 03.00 WIB

norma yang supremasi validitasnya diasumsikan seperti itu. Kelsen mengakui bahwa bentuk *grundnorm* dalam setiap sistem hukum berbeda-beda. *Grundnorm* dapat berbentuk konstitusi tertulis atau perintah diktator. Berkaitan dengan *grundnorm* di Indonesia dikenal dengan adanya konstitusi sebagai dasar dan hukum tertinggi. Konstitusi tersebut yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45). Dalam teori hukum *stufenbau*, *grundnorm* merupakan bagian kaidah tertinggi dalam hierarkinya.<sup>35</sup>

Teori hukum berjenjang (*stufenbau*) juga dikenal dengan hierarki norma, dimana sebuah norma tidak boleh bertentangan dengan norma yang di atasnya. Kelsen menggambarkan suatu sistem hukum sebagai sebuah sistem norma yang saling terkait satu sama lain (*interlocking norms*) yang bergerak dari suatu norma yang umum (*the most general ought*) menuju ke norma yang lebih konkret (*the most particular or concrete*). Hal tersebut pada akhirnya bermuara pada *grundnorm*. Relasi dan hierarki antara *grundnorm* dan norma lainnya adalah “*Grundnorms-norms-subnorms*”<sup>36</sup>

Bagi *Kelsen*, hierarki norma hanya mengenal superordinasi dan subordinasi, tidak mengakui adanya koordinasi. Dalam perkembangan selanjutnya diuraikan Hans Nawiasky dengan *theorie von stufenbau der rechtsordnung* yang menggariskan bahwa selain susunan norma dalam negara adalah berlapis-lapis dan berjenjang dari yang tertinggi

---

<sup>35</sup> *Ibid.*,

<sup>36</sup> *Ibid.*,

sampai terendah, juga terjadi pengelompokan norma hukum dalam negara, yakni mencakup norma fundamental negara (*staatsfundamentalnorm*), aturan dasar negara (*staatsgrundgesetz*), undang-undang formal (*formalle gesetz*), dan Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*verordnung en outonome satzung*).

Selain terkenal dengan teori stufenbau, Kelsen juga menjadi penggagas pentingnya menjaga sebuah hukum dasar melalui sebuah lembaga agar konstitusi (*grundnorm*) tidak tercederai. Lembaga tersebut adalah Mahkamah Konstitusi. Teori *stufenbau* di Indonesia diadopsi dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (selanjutnya disebut UU Pembentukan Peraturan Perundang-undangan).<sup>37</sup>

#### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji, kebenaran dari ilmu pengetahuan, dengan menggunakan metode ilmiah seperti penelitian, dan dalam penelitian tersebut akan mencari data-data, atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan

---

<sup>37</sup> *Ibid.*,

suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>38</sup>

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.<sup>39</sup> Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder,<sup>40</sup> disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang

---

<sup>38</sup> Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

<sup>39</sup> Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

dianggap pantas.<sup>41</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>42</sup> Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah.

## 2. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian hukum normatif dimaksudkan adalah bahan untuk mengawali sebagai dasar sudut pandang dan kerangka berfikir seorang peneliti untuk melakukan analisis. Karena itu apabila suatu isu hukum dilihat dari beberapa pendekatan berbeda maka hasilnya atau kesimpulannya akan berbeda pula.<sup>43</sup> Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.<sup>44</sup> Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.<sup>45</sup> Dengan pendekatan ini diharapkan mampu

---

<sup>41</sup> Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 118

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2007, *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Group, Jakarta, hal.35.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal. 184

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal.185

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal.186



menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.<sup>46</sup> Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.<sup>47</sup> diantaranya:
  - 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
  - 2) KUHPerdota.
  - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

---

<sup>46</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal. 141



Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,<sup>48</sup> antara lain:

- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
- 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal.141

para pakar.

3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,<sup>49</sup> seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.<sup>50</sup> Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepastakaan (*study document*). Penelitian kepastakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepastakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier<sup>51</sup> Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 141

<sup>50</sup> Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

<sup>51</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 39

<sup>52</sup> Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

## 5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.<sup>53</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

- Bab I      Pendahuluan  
 Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.
- Bab II      Tinjauan Pustaka  
 Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan umum Mengenai Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Surat Keterangan Tanah (SKT), dan Tinjauan umum mengenai Jual Beli tanah dalam perspektif Islam.
- Bab III     Hasil Penelitian dan Pembahasan

---

<sup>53</sup> Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

Bab ini membahas mengenai legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah dan eksistensi hukum surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

#### Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>54</sup>

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

---

<sup>54</sup> Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut ,Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>55</sup> Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>56</sup>

## 2. Jenis-jenis Hak Tanah

### a. Hak Milik

#### 1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak

---

<sup>55</sup> Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

<sup>56</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3



lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.”<sup>57</sup>

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.<sup>58</sup>

Terkuat artinya:<sup>59</sup>

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuhi artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukkannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu

<sup>57</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

<sup>58</sup> AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

<sup>59</sup> Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.<sup>60</sup> Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
  - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
  - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

---

<sup>60</sup> G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

(3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

(4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

## 2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) Tanahnya jatuh kepada negara

(1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum

(2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

(3) Karena diterlantarkan

(4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

## b. Hak Guna Usaha

### 1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

(1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan

dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.<sup>61</sup>

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

## 2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

---

<sup>61</sup> Effendy Perangin, *op. cit.*, hal. 258

g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> *Ibid*, hal. 275

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
  - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
  - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
  - d) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.
  - e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
  - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
  - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi



- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di

Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”<sup>63</sup>

### 3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlakutidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing.

---

<sup>63</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :<sup>64</sup>

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh

---

<sup>64</sup> Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

#### **4. Pendaftaran Tanah**

Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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.<sup>65</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.<sup>66</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah

---

<sup>65</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

<sup>66</sup> Effendi Parangin,1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnyanya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnyanya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnyanya perbuatan itu.<sup>67</sup>

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

1. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

---

<sup>67</sup> *Ibid.* hal. 96.



hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

#### **5. Tata Cara Pendaftaran Tanah**

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:<sup>68</sup>

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

---

<sup>68</sup> Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertipikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan

lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan

dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.

- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran

hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.<sup>69</sup> Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- 2) Tanah hak pengelolaan
- 3) Tanah wakaf
- 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
- 5) Hak tanggungan
- 6) Tanah negara

b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.<sup>70</sup> Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara.

---

<sup>69</sup> Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

<sup>70</sup> John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.<sup>71</sup>

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.

---

<sup>71</sup> Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28



- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.
- e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.
- 1) Torrens System
  - 2) Asas Negatif
  - 3) Asas Publisitas

- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.<sup>72</sup>

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.
- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
- f. *Suntability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.
- g. *Completeness of record* :

---

<sup>72</sup> Perlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

- 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.
- 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.<sup>73</sup>

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah**

### **1. Pengertian Jual Beli Tanah**

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>74</sup> Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut

---

<sup>73</sup> Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* hal.127

<sup>74</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>75</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>76</sup>

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, sebab jua beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana

---

<sup>75</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

<sup>76</sup> *Ibid*, hal.72

pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut

tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>77</sup>

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (levering). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

## 2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>78</sup>

### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

---

<sup>77</sup> Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

<sup>78</sup> <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 20 Agustus 2024, Pukul 22.00 WIB



- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-

undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, denganketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

### **3. Prosedur Jual Beli Tanah**

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terken penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang

harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>79</sup>

Ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh

---

<sup>79</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4

menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Keempat adalah apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu

harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak



sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

#### **4. Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli**

- a. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang

melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.<sup>80</sup>

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli)

---

<sup>80</sup> Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 375.

dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.<sup>81</sup>

b. Pendaftaran Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya.
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli).

---

<sup>81</sup> Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, hal.36.

- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual).
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli).
- 6) Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan).
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan.
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang.
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.<sup>82</sup>

c. Penyerahan Sertipikat

Sertipikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada permohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi

---

<sup>82</sup> Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 377.

pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>83</sup>

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertipikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertipikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

---

<sup>83</sup> A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, hal. 14.

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

### C. Tinjauan Umum Mengenai Surat Keterangan Tanah (SKT)

Surat keterangan Tanah (SKT) adalah surat keterangan mengenai objek atau tanda bukti atas kepemilikan lahan/tanah yang dibuat atas permintaan atau permohonan masyarakat kepada kantor Kelurahan atau Desa dimana obyek tanah yang dimohonkan, dan atas permintaan atau permohonan tersebut Kelurahan atau Desa mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan diawali bahwa telah mempunyai register tanah yang terdaftar di desa, dan kemudian Proses penerbitan SKT adanya kesaksian oleh Rt dan beberapa saksi-saksi lalu kemudian diusulkan kepada Lurah atau Kepala Desa untuk disetujui penerbitan SKT.<sup>84</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mengatur secara spesifik tentang Surat keterangan Tanah sebagai salah satu Persyaratan pendaftaran Tanah, namun dalam Pasal 76A Peraturan Menteri Pertanian dan Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 menyatakan bahwa bukti tertulis tanah yang dimiliki bekas adat tidak berlaku lagi setelah 5 (lima) tahun setelah berlakunya Keputusan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak administratif, hak guna tanah, satuan rumah dan pendaftaran Bumi. Namun dalam kenyatannya masih banyak masyarakat yang menggunakan SKT sebagai bukti tertulis kepemilikan Tanah.

---

<sup>84</sup> Yosep Surya, 2023, Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah, *Lex Privatum* Vol.XI/No.4, hal.2



Surat Keterangan Tanah berfungsi sebagai bukti penguat penguasaan secara fisik apabila ditemuinya kekeliruan ataupun ketidak lengkapan bukti penguasaannya. Salah satu bukti fisik yang menjadi bukti awal hak kepemilikan tanah yakni Surat Keterangan Tanah (SKT), Surat Keterangan Tanah yang menegaskan perihal riwayat kepemilikan tanah, SKT merupakan salah satu alat bukti tertulis yang menunjukkan keterangan kepemilikan tanah, dibuat atas permintaan atau permohonan masyarakat kepada Kantor Kelurahan atau desa dimana objek tanah tersebut maka diterbitkanlah oleh Kelurahan atau Desa sebagai syarat administrasi proses pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>85</sup>

Surat Keterangan Tanah (SKT) yang mana merupakan bukti awal 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 awal pembuktian tertulis. Bukti hak atas tanah berupa surat-surat yang dibuat oleh masyarakat dengan berbagai ragam jenis yang tujuannya untuk menciptakan bukti tertulis dari objek atau bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat termasuk hak yang berasal dari adat masing- masing daerah daerah di indonesia memiliki nama-nama yang berbeda-beda: Girik, letter C, patuk dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat khusus penelitian ini disebutnya Surat keterangan tanah.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> *Ibid.*, hal.4

<sup>86</sup> Muhammad nadzir, 2017 Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah, *Jurnal De Facto*, vol. 4, hal.4

#### D. Tinjauan umum mengenai Jual Beli tanah dalam perspektif Islam.

Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعْتُ** diucapkan **بَاعَ - يَبِيعُ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.<sup>87</sup>

Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.<sup>88</sup>

Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertipikat atau pun hak-hak penggunaan yang di atur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat

<sup>87</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, h. 23.

<sup>88</sup> Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, h. 143.

dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh ayat berikut ini:

لَهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ



Artinya:

*Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.*<sup>89</sup>

Selain itu juga terdapat dalam Firman Allah :

وَلِلَّهِ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya:

*Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).*<sup>90</sup>

Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahninya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat.

<sup>89</sup> Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

<sup>90</sup> Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

Beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam hal jual beli tanah. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah beberapa kaidah peneual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
  2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
  3. Bukan Tanah Sengketa
  4. Bukan Tanah Wakaf
  5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram
  6. Kelengkapan Ddokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara
  7. Mengolah dan Memberikan Manfaat
- “Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).*

Hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak megalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Jual Beli Tanah

Peningkatan penggunaan tanah melahirkan berbagai macam bentuk penguasaan serta pengelolaan atas tanah, dan di sisi lain, memunculkan perkembangan hukum normatif baik pendekatan peraturan perundang-undangan maupun doktrinal.<sup>91</sup> Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di Negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.<sup>92</sup> Oleh karena itu, persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. Pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dapat memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan

---

<sup>91</sup> Zakie & Mukmin, 2016, Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 24, Nomor 1 hal. 42.

<sup>92</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 25.

kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan tanah kepada warganya.<sup>93</sup>

Problematika administrasi pertanahan kerap kali timbul menjadi sengketa pertanahan seperti sengketa yang disebabkan atas tidak terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah, tumpang tindih penggunaan tanah, dan terbitnya sertipikat tanah ganda.<sup>94</sup> Tertib administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut dikeluarkan sebagai usaha pencegahan terhadap bentuk-bentuk perbuatan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat.<sup>95</sup> Ketentuan dalam UUPA yaitu Pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subjektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.<sup>96</sup>

Legalitas bukti hak atas tanah, menimbulkan banyak permasalahan hukum, salah satu penyebabnya adalah karena terjadi benturan konsep

---

<sup>93</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana, hal.30

<sup>94</sup> Anatami & Darwis, 2017, Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah, *Jurnal Hukum Samudera Keadilan* 12, Nomor 1, hal. 10.

<sup>95</sup> Rifan Agrisal Ruslan & Umar Ma'ruf, 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September, hal.426

<sup>96</sup> Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya, hal.78



penguasaan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>97</sup> Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan surat keterangan tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh kepala desa dan pelaksanaan transaksi jual belinya juga dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak pembeli dan pihak penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa.<sup>98</sup>

Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a bahwa, 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.<sup>99</sup> Oleh sebab itu dengan tugas Kepala Desa yang strategis itu diharapkan dapat menjadi motivator bagi warga masyarakat pemegang hak atas tanah agar mempunyai kesadaran untuk melakukan jual beli tanah di

---

<sup>97</sup> Yosep Surya, *Op.cit.*, hal.4

<sup>98</sup> Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, hal.38

<sup>99</sup> Rusmanto Hadiman, 2011, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis)*, Eresco, Bandung , hal. 39

hadapan PPAT bukan dihadapan Kepala Desa. Selain hal tersebut dalam konteks pendaftaran tanah yang lebih luas lagi Kepala Desa dapat menjadi motivator dan mampu mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik secara sporadik maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Karena Kepala Desa dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan warga masyarakat dan sifat paternalistik yang masih melekat erat Kepala Desa ditempatkan pada posisi tokoh dan menjadi suri tauladan, akibatnya seluruh anjurannya selalu akan dianut oleh warga masyarakatnya.<sup>100</sup>

Surat keterangan tanah (SKT) merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah (SKT) 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 keterangan tanah (SKT) tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, SKT dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>100</sup> Samuel Christian, 2008, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*, Media Ilmu, Jakarta, hal. 25

menyebutkan bahwa, Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara”. Di dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimaksudkan 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.<sup>101</sup>

Berdasarkan penjelesan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa surat keterangan tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh kepala desa yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki 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. Namun apabila di suatu wilayah sudah ada camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT Sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang

---

<sup>101</sup> Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 56

ditunjuk oleh pemerintah.<sup>102</sup> Kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa di wilayah pedesaan terutama di daerah terpencil yang belum memiliki PPAT maka kepala desa dapat bertindak sebagai PPAT sementara dengan mengetahui dan menandatangani jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut. Akan tetapi, apabila di wilayah pedesaan tersebut telah memiliki PPAT maupun PPAT sementara maka jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut harus diketahui dan ditandatangani oleh PPAT maupun PPAT Sementara agar memiliki legalitas dan kekuatan hukum dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah tersebut.<sup>103</sup>

Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah adalah sertipikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah kemudian didukung dengan terbitnya Surat Edaran Nomor 1756/15. I/1V/2016 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat, mengakibatkan konsekuensi hukum yang berdampak pada tidak ada lagi kewenangan

---

<sup>102</sup> Murad Rusmadi, 1992, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 56

<sup>103</sup> GHS Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 64

Kepala Desa/ Lurah dalam menerbitkan Surat Keterangan Tanah yang menjadi salah satu syarat dalam proses awal pendaftaran tanah. Dengan perkataan lain SKT tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tetapi permasalahannya di kalangan masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta PPAT, masih menganggap SKT atau surat segel sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan SKT atau surat segel sebagai alat bukti kepemilikan.

Terlalu banyak masalah yang ditimbulkan, dari penilaian terhadap tanah seperti SKT (girik, letter c, petuk, grant sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat. Pengadilan direpotkan dengan perkara-perkara tanah yang seharusnya telah dikonversi. Tanah-tanah adat seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan UUPA, karena pemerintah tidak mungkin lagi mengeluarkan bukti-bukti hak atas tanah yang tunduk pada sistem hukum yang lama.<sup>104</sup>

Bukti hak terdahulu berdasarkan Pasal 24 dan 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah kedalam peraturan pemerintah pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang pendaftaran tanah menetapkan bahwa bukti hak purbakala yang berasal dari peralihan

---

<sup>104</sup> Yosep Surya, *Op.cit.*, hal.5

hak purbakala harus dibuktikan dengan bukti tertulis dan keterangan saksi dan/atau keterangan pemohon yang dianggap cukup kebenarannya untuk didaftarkan oleh panitia adjudikasi untuk pendaftaran Sistematika atau kepala kantor pertanahan untuk pendaftaran sporadis, kemudian dalam pasal 97 Nomor 18 tahun 2021 mengatakan 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 dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah bersangkutan oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada sengketa dilakukan pembukuan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

Terdapat 5 (lima) jenis kekuatan pembuktian (*vis probandi*) atau daya bukti dari alat bukti, yaitu :<sup>105</sup>

1. Kekuatan Pembuktian Sempurna (*volledig bewijsracht*)

Kekuatan Pembuktian Sempurna ini adalah kekuatan yang memberi kepastian yang cukup kepada hakim, kecuali kalau ada pembuktian perlawanan (*tegenbewijs*) sehingga hakim akan

---

<sup>105</sup> Philipus M. Hadjon ., 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)* , Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal.1



memberikan akibat hukumnya. Yang digaris bawahi dalam hal kekuatan pembuktian sempurna ini adalah alat bukti sudah tidak perlu dilengkapi dengan alat bukti lain, tetapi masih memungkinkan pembuktian lawan

2. Kekuatan Pembuktian Lemah (*onvolledig bewijsracht*)

Kekuatan Pembuktian Lemah atau tidak lengkap ini adalah tidak memberikan kepastian yang cukup, sehingga hakim tidak memberikan akibat hukum hanya atas dasar alat bukti yang lemah. Gugatan yang hanya didasarkan pada alat bukti demikian itu harus ditolak

3. Kekuatan Pembuktian Sebagian (*gedeeltelijk bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian sebagian ini memang sepiantas lalu mirip dengan kekuatan pembuktian lemah, tetapi berbeda. Apakah kekuatan pembuktian itu lemah atau merupakan kekuatan pembuktian sebagian, tergantung dari tanggapan tergugat.

4. Kekuatan Pembuktian Menentukan (*beslissende bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian yang sifatnya menentukan adalah kekuatan pembuktian perlawanan sama sekali. Jadi, inilah bedanya dengan kekuatan sempurna yang masih memungkinkan pembuktian lawan.

5. Kekuatan Pembuktian Perlawanan (*tegenbewijs* atau *kracht van tegenbewijs*)

Dilihat dari kekuatan hukum pembuktian SKT ini memang pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena SKT 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 SKT tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan PP Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh Camat selaku PPAT, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) PP Pendaftaran Tanah dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.<sup>106</sup>

Penjelasan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dimaksudkan 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

---

<sup>106</sup> Noor Atikah, 2022, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Notary Law Journal*, Vol 1 Issue 3,hal.282

daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa. Dari penjelesan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki 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. Namun apabila di suatu wilayah sudah ada Camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT Sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.

Surat keterangan tanah sebagai salah satu syarat dalam pendaftaran tanah dan saat ini sering disebut dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, dalam format surat pernyataan penguasaan fisik juga mencantumkan batas-batas tanah yang menjadi dasar dan selama batas-batas tanah tersebut diakui oleh pihak terkait dan disaksikan oleh saksi-saksi. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah pada dasarnya hampir sama dengan surat keterangan tanah. Surat keterangan tanah dibuat oleh Kepala Desa/Lurah berdasarkan pada pernyataan dari pemilik atau pemohon. Sedangkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dibuat oleh pemohon dan bisa saja menempatkan Kepala Desa/Lurah sebagai saksi. Sedangkan surat keterangan tanah menempatkan Kepala Desa/Lurah

sebagai pejabat tata usaha negara yang menerbitkan surat keterangan, Terbitnya Surat Edaran Nomor 1756/15. I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat pada dasarnya menyederhanakan proses pendaftaran tanah dengan cara pemohon cukup membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dengan format yang telah ditentukan berdasarkan Surat Edaran tersebut. Surat keterangan tanah pada dasarnya produk hukum yang lahir Kepala Desa/Lurah, yang berfungsi sebagai bukti penegasan status penguasaan fisik atas tanah seseorang, sehingga surat keterangan tanah bersifat lebih faktual dan objektif.<sup>107</sup>

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 keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.<sup>108</sup>

---

<sup>107</sup> Yosep Suryaa, *Op.cit.*, hal.6

<sup>108</sup> Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 56

Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman, mengemukakan bahwa hukum memiliki tiga tujuan utama yang harus dicapai secara seimbang yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian.<sup>109</sup>

### 1. Keadilan

Hukum harus mencerminkan keadilan, yakni memberikan hak yang sama kepada semua orang dan memastikan bahwa hak-hak mereka dilindungi. Dari sudut pandang keadilan, SKT memberikan pengakuan atas penguasaan atau kepemilikan tanah bagi individu yang mungkin belum memiliki sertipikat resmi. Ini bisa dianggap sebagai bentuk keadilan bagi masyarakat atau mereka yang memiliki hak historis atas tanah. Namun, keadilan juga dapat dipertanyakan jika SKT digunakan untuk menjustifikasi kepemilikan dalam kasus-kasus di mana ada konflik kepemilikan, terutama jika SKT diterbitkan tanpa prosedur yang transparan dan adil. Dalam situasi ini, keadilan substantif mungkin tidak tercapai karena SKT tidak selalu mencerminkan kepemilikan yang sah dan dapat dipertahankan di hadapan hukum yang lebih tinggi.

### 2. Kemanfaatan

Hukum harus bermanfaat bagi masyarakat dan dapat diterapkan untuk mencapai tujuan sosial yang lebih luas. SKT memiliki manfaat praktis sebagai alat administratif yang memungkinkan individu mengklaim penguasaan tanah dan menggunakan tanah tersebut dalam

---

<sup>109</sup> Sudikno Mertokusumo & A. Pitlo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.1

kehidupan sehari-hari. Dalam konteks jual beli tanah, SKT dapat memberikan dasar untuk melakukan transaksi, terutama di daerah yang sistem pendaftarannya belum maksimal. Namun, kemanfaatan SKT juga dibatasi oleh fakta bahwa dokumen ini tidak memberikan kepastian penuh terhadap hak kepemilikan. Transaksi jual beli yang hanya didasarkan pada SKT bisa menimbulkan risiko bagi pembeli, karena SKT tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat tanah. Ini bisa mengakibatkan sengketa hukum di masa depan, yang mengurangi kemanfaatan SKT dalam jangka panjang.

### 3. Kepastian Hukum

Hukum harus jelas, dapat diandalkan, dan memberikan kepastian bagi mereka yang diaturnya, sehingga masyarakat dapat merencanakan tindakannya sesuai dengan hukum. Dalam hal kepastian hukum, SKT cenderung lemah. Kepastian hukum menuntut bahwa bukti kepemilikan tanah harus jelas dan tidak dapat diperdebatkan, yang biasanya hanya dapat dicapai dengan sertipikat tanah resmi. SKT, yang mungkin tidak didukung oleh proses pendaftaran yang resmi, tidak memberikan kepastian hukum yang memadai, baik bagi pemilik maupun bagi pihak ketiga (seperti pembeli). Dalam konteks jual beli tanah, ketidakpastian hukum yang terkait dengan SKT bisa menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak dalam transaksi. Jika terjadi sengketa, pihak yang hanya



mengandalkan SKT mungkin kesulitan untuk mempertahankan haknya di hadapan hukum.

Berdasarkan perspektif Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch, legalitas SKT sebagai bukti kepemilikan tanah dalam jual beli tanah memiliki beberapa kelebihan, terutama dalam hal memberikan keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat yang secara historis menguasai tanah. Namun, dari sudut kepastian hukum, SKT tidak memberikan kepastian hukum yang sama seperti sertifikat tanah, sehingga penggunaannya dalam transaksi tanah bisa berisiko menimbulkan ketidakpastian. Untuk mencapai tujuan hukum yang ideal menurut Radbruch yakni keseimbangan antara keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, SKT perlu dilengkapi dengan mekanisme hukum yang lebih kuat, seperti pendaftaran tanah yang formal, agar dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih lengkap dan mencegah sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, meskipun SKT dapat memainkan peran dalam sistem hukum, perannya harus diintegrasikan dengan norma hukum yang lebih tinggi dan lebih definitif untuk memastikan bahwa semua tujuan hukum dapat terpenuhi.

Berdasarkan uraian di atas maka, legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai dasar dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia memiliki batasan yang signifikan. Meskipun SKT diakui secara administratif dan dapat digunakan sebagai bukti penguasaan fisik atas tanah, dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam konteks

jual beli tanah, penggunaan SKT sebagai bukti kepemilikan menimbulkan risiko hukum, terutama jika terjadi sengketa, karena SKT tidak memberikan jaminan kepemilikan yang sah dan diakui secara formal oleh hukum. Untuk mencapai kepastian hukum dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi, sertipikat hak atas tanah tetap menjadi satu-satunya dokumen yang diakui secara sah sebagai bukti kepemilikan dalam jual beli tanah. Oleh karena itu, penting bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan memiliki sertipikat yang sah, guna menghindari potensi masalah hukum di masa depan.

#### **B. Eksistensi Hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Tanah yang pada dasarnya merupakan kekuasaan negara, yang tujuannya digunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Dalam hal ini rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi di sebuah negara memiliki hak untuk mengelola, dan sekaligus untuk menguasai sebidang tanah secara penuh. Penguasaan tersebut dibuktikan dengan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut (BPN).<sup>110</sup>

Surat Keterangan Tanah (SKT) bukti fisik penguasaan atas tanah yang telah sejak lama dikenal oleh masyarakat Indonesia Sebelum lahirnya UUPA, surat keterangan tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang

---

<sup>110</sup> Caesar Noor Ivan, 2018I, Implikasi Hukum Dihapusnya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pertama Kali, *Jurnal Perspektif*, Vol. 23 Nomor 1, Edisi Januari, hal.16

diakui, akan tetapi setelah lahirnya UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan tanah meskipun demikian, selain sertipikat tanah nampaknya masih ada hak lain yang masih berlaku yakni Surat Keterangan Tanah (SKT). Dimana, pada dasarnya masyarakat dari sebelum lahirnya UUPA dan sampai sekarang UUPA telah berjalan sekitar 61 tahun, masyarakat masih menganggap bahwa SKT merupakan bukti hak atas tanah yang sah. Khususnya bagi mereka yang jauh dari kantor pertanahan.<sup>111</sup>

Berdasarkan sejarah sebelum adanya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, SKT merupakan surat yang menunjukkan bahwa sebidang tanah telah dikuasai oleh seseorang. SKT merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa, Lurah atau Kepala Adat di suatu wilayah pada masa itu. SKT sendiri merupakan sebutan umum yang digunakan untuk mempermudah penyebutan dalam bahasa, SKT memiliki banyak ragam diantaranya seperti sporadik, girik, letter C, Petok D dan lain sebagainya, semua itu adalah merupakan bentuk ragam dari SKT yang berbeda-beda diberbagai daerah dan pemberlakuannya juga terbatas di suatu daerah tertentu saja.

Sebelum adanya UUPA untuk menguasai sebidang tanah masyarakat hanya perlu membebaskan lahan yang diinginkan dan menggarap tanah tersebut. Hal tersebut dikarenakan pada saat itu besar dari wilayah Indonesia

---

<sup>111</sup> Muhammad Rudinasyah, Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah (Skt) Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Atr/Bpn No. 1756/15.Iv/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, *Artikel Skripsi*, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari, hal.12

merupakan hutan yang luas yang tidak ada pemiliknya. Berdasarkan hak atas tanah, maka tanah tersebut merupakan tanah penguasaan dari bangsa Indonesia dan merupakan tanah bersama, seluruh rakyat Indonesia berhak atas tanah tersebut.

Selanjutnya setelah dikeluarkannya UUPA No 5 Tahun 1960, setiap perbuatan yang berkaitan bumi (tanah) harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain, membebaskan lahan dengan bebas sudah tidak diperbolehkan lagi. Hal tersebut karena kemajuan dalam pembangunan yang menghendaki pembukaan hutan dan disisi lain masih banyak pendaftaran tanah yang belum tuntas yang dapat menimbulkan sengketa yang dapat menghambat pembangunan.

Setelah lahirnya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, setiap bidang tanah yang dimiliki masyarakat Indonesia untuk membuktikan atas haknya harus memiliki Surat Hak Milik selanjutnya disebut SHM atau Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh BPN sebagai lembaga yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat tanah bagi masyarakat ataupun badan hukum. Keberadaan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah, menyebabkan surat-surat keterangan tanah yang dulu merupakan bukti kepemilikan atas sebidang tanah bagi masyarakat khususnya di daerah menjadi berubah fungsi sebagai alas hak atau bukti dasar atas sebidang tanah saja. Hal itu mengakibatkan banyaknya terjadi sengketa pertanahan antara pemegang sertipikat tanah melawan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang kerap mengesamping Surat Keterangan Tanah (SKT) dan memenagkan sertipikat

tanah. namun tidak jarang hakim dalam pemegang kekuasaan dalam memutuskan perkara memenangkan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alat bukti yang sah atas sebidang tanah.

Dasar hukum dari Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berterut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya dengan syarat :

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikat baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta di perkuat oleh kesaksian orang yang dipercaya.
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat Hukum Adat atau Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain.

Berdasarkan dari penjelasan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan bukti fisik atas sebidang tanah yang digunakan untuk proses pendaftaran tanah. Surat Keterangan Tanah (SKT) sendiri merupakan bukti penting dalam proses pembuktian sebidang tanah untuk penerbitan sertipikat tanah. Dimana dalam hal alat-alat bukti tidak lengkap atau tidak ada, maka

Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai surat keterangan yang menerangkan tentang kondisi fisik sebidang tanah dapat digunakan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur lebih lanjut berkaitan dengan bukti-bukti kepemilikan tanah yang tidak tersedia tersebut, berdasarkan yang tercantum pada Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Adapun bunyi dari Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 yaitu:

“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 selama 20 tahun atau lebih.
  - 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikat 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 menurut hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberi keterangan palsu.
  - 6) keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai ketua 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 vertical maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan diatas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.”

Berdasarkan penjelasan dari PP No.24 Tahun 1997 dan Permen No. 3 Tahun 1997 diatas bahwa, Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah sebagai bukti fisik atas sebidang tanah yang selanjutnya disebut dengan alas hak atau hak dasar dalam proses pendaftaran tanah. Dalam proses pendafrtan tanah Surat Keterangan Tanah (SKT) memiliki kedudukan sebagai salah satu syarat pendaftaran tanah yaitu bisa disebut dengan alas hak dalam pendaftaran tanah.<sup>112</sup> Dengan Surat Keterangan Tanah (SKT), seseorang dapat membuktikan haknya atas sebidang tanah tanpa harus adanya alat-alat bukti yang lain secara lengkap. Namun demikian setelah di keluatkannya Surat Edaran Menteri ATR/BPN No. 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat yang selanjutnya disebut SE Menteri ATR/BPN yang menyatakan bahwa:

1. Melakukan percepatan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia baik melalui dana pemerintah maupun dana swadaya masyarakat.
2. Dalam hal dasar penguasaan dan/alat bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan agar dibuktikan dengan surat

---

<sup>112</sup> <https://www.hukum-hukum.com/2016/12/alas-hak-versus-hak-atas-tanah.html>, diakses tanggal 2 Agustus 2024, Pukul 21.00 WIB

tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikat baik dari yang bersangkutan.

3. Itikat baik sebagaimana tersebut dibuktikan sebagai berikut:
  - a. Tidak ada keberatan pihak lain atas tanah yang dikuasai/tidak dalam sengketa.
  - b. Tidak termasuk sebagai asset Pemerintah dan Pemerintah Daerah.
  - c. Tidak termasuk kawasan hutan.
4. Surat pernyataan sebagaimana dimaksud diatas dibuat dengan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai dengan derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan menguasai bidang tanah tersebut.
5. Surat pernyataan tersebut dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan pihak yang membuat pernyataan bertanggung jawab baik secara perdata maupun pidana apabila dikemudian hari terdapat unsur- unsur ketidakbenaran dalam pernyataan dan bersedia sertifikatnya dibatalkan dan diproses hukum sesuai peraturan yang berlaku serta tidak melibatkan pihak lain.
6. Surat pernyataan sebagaimana tersebut di atas dibuat sesuai dengan lampiran surat ini.

Berdasarkan isi dari surat edaran menteri diatas dalam rangka percepatan kegiatan pendaftaran tanah dan menjamin kepastian hukum

seluruh rakyat Indonesia, maka salah satu syarat pendaftaran tanah yang merupakan alas hak atas atau Surat Keterangan Tanah (SKT) dihapus sebagai salah satu syarat pendaftaran tanah. atau lebih jelasnya Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak diperlukan lagi dalam pendaftaran tanah setelah dikeluarkannya surat edaran tersebut.<sup>113</sup>

Demikian, dengan dihapusnya Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai syarat pendaftaran tanah, mengakibatkan kedudukan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alas hak dalam proses pembuktian dalam pendafrtan tanah menjadi tidak ada lagi atau Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak ada memiliki kedudukan hukum dalam pendaftaran tanah. Meskipun berdasarkan SE Menteri ATR/BPN No.1756/15.I/IV/2016, Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai syarat pendafrtan tanah dihapuskan, namun dalam hal proses pendafrtan tanah dengan menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) tetap dapat diterima dan Surat Keterangan Tanah (SKT) masih dapat di berlakukan selama yang bersangkutan mamiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai surat keterangan penguasaan atas sebidang tanah dalam pendafrtan tanah. Bagi masyarakat yang memiliki kendala dalam pendaftaran tanah karena tidak memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT), maka tidak perlu menunggu adanya Surat Keterangan Tanah (SKT) untuk mendaftarkan tanahnya karena Surat Keterangan Tanah (SKT) bukanlah persyaratan yang harus dipenuhi dalam pendafrtan tanah setelah dikeluarkannya surat edaran menteri tersebut.

---

<sup>113</sup> <http://irmadevita.com/2016/untuk-persertifikatan-sudah-tidak-perlu-lagi-skt-dari-kelurahan/>, diakses tanggal 2 Agustus 2024, Pukul 21.30 WIB

Meskipun Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak diatur dalam PP 24/1997 dan tidak diperlukan lagi sebagai salah satu syarat dalam pendaftaran tanah hal itu termuat dalam Pasal 76A Peraturan Menteri Agraria dan Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 menjelaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tidak berlaku lagi setelah 5 ( lima ) tahun berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Apabila dalam jangka waktu tersebut berakhir maka alat bukti tertulis tanah milik adat tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti pembuktian hak. Namun dalam kenyataannya masih banyak masyarakat yang menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti tertulis kepemilikan tanah. Bahkan tidak jarang ditemui jual beli transaksi tanah dengan bukti kepemilikan hanya berupa Surat Keterangan Tanah (SKT). Perolehan Surat Keterangan Tanah (SKT) tidaklah sulit karena hanya membutuhkan kesaksian beberapa saksi, RT dan diketahui oleh Lurah setempat dimana objek tanah tersebut berada guna penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT).<sup>114</sup>

Terbitnya Surat Edaran No.1756/15.I/1V/2016 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat, mengakibatkan konsekuensi hukum yang berdampak pada tidak ada lagi kewenangan Kepala Desa/Lurah dalam menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang menjadi

---

<sup>114</sup> Noor Atikah, 2022, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Notary Law Journal*, Vol 1 Issue 3, hal.274

salah satu syarat dalam proses awal pendaftaran tanah. Walaupun Surat Keterangan Tanah merupakan alat bukti hak tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat sertipikat, akan tetapi surat keterangan tanah menjadi bukti fisik sebagai bukti riwayat kepemilikan tanah. Surat Keterangan Tanah merupakan alas hak yang menjadi proses awal pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional guna terbitnya sertipikat. Surat Keterangan Tanah (SKT) sehingga menjadi dokumen yang sangat penting. Surat Keterangan Tanah berfungsi sebagai bukti penguat penguasaan secara fisik apabila ditemuinya kekeliruan ataupun ketidaklengkapan bukti penguasaannya. Salah Satu bukti fisik yang menjadi alas hak kepemilikan tanah yakni Surat Keterangan Tanah (SKT), SKT adalah Surat Keterangan Tanah yang menegaskan perihal riwayat kepemilikan tanah. Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan salah satu alat bukti tertulis yang menunjukkan keterangan kepemilikan tanah, dibuat atas permintaan atau permohonan masyarakat kepada Kantor Kelurahan atau desa dimana objek tanah tersebut berada dan atas permohonan tersebut maka diterbitkanlah oleh Kelurahan atau Desa sebagai syarat administrasi proses pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>115</sup>

Alas hak atas tanah berupa surat-surat yang dibuat oleh masyarakat dengan berbagai ragam bentuk yang ditujukan untuk menciptakan bukti tertulis dari obyek atau bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat termasuk hak yang berasal dari Adat yang masing-masing daerah di

---

<sup>115</sup> *Ibid.*, hal.275

Indonesia memiliki penamaan yang berbeda-beda yaitu Girik, Letter C, Petuk, Grant Sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak Adat, khusus di lokasi penelitian ini sebutannya disebut Surat Keterangan Tanah (SKT).

Penerbitan bukti penguasaan bidang tanah tersebut ada yang dibuat diatas tanah yang belum dikonversi maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dan kemudian tanah tersebut diduduki oleh masyarakat baik disengaja ataupun diatur oleh Kepala Desa/Lurah bahkan sampai disahkan oleh Camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak Adat.

Di dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diterangkan bahwa untuk keperluan Pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Pendaftaran secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Sebelum lahirnya UUPA, surat keterangan tanah diatas masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak



atas tanah. Sekalipun demikian, selain sertipikat hak atas tanah nampaknya tanda hak lain-pun masih ada yang berlaku yakni Surat Keterangan Tanah yang masing-masing daerah punya penyebutan nama yang berbeda-beda. Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tidak mempermasalahkan apakah Surat Keterangan Tanah (SKT) itu produk sebelum tahun 1960 ataupun sesudahnya dan bagaimana status hukumnya. Pokoknya kalau tanah tertentu sudah memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT), pemiliknya sudah merasa aman. Surat Keterangan Tanah (SKT) yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi, sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA maka Surat Keterangan Tanah (SKT) bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai surat keterangan tanah berupa Segel adalah tanda pembayaran atau pelunasan pajak bukan merupakan pemilikan hak.<sup>116</sup>

Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA secara yuridis formal, Surat Keterangan Tanah (SKT) berupa segel benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah berlakunya UUPA maka Surat Keterangan Tanah (SKT) berupa segel tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI.

---

<sup>116</sup> *Ibid.*, hal.276

No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat keterangan petuk atau girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah. Masih berkembangnya pemahaman bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah UUPA, disebabkan adanya anggapan bahwa legalitas kepemilikan bisa dibuktikan dengan penguasaan secara fisik dan dituangkan dalam Surat Keterangan Tanah (SKT). Hal seperti ini yang masih terus berkembang di kalangan masyarakat, termasuk di kalangan pemerintahan, termasuk di lingkungan peradilan. Dengan dasar bukti tersebut masyarakat sudah merasa aman, karena merasa telah memiliki bukti kepemilikan atas hak tanahnya.

Setelah lahirnya UUPA bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) berupa segel dan hak adat sejenisnya sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tetapi permasalahannya di kalangan masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta PPAT, masih menganggap Surat Keterangan Tanah (SKT) atau surat segel sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang

menguatkan keberadaan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau surat segel sebagai alat bukti kepemilikan.<sup>117</sup>

Fakta bahwa kebanyakan tanah-tanah yang belum memiliki bukti sertipikat merupakan tanah adat atau bisa juga bekas tanah adat, tanah yang didapat dari transaksi jual beli yang hanya didasarkan pada Akta Jual-Beli (AJB) serta tanah-tanah yang berasal dari pemerintahan Belanda yang belum di Konversi menjadi hak milik. Jika tanah tersebut adalah tanah adat, maka status tanahnya menjadi tanah adat dan di atasnya berlaku hukum adat setempat. Namun jika tanah tersebut bukan merupakan tanah adat atau dapat dikatakan bekas tanah adat, maka tanah tersebut masih merupakan tanah negara. Karena dalam penggolongannya tanah dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu :

1. Tanah hak. Tanah hak adalah tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah, misalnya hak-hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang- Undang Pokok Agraria.
2. Tanah negara. Tanah negara adalah tanah yang di atasnya tidak terdapat hak dari masyarakat dan tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara.

Jika tanah yang dikatakan sebagai hak milik namun tidak memiliki bukti sertipikat hak milik, maka tanah tersebut tidak dapat dikatakan sebagai hak milik melainkan dapat dikatakan sebagai tanah dengan status hak pakai, karena setelah diundangkannya Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 maka

---

<sup>117</sup> *Ibid.*, hal.276

secara serempak semua hak-hak atas tanah wajib untuk didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Jadi penguasaan fisik tanah selama terunturun, tetapi tidak memiliki bukti hukum bukanlah merupakan hak milik, melainkan hanya sebagai hak pakai untuk mengelola tanah yang bersangkutan. Jika pemegang hak tersebut ingin menguatkan status tanah tersebut menjadi hak milik, maka harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jadi semua hak-hak atas tanah baik itu hak atas tanah yang baru maupun hak atas tanah yang berasal dari masa pemerintahan Belanda harus didaftarkan dan dikonversi menjadi hak milik. Begitu pula dengan hak atas tanah yang didapat dengan transaksi jual-beli atau bekas tanah-tanah adat haruslah didaftarkan guna mendapatkan bukti sertipikat tanah.

Teori Hukum *Stufenbau* yang dikembangkan oleh *Hans Kelsen*, juga dikenal sebagai teori hierarki norma hukum, adalah salah satu pendekatan utama dalam pemahaman sistem hukum. *Hans Kelsen* menyatakan bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapislapis dalam suatu hierarki artinya suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi. Pada puncak hierarki ini adalah *Grundnorm* atau norma dasar, yang menjadi sumber dari seluruh legitimasi hukum dalam suatu sistem.<sup>118</sup> Untuk menganalisis eksistensi hukum dari Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah

---

<sup>118</sup> Maria Farida Indrati S, 2007, *Ilmu Per-Undang-Undangan*, Yogyakarta, Kanisius, hal, 41

menggunakan teori Stufenbau, kita harus melihat bagaimana SKT diakui dalam struktur hierarki norma hukum yang berlaku di Indonesia.

1. Norma Dasar (*Grundnorm*)

Norma dasar dalam sistem hukum Indonesia adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Semua peraturan perundang-undangan, termasuk yang terkait dengan pertanahan, harus sesuai dengan norma dasar ini.

2. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Di bawah UUD 1945, terdapat Undang-Undang Pokok, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan landasan utama hukum pertanahan di Indonesia dan menetapkan bahwa hak atas tanah harus didaftarkan dan disertifikasi melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3. Peraturan Pelaksana

Di bawah UUPA, terdapat berbagai peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mengatur mekanisme pendaftaran tanah dan jenis-jenis dokumen yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah.

4. Surat Keterangan Tanah (SKT)

Dalam hierarki ini, SKT adalah norma hukum yang berada di tingkatan paling bawah. SKT adalah dokumen yang menyatakan

penguasaan fisik atas tanah, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Surat Keterangan Tanah (SKT) memiliki eksistensi hukum dalam konteks lokal, karena diakui oleh masyarakat dan pemerintah daerah sebagai bukti penguasaan tanah. Namun, dalam hierarki hukum yang diusulkan oleh *Hans Kelsen*, Surat Keterangan Tanah (SKT) berada pada level yang lebih rendah dan harus sesuai dengan norma yang lebih tinggi.

Berdasarkan teori *Stufenbau*, untuk menilai legalitas SKT, kita harus melihat apakah Surat Keterangan Tanah (SKT) sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah. Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN, karena hanya sertipikat yang diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah sesuai dengan norma yang lebih tinggi. Jika Surat Keterangan Tanah (SKT) bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi atau jika tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan pelaksana, maka legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) dapat dipertanyakan. Dalam konteks jual beli tanah, penggunaan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan dapat menimbulkan risiko hukum, karena tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen yang diakui oleh norma yang lebih tinggi dalam hierarki *Hans Kelsen*.



Berdasarkan analisis teori hukum *Stufenbau Hans Kelsen*, Surat Keterangan Tanah (SKT) memiliki eksistensi sebagai dokumen pengakuan kepemilikan tanah, namun legalitasnya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah terbatas karena berada pada hierarki yang lebih rendah dibandingkan dengan sertipikat tanah yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, meskipun Surat Keterangan Tanah (SKT) diakui secara eksistensial, legalitasnya dalam konteks jual beli tanah harus selalu diuji berdasarkan kesesuaiannya dengan norma hukum yang lebih tinggi dalam sistem hukum Indonesia. Legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tidak sekuat sertipikat tanah, Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan yang definitif tanpa didukung oleh dokumen atau proses hukum yang lebih tinggi dalam hierarki hukum.

Berdasarkan uraian diatas, eksistensi hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia diakui dalam konteks administratif dan penguasaan fisik, terutama di daerah-daerah yang pelaksanaan pendaftaran tanah belum optimal. Surat Keterangan Tanah (SKT) sering digunakan oleh masyarakat sebagai bukti penguasaan tanah dan untuk keperluan administrasi, namun, legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terbatas karena dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam sengketa tanah atau proses hukum formal, sertipikat tanah diutamakan sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Oleh karena itu, meskipun Surat Keterangan Tanah (SKT) memiliki peran penting dalam pengelolaan tanah, pemilik tanah yang hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) disarankan untuk mendaftarkan tanahnya guna memperoleh sertipikat yang sah untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah mereka.



### C. Contoh Akta / Litigasi

1. Contoh Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat untuk jual beli tanah.

#### **SURAT KETERANGAN TANAH**

Nomor : 5943/XXXXX/SKT/II/2011

#### **Yang bertanda tangan dibawah ini :**

Nama : NURAI SAH  
 Umur : 52 TAHUN  
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN  
 Pekerjaan : PETANI

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa saya menguasai sebidang tanah dengan keterangan sebagai berikut :

#### **1. LETAK TANAH :**

- a. Jalan / Sungai / Tanah : Sei. SENTOU
- b. Rukun Tetangga : 02
- c. Desa / Kelurahan : PEKAUMAN
- d. Kecamatan : TEGAL BARAT
- e. Kabupaten / Kota : KOTA TEGAL

#### **2. UKURAN TANAH :**

- Panjang : 256 Meter
- Lebar : 256 Meter
- Luas : 70.225 / ± 7 Hektar

#### **3. BATAS-BATAS TANAH :**

- Utara : SUSENO
- Timur : TUKIMAN
- Barat : SUPARMAN
- Selatan : MUKHTAR AJI

- #### **4. PERUNTUKAN / PENGGUNAAN TANAH :** Perladangan dan perkebunan kelapa dan berbagai jenis buah-buahan.

5. **RIWAYAT TANAH SECARA BERUNTUN** : Dibuka dan dikelola sejak tahun 2005 berturut-turut sampai dengan sekarang.

Untuk jelasnya sebagaimana yang diuraikan dalam gambar kasar tanah terlampir.

Demikian keterangan ini saya buat dan apabila tidak benar, saya sanggup dituntut berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pekauman, 02/02/2011

**KEPALA DESA PEKAUMAN**



**SARYONO**

## 2. Contoh Akta Jual Beli Tanah

## PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

**DESSY MI'RAJIAH, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA KOTA TEGAL

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

**Jalan Gajah Mada Nomor 220, Pekauman, Kec. Tegal Barat, Kota Tegal**

**Telp/Fax (0283) 345678**

### AKTA JUAL BELI

Nomor : 99/2024

Pada hari ini Kamis, tanggal satu bulan Agustus tahun dua ribu dua puluh empat (01-08-2024). -----  
--hadir dihadapan saya **DESSY MI'RAJIAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor : 803/KEP-17.3/X/2013, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Wilayah Kota Tegal dan berkantor di Jalan Gajah Mada Nomor 220, Pekauman, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nyonya N U R A I S A H, Warga Negara Indonesia, -

lahir di Tegal, tanggal sepuluh Pebruari seribu -  
sembilan ratus tujuh puluh dua (10-02-1972), ----  
Pedagang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan --  
Nomor Induk Kependudukan : 3376011002720001 ; ---  
- Untuk melakukan tindakan hukum dibawah ini-  
telah mendapat persetujuan dari suaminya --  
yang turut hadir dan menanda-tangani akta -  
ini, dihadapan saya, Pejabat, yaitu : -----  
- Tuan K A R T U B I, Warga Negara -----  
Indonesia, lahir di Tegal, tanggal ---  
dua belas Mei seribu sembilan ratus --  
enam puluh delapan (12-05-1968), -----  
Pedagang, Pemegang Kartu Tanda -----  
Penduduk dengan Nomor Induk -----  
Kependudukan : 3376011205680001 ; ----  
- Keduanya bertempat tinggal di Kota Tegal, -----  
Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan Muarareja, -----  
Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003 ; -----  
- Menurut Keteranganannya adalah istri yang sah ---  
satu-satunya. -----

"Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut : **PIHAK PERTAMA**".

II. 1. Tuan SUBUR KURNIAWAN, Warga Negara Indonesia, ---  
lahir di Tegal, tanggal tujuh Agustus seribu ----  
sembilan ratus tujuh puluh dua (07-08-1972), ----  
Pedagang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan --



Nomor Induk Kependudukan : 3376010708720001 ; ---

2. Nyonya W A S T I A H, Warga Negara Indonesia, ---  
lahir di Tegal, tanggal empat belas Oktober -----  
seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan -----  
(14-10-1978), Pedagang, Pemegang Kartu Tanda ----  
Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : -----  
3376011410780004 ; -----

- Keduanya suami istri, bertempat tinggal di Kota ----  
Tegal, Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan Muarareja, ---  
Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002 ; -----

"Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut : **PIHAK KEDUA**". -  
Para Penghadap dikenal oleh saya/Penghadap saya kenal dan --  
yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya oleh saksi -----  
pengenal yang akan disebut pada akhir akta ini. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak --  
Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari --  
Pihak Pertama : -----

. Hak Milik : -----

Nomor : 02078/Muarareja, atas sebidang tanah -----  
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal -----  
29 Maret 2018 Nomor : 00352/MUARAREJA/2018 -----  
seluas : 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi), -----  
dengan : -----

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : -----  
11.06.03.04.02215 dan Surat Pemberitahuan Pajak -----  
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor ----

Objek Pajak (NOP) : 33.76.030.009.009-0005.0 ; -----

terletak di : -----

- Propinsi : Jawa - Tengah ; -----

- K o t a : T e g a l ; -----

- Kecamatan : Tegal Barat ; -----

- Kelurahan : Muarareja ; -----

Jual Beli ini meliputi pula : -----

- Segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah ----  
tersebut. -

selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini ----  
disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 75.000.000,00  
(tujuh puluh lima juta rupiah). -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang -  
tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan-  
uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda ----  
penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual Beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai -  
berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ---  
ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala ---  
keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban ----  
atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban ----  
Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut -----  
diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari ---  
sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang --  
yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban -  
beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ---  
ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum -  
penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang -  
berlaku. -----

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek -  
jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh -----  
instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan ---  
menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan -----  
Nasional tersebut dengan tidak mempertimbangkan kembali ----  
harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. --

----- Pasal 5 -----

Para pihak menyatakan bahwa identitas tersebut adalah -----  
benar sesuai data yang diterima saya, selaku Pejabat -----  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanah tersebut tidak terjadi -  
sengketa, bila ternyata dikemudian hari tidak benar dan ----  
timbul tuntutan hukum, menjadi tanggungjawab kedua belah ---  
pihak sepenuhnya, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah -----  
dibebaskan dari segala tuntutan hukum. -----

----- Pasal 6 -----

Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa penuh kepada : -----

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Karyawannya ; ---

----- K H U S U S -----

- Untuk mengurus proses balik nama atas sebidang tanah Hak -

Milik Nomor : 02078/Muarareja, berdasarkan akta ini keatas -

nama Pembeli/Pihak Kedua pada Kantor Pertanahan Kota Tegal -

hingga selesai, dan mengambil/menerima atas Sertipikat -----

tanah tersebut diatas. -----

----- Pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya ----

memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah --

pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Tegal. -----

----- Pasal 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya -----

peralihan hak ini dibayar oleh Pembeli/Pihak Kedua. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya HANDAYANI, Warga Negara Indonesia, lahir di ---

Tegal, tanggal dua belas Maret seribu sembilan ratus -

sembilan puluh dua (12-03-1992), Pemegang Kartu -----

Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : -----

3376021203920001, bertempat tinggal di Kota Tegal, ---

Kecamatan Tegal Timur, Kelurahan Kejambon, Rukun -----

Tetangga 002, Rukun Warga 001 ; -----

2. Nyonya DEWI SUSANTI, Warga Negara Indonesia, lahir ---

di Tegal, tanggal sembilan Juni seribu sembilan -----

ratus sembilan puluh empat (09-06-1994), Pemegang ----  
 Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk -----  
 Kependudukan : 3376010906940001, bertempat tinggal ---  
 di Kota Tegal, Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan -----  
 Tegalsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002 ; -----  
 - Keduanya Pegawai Kantor Notaris/PPAT ; -----  
 sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan,  
 maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan ---  
 oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ---  
 ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak --  
 Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap -  
 asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di ----  
 kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan -  
 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal. -----  
 untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli -  
 dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

- N U R A I S A H. -

1. SUBUR KURNIAWAN.-

Persetujuan suami :

2. W A S T I A H.-

- K A R T U B I. -

Saksi

Saksi

- H A N D A Y A N I. -

- DEWI SUSANTI. -

Pejabat Pembuat Akta Tanah

- DESSY MI'RAJIAH, S.H., M.Kn. -





## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Legalitas legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam jual beli tanah di Indonesia memiliki batasan yang signifikan. Meskipun SKT diakui secara administratif dan dapat digunakan sebagai bukti penguasaan fisik atas tanah, dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam konteks jual beli tanah, penggunaan SKT sebagai bukti kepemilikan menimbulkan risiko hukum, terutama jika terjadi sengketa, karena SKT tidak memberikan jaminan kepemilikan yang sah dan diakui secara formal oleh hukum. Untuk mencapai kepastian hukum dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi, sertipikat hak atas tanah tetap menjadi satu-satunya dokumen yang diakui secara sah sebagai bukti kepemilikan dalam jual beli tanah. Oleh karena itu, penting bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan memiliki sertipikat yang sah, guna menghindari potensi masalah hukum di masa depan.

2. Eksistensi hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia diakui dalam konteks administratif dan penguasaan fisik, terutama di daerah-daerah yang pelaksanaan pendaftaran tanah belum optimal. SKT sering digunakan oleh masyarakat sebagai bukti penguasaan tanah dan untuk keperluan administrasi, namun, legalitas SKT terbatas karena dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam sengketa tanah atau proses hukum formal, sertipikat tanah diutamakan sebagai bukti kepemilikan yang sah. Oleh karena itu, meskipun SKT memiliki peran penting dalam pengelolaan tanah, pemilik tanah yang hanya memiliki SKT disarankan untuk mendaftarkan tanahnya guna memperoleh sertipikat yang sah untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah mereka.

## **B. Saran**

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Kepada Pemerintah diharapkan untuk memperkuat kebijakan dan regulasi yang mengatur penggunaan SKT, terutama dalam konteks jual beli tanah. Pemerintah perlu mengembangkan program pendaftaran tanah yang lebih inklusif dan efisien untuk membantu masyarakat mengkonversi SKT menjadi sertipikat tanah yang sah. Selain itu, sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan

risiko penggunaan SKT sebagai satu-satunya bukti kepemilikan harus ditingkatkan, terutama di daerah pedesaan dan terpencil.

2. Kepada Masyarakat diimbau untuk lebih proaktif dalam memastikan legalitas kepemilikan tanah mereka dengan mendaftarkan tanah yang dimiliki melalui SKT ke BPN guna memperoleh sertipikat tanah yang sah. Kesadaran akan pentingnya kepastian hukum dalam transaksi tanah harus ditingkatkan, mengingat risiko yang mungkin timbul dari penggunaan SKT dalam jual beli tanah. Masyarakat juga harus lebih berhati-hati dan memastikan bahwa setiap transaksi tanah dilengkapi dengan dokumen legal yang diakui secara resmi.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah An-Nuur

Al-Qur'an Surah Al-Hadid

### B. Buku

A.P. Parlindungan, (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Bandung : Mandar Maju.

Azzam Abdul Aziz Muhammad, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : terj. Nadirsyah Hawari, Amzah.

As-sa'di Abdurrahman, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, Jakarta: terj. Abdullah, Senayan: Publishing.

Ali Achmad, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Makasar : Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia.

Sutedi Adrian, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya Djambatan.

Fea Dyara Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality.

Perangin Effendi, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Rajawali Pers.

Perangin Effendy, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta : Liberty.

G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta : PT. Rineka Cipta.

- GHS Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga.
- Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung : Mandar Maju.
- Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya : Arloka.
- John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta : Prenada Media Group.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana.
- Maria Farida Indrati S, 2007, *Ilmu Per-Undang-Undangan*, Yogyakarta, Kanisius.
- Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta : Rajawali Press.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar.
- Murad Rusmadi, 1992, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Jakarta : Rafika Aditama Pers.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Pranada Media Group.
- Peter Mahmud Marzuki. 2007, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Group.
- Philippus M. Hadjon ., 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)* , Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Philippus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : Bina Ilmu.

- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta : Suka Press UIN Sunan Kalijaga.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Jakarta : Trisakti.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Alumni.
- Rusmanto Hadiman, 2011, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis)*, Bandung : Eresco.
- Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi : Pustaka Sutra.
- Samuel Christian, 2008, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*, Jakarta : Media Ilmu.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung : Alumni.
- Sudarsono, 2010, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka.
- Sudikno Mertokusumo & A. Pitlo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Zakie & Mukmin, 2016, *Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda*, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 24, Nomor 1.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Jakarta: Sinar Grafika.



### C. Jurnal dan Penelitian

- Anatami & Darwis, 2017, Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah, *Jurnal Hukum Samudera Keadilan* 12, Nomor 1..
- Bagas Imam Arianto, Gunarto Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, Prosiding : *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019.
- Bethari Laksita, Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020.
- Caesar Noor Ivan, 2018I, Implikasi Hukum Dihapusnya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pertama Kalin, *Jurnal Perspektif*, Vol. 23 Nomor 1, Edisi Januar.
- Denny Suwondo, Ikhsan Saputra, 2019, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 35 Nomor 2 .
- Inicafony Prasasti, Yunanto, Pelaksanaan Akta Jual Beli Bukti Letter C Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kecamatan Tirtomoyo, *Jurnal Notarius*, Vol. 14 No. 1 Tahun 2021.
- Muhammad Nadzir dan Suwandi, 2017, Kekuatan Pembuktian SKT Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah, *Jurnal De Facto*, Volume 4, Nomor 1.
- Muhammad Rudinasyah, Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah (Skt) Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Atr/Bpn No. 1756/15.I/IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, *Artikel Skripsi*, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari..
- Noor Atikah, 2022, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Notary Law Journal*, Vol 1 Issue 3.
- Rifan Agrisal Ruslan & Umar Ma'ruf, 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September.
- Tatik Arjiati, 2017, Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah dan Bangunan, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1, Unissula, Semarang.

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

#### **D. Perundang-undangan**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

#### **E. Internet**

<https://www.idntimes.com/>

<http://erzaputri.blogspot.com>, .

<http://irmadevita.com/>

<https://www.hukum-hukum.com/>