

**SKRIPSI**

**KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH  
DARI KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI  
KEPEMILIKAN TANAH**



**SEILA IRFANIA  
NIM. 1810211620083**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
BANJARMASIN, Juni 2023**

**KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN  
TANAH DARI KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI  
KEPEMILIKAN TANAH**

**SKRIPSI**

**Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat**



**Diajukan oleh:**

**SEILA IRFANIA**

**NIM. 1810211620083**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
BANJARMASIN, Juni 2023**

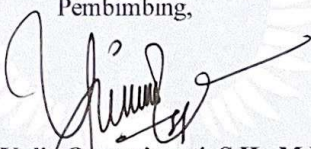
**LEMBAR PERSETUJUAN**

**KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH DARI  
KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH**

Diajukan oleh  
**SEILA IRFANIA**  
**NIM. 1810211620083**

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji  
Pada tanggal

Pembimbing,

  
**Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.H.**  
**NIP. 196907161994032002**

Diketahui,  
Banjarmasin, 2 Mei 2023  
Ketua Program,

  
**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**  
**NIP. 198309032009121002**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA  
DESA SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH**

Diajukan oleh

**SEILA IRFANIA  
NIM. 1810211620083**

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan  
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 502 /UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 02 AUG 2023



Disahkan,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat

  
Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.  
NIP. 19750615 200312 1 001



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Seila Irfania  
Nim : 1810211620083  
Tempat/Tanggal Lahir : Purukcahu, 30 Maret 2000  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Program : Program Sarjana (S1)  
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi yang berjudul :

**“KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA  
DESA SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH”**

merupakan hasil penelitian saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaan saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 13 Juni 2023  
Yang membuat pernyataan,

  
Seila Irfania



NIM. 1810211210101

## RINGKASAN

### KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH

(Seila Irfania: 2023, 65 hlm)

Tanah menjadi salah satu hal yang semakin lama semakin penting untuk kehidupan sehari-hari bagi masyarakat. Populasi penduduk dunia semakin banyak sementara kesediaan tanah semakin tidak mampu mengikuti kebutuhan manusia mengingat jumlah tanah yang tidak bertambah, ditambah dengan peran penting tanah dalam kehidupan, membuat banyak masyarakat yang berupaya untuk memiliki hak atas tanah agar terjaminnya kehidupan mereka. Bahkan tak jarang terjadi perselisihan dan sengketa yang dapat berujung hilangnya nyawa karena perebutan sebidang tanah. Untuk menghindari terjadinya sengketa tanah tersebut, maka pemerintah mewajibkan setiap pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya, sehingga akan diberikan bukti otentik bahwa tanah tersebut sudah ada yang memiliki. Bukti tersebut adalah sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat. Namun meskipun begitu, sering dalam praktek kehidupan masyarakat di Indonesia ditemukan banyaknya tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat, tetapi ada yang mengakui bahwa tanah tersebut sudah ada yang memiliki dengan bukti Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa. Kepala Desa ditempatkan pada posisi tokoh dan menjadi suri tauladan, sehingga seluruh anjurannya akan selalu dianut oleh warganya. Namun sering terjadi permasalahan dalam pemberian surat keterangan tanah dari Kepala Desa, terutama masalah tumpang tindih yang menimbulkan sengketa kepemilikan dan masih menjadi pertanyaan yang harus diperjelas mengenai kekuatan hukum Surat Keterangan Tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau bisa juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Sesuai dengan sifat penelitian dalam skripsi ini yaitu preskriptif analitis, yang yang menggali adanya keaburan norma (*vegue norm*). dalam hal kedudukan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa. Untuk menganalisis isu hukumnya, penulis menggunakan sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang teknik pengumpulannya dengan melakukan penelitian terhadap bahan pustaka.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bukti kepemilikan hak atas tanah hanya dapat diakui dan dibuktikan dengan adanya sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dokumen lainnya yang berkaitan dengan hak atas tanah hanyalah sebagai bukti yang memperkuat bahwa sebidang tanah telah ada yang mempunyai. Bahkan

sertipikat pun tidak dapat dikatakan sebagai bukti yang mutlak atau sempurna. Keterangan-keterangan yang ada dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan dianggap sebagai keterangan yang benar selama tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya. Sehingga yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar terhadap suatu bidang tanah yang bersengketa hanyalah putusan pengadilan.

Kedudukan surat keterangan tanah menurut Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah bukti fisik atas sebidang tanah yang digunakan pada saat proses pendaftaran tanah untuk mendukung kebenaran dalam sertifikat setelah didaftarkan. Sehingga, dengan adanya Surat Keterangan Tanah saja, tidak menjamin bahwa tanah tersebut sudah benar milik yang bersangkutan yang kemudian dijamin dan dilindungi oleh hukum. Pada tahun 2016, diterbitkan SE Menteri ATR/Ka. BPN No.1756/15.I/IV/2016, yang menghapuskan surat keterangan tanah sebagai syarat pendaftaran tanah, namun dalam hal proses pendaftaran tanah dengan menggunakan surat keterangan tanah tetap dapat diterima dan surat keterangan tanah masih dapat diberlakukan selama yang bersangkutan memiliki surat keterangan tanah sebagai surat keterangan penguasaan atas sebidang tanah dalam pendaftaran tanah.





Seila Irfania. Juni 2023. **KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 62 halaman. Pembimbing: Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.H.

### ABSTRAK

Tujuan dari penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan UUPA; dan kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa sebagai bukti kepemilikan tanah. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yang bersifat preskriptif analitis. Tipe penelitian adalah meneliti adanya kekaburan hukum atau *vague norm* terkait kedudukan SKT yang dikeluarkan Kepala Desa.

UU No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bukti kepemilikan hak atas tanah hanya dapat diakui dan dibuktikan dengan adanya sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN. Dokumen lainnya hanyalah sebagai bukti yang memperkuat bahwa tanah telah ada yang mempunyai. Bahkan sertipikat pun tidak dapat dikatakan sebagai bukti yang mutlak atau sempurna. Keterangan yang ada dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan dianggap benar selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Sehingga yang akan memutuskan kebenaran bukti suatu bidang tanah hanyalah putusan pengadilan. Kedudukan SKT menurut Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, adalah bukti fisik atas sebidang tanah yang digunakan pada saat proses pendaftaran tanah untuk mendukung kebenaran dalam sertifikat setelah didaftarkan. Sehingga, dengan adanya SKT saja, tidak menjamin bahwa tanah tersebut sudah benar milik yang bersangkutan yang kemudian dijamin dan dilindungi oleh hukum. Pada 2016, diterbitkan SE Menteri ATR/Ka. BPN No.1756/15.IV/2016, yang menghapuskan surat keterangan tanah sebagai syarat pendaftaran tanah, namun dalam hal proses pendaftaran tanah dengan menggunakan surat keterangan tanah tetap dapat diterima dan SKT masih dapat diberlakukan selama yang bersangkutan memiliki SKT sebagai surat keterangan penguasaan atas sebidang tanah dalam pendaftaran tanah.

Kata Kunci : Surat Keterangan Tanah, Kepala Desa, Pendaftaran Tanah.



## UCAPAN TERIMA KASIH

Allhamdulillah segala puji bagi Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-nya skripsi yang berjudul **“KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH DARI KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI KEMEPILIKAN TANAH”** dapat diselesaikan.

Skripsi ini dibuat dalam rangka untuk memenuhi tugas akhir pada Program Sarjana Studi Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Tersusun dan selesainya skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan partisipasi banyak pihak. Dalam kesempatan ini Peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung
2. Ibu Dr. Hj, Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. Sebagai pembimbing dalam penelitian skripsi ini yang telah membantu peneliti dalam banyak hal;
3. Bapak Dr. Djoni S. Gozali S.H., M.Hum, Bapak Rahmat Budiman H.H.,LL.M, serta Ibu Dr. Hj Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum Ketua, Sekretaris, dan Anggota Penguji Ujian Skripsi yang juga perannya tidak kalah penting dalam memberikan masukan serta saran keilmuan guna menyempurnakan materi penulisan dan metode penelitian ini.
4. Seluruh Dosen pengajar Program Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
5. Seluruh Staf di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu peneliti dalam berbagai hal terkait administrasi kampus;
6. Seluruh keluarga yang terus mendoakan setiap langkah peneliti, mendukung memberikan perhatian, kasih sayang dan kepercayaan untuk menimba ilmu dalam dunia Akademik demi menggapai cita-cita agar bisa bermanfaat bagi orang banyak dan bisa membanggakan keluarga;

dunia Akademik demi menggapai cita-cita agar bisa bermanfaat bagi orang banyak dan bisa membanggakan keluarga;

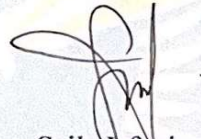
7. Terakhir , terimakasih kepada penulis yang bisa melalui masa masa skripsi dengan hati yang kuat dan akhirnya bisa menyelesaikan penelitian ini.

Peneliti menyadari bahwa materi dalam skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk kelengkapan dan kesempurnaan dari isi skripsi ini.

Demikian Skripsi ini dibuat, peneliti berharap semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap bangsa dan negara serta dimaklumi atas segala kesalahan dan kekurangan dalam penelitian ini.

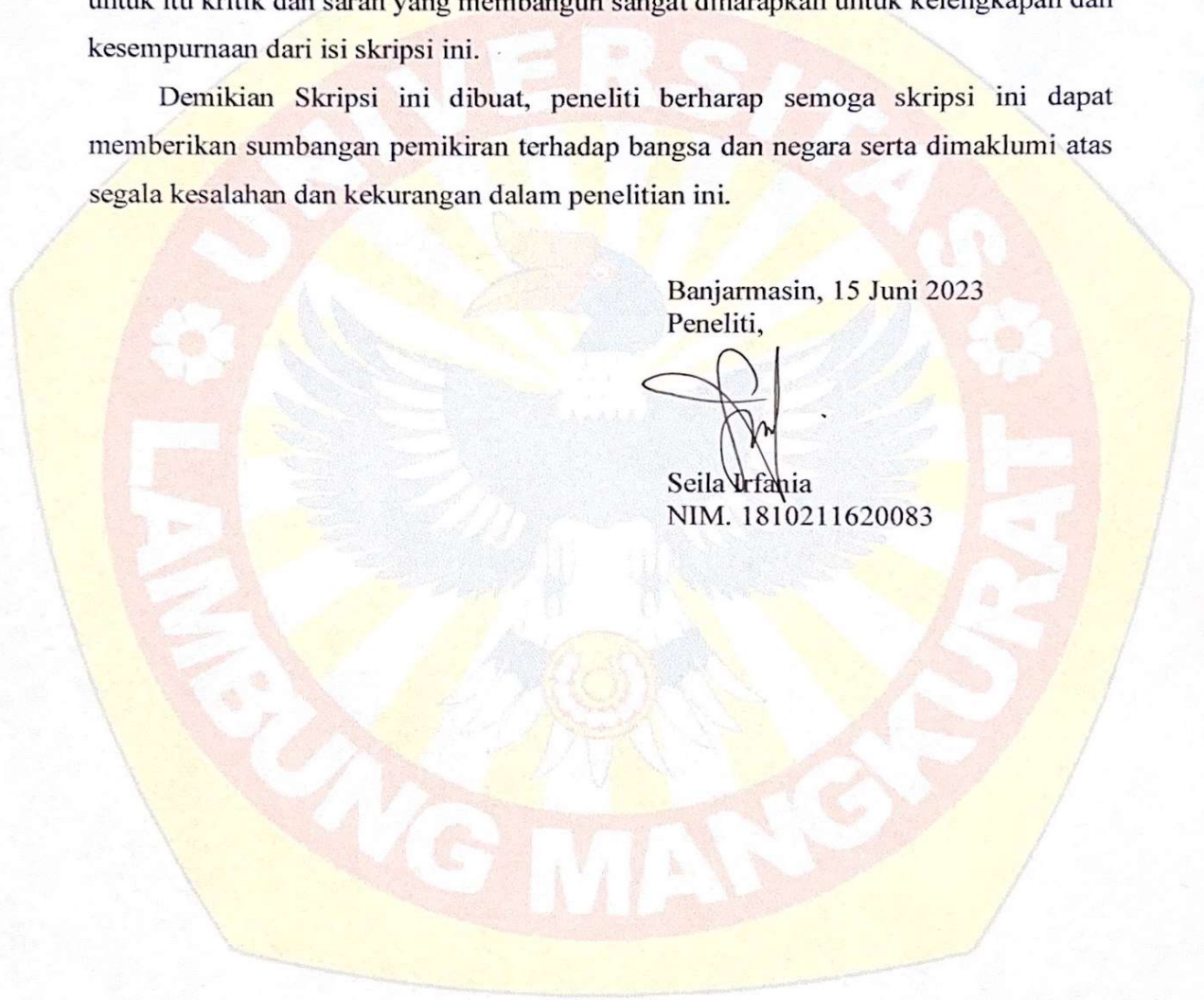
Banjarmasin, 15 Juni 2023

Peneliti,



Seila Irfania

NIM. 1810211620083



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL LUAR.....	i
HALAMAN PRASYARAT.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
RINGKASAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Keaslian Penelitian.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Hak Atas Tanah.....	13
B. Surat Keterangan Tanah.....	16
C. Transaksi Jual Beli Tanah.....	19
BAB III PEMBAHASAN.....	38
A. Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	38
B. Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah.....	48

BAB IV PENUTUP.....	64
A. Simpulan.....	64
B. Saran.....	65

DAFTAR RUJUKAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

