



## Kekuatan Hukum Kedudukan Kepala Desa Menerbitkan Surat Keterangan Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

Mien Soputan<sup>1\*</sup>, Vonny Anneke Wongkar<sup>2</sup>, Tommy Ferdy Sumakul<sup>3</sup>

<sup>1-3</sup> Universitas Sam Ratulangi Manado Indonesia.

\*Penulis Koresponden, e-mail: mien Soputan@gmail.com

Diterima: 05-07-2024

Disetujui: 25-08-2024

---

---

### Abstrak

Kekuatan hukum Kepala Desa (Kades) dalam surat keterangan tanah (SKT) ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Serta Pendaftaran Tanah (PPPT 2021) sebagai pengganti Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PPPT 1997) menarik guna dikaji terutama di wilayah pedesaan. Penelitian ini menggunakan metode Penelitian normatif dengan tiga 3 pendekatan : 1.pendekatan aturan (hukum pemerintah Desa), 2. pendekatan konsep (pencegahan penyalahgunaan kedudukan Kades) 3. pendekatan analisis kesesuaian dengan perundangan. Lahirnya PPPT 2021 tentang pendaftaran tanah sebagai pengganti PPPT 1997 didalamnya mengatur pengalihan hak atas tanah dihadapan PPAT sementara SKT telah menjadi dasar guna warga desa melakukan pengalihan hak atas tanah atau jual beli tanahnya hanya dihadapan Kades, hingga hal ini menimbulkan sengketa.

**Kata Kunci:** Kekuatan hukum, kedudukan, Kepala desa, SKT.

### Abstract

The legal force of the Village Head in the land certificate (SKT) reviewed from Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration (PPPT 2021) as a replacement for Government Regulation number 24 of 1997 concerning Land Registration (PPPT 1997) is interesting to study, especially in rural areas. This study uses the normative research method with three approaches: 1. regulatory approach (village government law), 2. conceptual approach (preventing abuse of the position of the Village Head) 3. analysis approach of conformity with legislation. The birth of PPPT 2021 concerning land registration as a replacement for PPPT 1997 regulates the transfer of land rights before the PPAT while SKT has become the basis for villagers to transfer land rights or buy and sell their land only before the Village Head, until this causes disputes.

**Keywords:** Legal power, position, village head, land certificate.

---

---

## **Pendahuluan**

Sejak pemberlakuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengharuskan pendaftaran kepemilikan tanah. Penjelasan, “Pendaftaran tanah menjadi rangkaian kegiatan yang dilaksanakan pemerintah secara teratur serta terus menerus yang dilakukan guna memberikan kejelasan yang sah dibidang pertanahan dengan diberikan bukti kepemilikan serta pemeliharaan tanah” (Harsono 2018). Tanda bukti kepemilikan ataupun sertifikat tanah itu berfungsi utama sebagai bukti kepemilikan tanah serta hak tanggungan (Perangin 2016).

SKT bagi banyak warga desa diakui telah berkekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan tanah. Namun fakta lapangan masih banyak sekali SKT yang tumpang tindih, serta pun terdapat Kades yang tak mengetahui dasar hukum SKT hingga sering terjadi kekeliruan serta penyalahgunaan kewenangan oleh Kades (Sriwahyuni 2015; Tuhuleruw, Bakarbesy, dan Matitaputty 2023). SKT itupun banyak dimohon oleh masyarakat bukan guna pengantar membuat sertifikat melainkan transaksi pengalihan seperti jual beli tanah (Hadiman 2021; Sibarani, Tampanguma, dan Lawotjo 2023).

SKT ialah, “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, ialah pemilik sah atas tanah tersebut” (Atikah 2022). Sementara Pasal 37 ayat (1) (Nadzir dan Suwandi 2017; RI 2021) telah menegaskan bahwasannya, “Guna peralihan hak atas tanah dibutuhkan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Peralihan hak atas tanah tak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh aturan perundang undangan yang berlaku”. Dalam penjelasan ini bila dikaitkan dengan pengertian SKT sebelumnya bisa menimbulkan pemahaman yang berbeda dari seharusnya terhadap hukum SKT.

Dari sisi ini peranan Kades menjadi menarik guna dikaji lebih lanjut pada proses peralihan hak atas tanah di pedesaan pada konteks menjamin

kepastian serta perlindungan hukum bagi masyarakat atas transaksi tanah yang dilakukannya. Proses Kades menerbitkan SKT diawali penelusuran bahwasannya telah punya daftar register tanah di desa. Ia kemudian menerbitkan SKT sebagai bukti awal guna pengurusan sertifikat di Badan pertanahan. Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut tentang kekuatan hukum kedudukan Kades menerbitkan SKT ditinjau dari PPPT 2021. UU Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa beserta aturan pelaksanaannya telah mengamanatkan pemerintah desa guna lebih mandiri pada mengelola pemerintahan serta bermacam sumber daya alam yang dimiliki, termasuk di dalamnya pengelolaan keuangan serta kekayaan milik desa pun asset desa (Sriwahyuni 2015).

Beberapa penelitian hukum tentang SKT lebih melihat pada kekuatan hukumnya (Hadiman 2021; Nadzir dan Suwandi 2017; Saifuddin dan Qamariyanti 2022; Sibarani dkk. 2023). Penelitian terhadap otoritas penerbit SKT atau Kades masih pada aturan penyalahgunaan wewenang (Sriwahyuni 2015; Tuhuleruw dkk. 2023). Sementara fokus penelitian ini tentang kedudukan hukum dari Kades sebagai pihak yang menetapkan SKT. Hal ini sejalan Harsono (2013) yang menyimpulkan akar permasalahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Yakni, “sistem publikasi negatif dimana hak bagi seseorang/badan hukum atas tanah yang didaftarkannya tercipta bukan karena pendaftarannya melainkan karena perbuatan hukum yang dilakukannya”.

## **Metode**

Penelitian hukum ini berupaya penuh memakai metode kualitatif dalam pengumpulan data primer serta sekunder. Sebagian besar data primer didapat melalui wawancara dengan responden. Mereka adalah Kades, Badan Permusyawaratan Desa, serta masyarakat di desa. Demikian pun dari pihak pihak pemerintah kabupaten serta Badan Pertanahan. Data yang didapat bahkan disinkronkan dengan data observasi yang terdapat di Provinsi Sulawesi Utara. Metode riset hukum empirik ini dilaksanakan guna menelusuri fakta nyata yang ada di masyarakat tentang kesejahteraan masyarakat desa, pembangunan desa, serta kedudukan Kades pada menerbitkan SKT guna

masyarakat desa pada hal kepemilikan hak atas tanah. Kajian ini akan dikombinasikan dengan riset normative yuridis sehingga penelitian demikian memang telah mengarahkan kajian hukum ke arah interdisipliner (Santoso dkk. 2024)

Penelusuran aturan yuridis pun digunakan dimanfaatkan ketika beberapa data yang ada menjadi data sekunder didapat dari bahan hukum primer dari aturan perundangan tentang pemerintahan desa, serta aturan pemerintah tentang pendaftaran tanah serta aturan lain yang relevan. Maka hirarki perundangan pun menjadi perhatian karena batasan kekuatannya bisa saja berbeda-beda (Isroji dkk. 2024). Adapun bahan hukum sekunder yang terdapat pada tinjauan literatur serta hasil riset dari para ahli terkait, baik dalam bentuk buku, jurnal maupun laporan riset. Guna pendekatan penelitian normatif dilaksanakan melalui dua macam pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yakni dengan melakukan kajian dari sudut perundang-undangan yang ada serta pendekatan *konseptual* yaitu pendekatan konsep-konsep hukum tentang kewenangan Kades menerbitkan SKT terhadap Masyarakat. Karena itu, Analisis pun dilaksanakan secara yuridis normative guna mendapatkan pemahaman yang mendalam dan komprehensif

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Kekuatan Hukum Kedudukan Kades Menerbitkan SKT**

Di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum punya sertifikat masih banyak, utamanya di wilayah pedesaan (Harsono 2018; Sukarno dkk. 2019). Meski demikian kepemilikan tetap diakui dengan bukti SKT yang diterbitkan oleh Kades. Peralihan hak milik tanah termasuk transaksi jual beli pun berasas kepercayaan semata antar penjual dan pembeli dengan pembuatan akta di bawah tangan yang bertanda tangan dari kedua belah pihak dengan dua orang saksi serta diketahui oleh Kades (Fachriza, Dajaan, dan Rubiati 2020; Risandy, Susetyo, dan Anwar 2021; Tuhuleruw dkk. 2023).

Kekuatan hukum SKT yang diterbitkan oleh Kades pada transaksi jual beli tanah berdasarkan Aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang diubah

dengan PP Nomor 18 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) serta Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) serta angka (2) Aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Dari penjelasan Pasal 7 ayat (2) Aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwasannya SKT yang diterbitkan oleh Kades yang dijadikan dasar pada pelaksanaan jual beli hak atas tanah punya kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh Kades sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil.

Bahkan, pada Pasal 76A Aturan Menteri Pertanian serta Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 menyatakan bahwasannya bukti tertulis tanah yang dimiliki bekas adat tak berlaku lagi setelah 5 (lima) tahun setelah berlakunya Keputusan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak administratif, hak guna tanah, satuan rumah serta pendaftaran Bumi. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang menggunakan SKT sebagai bukti tertulis kepemilikan Tanah. SKT berfungsi sebagai bukti penguat penguasaan secara fisik apabila ditemuinya kekeliruan ataupun ketidak lengkapan bukti penguasaannya.

Kemudian pada pasal 97 Nomor 18 tahun 2021 mengatakan SKT, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, serta lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan serta pemilikan Tanah yang diterbitkan oleh Kades/lurah/ camat dapat digunakan sebagai petunjuk pada rangka Pendaftaran Tanah (Aryatie, Moechthar, dan Widjaja 2022; Sutedi 2016). Maka SKT kemudian jadi alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tak sekuat akta otentik (Thamrin 2021). Fungsi SKT tersebut menjadi surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur pada ketentuan perundang-undangan pertanahan.

Hal ini pun terjadi di desa Inobonto Kecamatan Bolaang Kabupaten Bolaang Mongondow, bahwasannya sebelum SKT dibuat oleh Kades, setelah ditelusuri asal-usul tanah tersebut serta pemegang haknya. Telah dibukukan pada register desa hingga menjadi bukti pada pelaksanaan pengalihan tanah /transaksi Jual beli dengan asas kepercayaan antar pihak penjual serta pembeli disaksikan dua orang saksi serta diketahui oleh Kades (Wawanacara 2024).

Berdasarkan Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, jabatan Kades hanya 6 tahun serta itu hanya diperbolehkan 3 periode masa jabatan. Namun setelah berlakunya UU Nomor 3 Tahun 2024 pada Tanggal 25 April 2024, masa jabatan Kades diperpanjang menjadi 8 tahun serta hanya boleh menjabat selama 2 periode (RI 2024). Kades berkedudukan sebagai Kepala pemerintah desa yang memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa. Kades ialah “pejabat pemerintah desa yang punya wewenang, tugas serta kewajiban guna menyelenggarakan pembangunan desa, pengembangan masyarakat desa, pemberdayaan masyarakat desa serta pelaksanaan tugas dari Pemerintah” (RI 2024). kewenangan desa terbagi menjadi empat jenis yakni; “a. kewenangan berdasarkan hak asal usul desa, b. kewenangan lokal berskala desa, c. kewenangan penugasan, serta d. kewenangan lain yang ditugaskan” (Mamengko, Sondakh, dan Tampi 2024; RI 2024).

Kedudukan hukum Kades pada penerbitan bukti hak milik tanah punya dasar hukum sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) PPPT 1997 yang telah diubah dengan PPPT 2021 yang menyebut bahwasannya, “Terhadap bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama guna dapat didaftarkan hak atas tanahnya di kantor pertanahan maka Kades punya kewenangan guna menerbitkan SKT sebagai alat bukti tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada”. Disamping itu di pada Aturan Menteri Pada Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah pada ketentuan Pasal 11 menyatakan bahwasannya, “Kepala kecamatan dapat memberikan ijin pembukaan tanah dengan luas  $\pm$  2 hektar dengan memperhatikan pertimbangan Kades tempat dimana tanah tersebut berada”.

Dalam penjelasan yang lain, Kedudukan Kades ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di pada ketentuan Pasal 7, Pasal 8 serta Pasal 39, serta pada PP No. 37 Tahun 1998 tentang Aturan Jabatan PPAT pada Pasal 5 ayat (3) huruf (a) bahwasannya, Kades sebagai aparat pemerintah yang paling bawah punya tugas-tugas yang sangat strategis di pada membantu Kepala Kantor Pertanahan pada pelaksanaan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang sesuai dengan aturan perundang-undangan (Hadiman, 2011). Oleh sebab itu dengan tugas Kades yang strategis itu diharapkan dapat menjadi motivator bagi warga masyarakat pemegang hak atas tanah agar punya kesadaran guna melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT bukan dihadapan Kades (Irawan 2014).

Kekuatan hukum jual beli tanah yang didasarkan kepada SKT yang diterbitkan oleh Kades ialah sah serta punya kekuatan hukum terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat (Wawancara 2024). Namun demikian, setelah pelaksanaan jual beli terjadi dengan alas hak SKT, maka pihak pembeli wajib segera melakukan pengurusan pendaftaran tanah tersebut di kantor pertanahan untuk pensertifikatan. Karena SKT yang diterbitkan Kades bukan menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 namun hanya sekedar bukti penguasaan fisik hak atas tanah oleh seseorang (Elvira 2023).

Walaupun SKT ialah kewenangan Kades namun bila terdapat pihak yang keberatan, maka Kades wajib mendengar alasan dari keberatan tersebut. SKT menjadi alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatannya tak sekuat akta otentik, namun karena SKT tersebut menjadi surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur pada perundangan pertanahan, maka SKT tersebut menjadi dokumen yang sangat penting pada proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

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 diterbitkan oleh Kades baru punya legalitas serta

kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui serta ditandatangani oleh camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.

Sengketa hak atas tanah SKT

Persoalan yang terjadi di masyarakat serta mereka alami Masalah kepemilikan yang kompleks serta sering kali belum tuntas. Banyak kasus sengketa lahan antar masyarakat, perusahaan, serta pemerintah, karena kurangnya bukti kepemilikan yang jelas serta proses perizinan yang rumit. Seseorang yang punya tanah, pasti punya alat bukti kepemilikan atas tanah. Ada 2 (dua) permasalahan terkait hak atas tanah yang belum bersertifikat, permasalahan *pertama*, yaitu apa alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat serta yang *kedua*, yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat. Hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dapat dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran hak sebagaimana diatur PPPT 2021, berupa Asli Akta PPAT. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat ada dua, yaitu *pertama* perlindungan hukum preventif ialah perlindungan hukum yang lebih mengarah guna mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat ialah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang oleh BPN.

Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah serta dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 serta Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Tentang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum



apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Pentingnya bukti hak atas tanah tersebut terutama pada saat pendaftaran tanah tersebut serta tanah mau dipindah tangankan seperti jual-beli. Pasal 19 ayat (1) UUPA, menegaskan, “Guna menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Aturan Pemerintah”. Kepemilikannya dibuktikan dengan kepemilikan atas tanah pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA. apabila hak tersebut selanjutnya beralih, maka peralihan hak bisa berturutan hingga ke tangan pemegang hak saat pembukuan hak.

Bila terjadi tuntutan hukum di pengadilan di kemudian hari, maka semua keterangan yang dimuat pada sertifikat hak kepemilikan atas tanah itu berkekuatan sebagai bukti hingga hakim wajib menerimanya sepanjang tak ada bukti lain yang mengingkari atau membuktikan sebaliknya. Bila kesalahan ditemukan, maka perubahan atau perbaikan bisa dilakukan sesuai kebutuhan. Lembaga yang berhak untuk perubahan bukan Pengadilan, tetapi penerbitnya, yakni BPN. Caranya, pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan lampiran berupa surat keputusan pengadilan yang menyatakan kesalahan yang dimaksud (Nae 2013).

Tanah yang telah terdaftar wajib diterbitkan dalam bentuk sertifikat hak yang menjadi bukti otentik secara tertulis (Christian 2018; Perangin 2016; Pinasang, Lowing, dan Ngongoloy 2020). Di dalamnya tentu punya beberapa informasi terkait dengan tanah tersebut. Secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subjek hak atas tanah yang namanya terdaftar pada sertifikat tanah tersebut. Pihak lainnya tak dapat menggugat hak kepemilikan tanah tersebut. Sedang tanah hak milik dengan SKT/letter C diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berlokasi. letter C ini menjadi tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Sebagian masyarakat belum mengerti apa maksud dari SKT/letter C, karena pembahasan dan pengaturannya dalam literatur ataupun perundangan masih jarang (Oktara 2019).

SKT/letter C sesungguhnya hanya dasar pencatatan penarikan pajak serta keterangan tentang tanah bukanlah bukti kepemilikan seperti sertifikat

tanah. Pada jual beli tanah belum bersertifikat demikian sangat mungkin timbul akibat hukum yang merugikan salah satu pihak. Diantaranya, peralihan hak atas tanah tak terjadi sehingga kepastian peralihan hak atas tanah tidak muncul. kepastian pun perlindungan hukumnya kemudian tak terjamin. Karenanya, pemerintah terus berupaya dalam berbagai program pemberian sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat sejak lahirnya UUPA sampai saat ini.

Masyarakat banyak mempercayakan bermacam pengurusan kepada Kadesnya, termasuk guna melakukan transaksi jual beli tanah. Di Desa Inibonto Kecamatan Bolaang Kabupaten Bolaang Mongondow, masih mempercayakan proses pengalihan tanah kepada kades Melalui penerbitan SKT. Namun penggunaannya ternyata banyak tidak untuk semestinya. SKT tidak dimanfaatkan sebatas pengantar pendaftaran sertifikasi tetapi kecenderungan sebagai sebagai bukti kepemilikan saat transaksi jual beli tanah. Meski demikian, Kades yang tak mengetahui dasar hukum yang mendasari tindakannya pada SKT tersebut hingga sering terjadi kekeliruan serta salah gunanya kewenangan yang dimiliki oleh Kades (Wawanacara 2024).

### **Penutup**

Kades punya kewenangan guna menerbitkan SKT sebagai alat bukti tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada. Tanah-tanah yang belum terdaftar pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan SKT yang diterbitkan oleh Kades serta pelaksanaan transaksi jual belinya pun dilaksanakan dengan asas kepercayaan antar pihak penjual serta pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh pihak pembeli serta pihak penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi serta diketahui oleh Kades. Maka Kedudukan Kades dalam penerbitan SKT ditinjau dari PPPT 1997, serta pada PP No. 37 Tahun 1998 tentang Aturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP Jabatan PPAT pada Pasal 5 ayat (3) huruf (a) bahwasannya, Kades sebagai PPAT sementara, yang paling bawah punya tugas-tugas yang sangat strategis untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan

pada pelaksanaan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual-beli tanah yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku.

Penerbitan SKT kemudian bisa berdampak negatif karena bisa memunculkan hak kepemilikan tanah yang tumpang tindih. Kondisi ini diakibatkan register tanah atau pencatatan pada buku daftar tanah yang belum rapi dan benar. Aparat Desa kemudian disarankan untuk bisa merapikan administrasi pertanahan dan pajaknya dengan pihak dan instansi terkait guna meminimalisir kesalahan dalam penerbitan SKT.

### Daftar Pustaka

- Aryatie, Indira Retno, Oemar Moechthar, dan Angela Melani Widjaja. 2022. "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional dan Elektronik)." *Perspektif Hukum* 22(1):1–28. doi: 10.30649/ph.v22i1.88.
- Atikah, Noor. 2022. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." *Notary Law Journal* 1(3):263–89. doi: 10.32801/nolaj.v1i3.29.
- Christian, Samuel. 2018. *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*. Jakarta: Media Ilmu.
- Elvira, Lily. 2023. "Kekuatan Pembuktian Surat Pengakuan Yang Dibuat Di Hadapan Kepala Desa/Lurah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 101/Pdt.G/2020/PN.Blg)." *UNES Law Review* 6(2):5300–5306. doi: 10.31933/unesrev.v6i2.1360.
- Fachriza, Muhammmad Doifullah, Susilowati Suparto Dajaan, dan Betty Rubiati. 2020. "Kekuatan SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan UUPA DAN PP NO. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3(2):321–38.
- Hadiman, Rusmanto. 2021. *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kades (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis)*. Bandung: Eresco.
- Harsono, Boedi. 2018. *Hukum agraria Indonesia: sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Irawan, Nata. 2014. *Tata Kelola Pemerintahan Desa Era UU Desa*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Isroji, Isroji, Khoirul Anam, Andrie Irawan, Moh Shofiyul Huda Mf, Ahmad Syafii Rahman, dan Fadzlurrahman Fadzlurrahman. 2024. "Peraturan Daerah Dalam Hirarki Perundang-undangan Indonesia." *Asas Wa Tandhim: Jurnal Hukum, Pendidikan Dan Sosial Keagamaan* 3(1):45–56. doi: 10.47200/awtjhpsa.v3i1.2226.
- Mamengko, Rudolf Sam, Max Karel Sondakh, dan Butje Tampi. 2024. "Implementasi Otonomi Desa Berdasar Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Di Kabupaten Minahasa." *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 9(1):95–106. doi: 10.47200/jnajpm.v9i4.2202.

- Nadzir, Muhammad, dan Suwandi. 2017. "Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah." *Journal de Facto* 4(1):49–70. doi: 10.36277/jurnaldefacto.v4i1.43.
- Nae, Fandri Entiman. 2013. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat." *Lex Privatum* 1(5).
- Oktara, Loka. 2019. "Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf di Kelurahan Pematang Gubernur Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu."
- Perangin, Effendi. 2016. *Praktek pengurusan sertifikat hak atas tanah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Pinasang, Dani Robert, Nixon S. Lowing, dan Marcho Gideon Vicenco Ngongoloy. 2020. "Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021." *Lex Privatum* 9(1).
- RI. 2021. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: BPK RI.
- RI. 2024. *Undang-undang RI Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa*. Jakarta: RI.
- Risandy, Jelian Isra, Heru Susetyo, dan Afdol Anwar. 2021. "Analisis Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Terhadap Obyek Tanah Bekas Milik Adat Di Kabupaten Kupang NTT." *The Juris* 5(2):210–18.
- Saifuddin, Sendy Salsabila, dan Yulia Qamariyanti. 2022. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama." *Notary Law Journal* 1(1):31–48. doi: 10.32801/nolaj.v1i1.2.
- Santoso, Fattah Setiawan, Muthmainnah Muthmainnah, Cipto Sembodo, Subary Subary, Muhammad Nur Kholis Al Amin, Nur Alfian Baheem, dan Paseeyah Baka. 2024. "Facing Interdisciplinary Research In Syariah Researches, Findings From Applied Falak Sience." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 2(2):599–610. doi: 10.62976/ijjel.v2i2.487.
- Sibarani, Yosep Surya Ditama, Maarthen Youseph Tampanguma, dan Susan Lawotjo. 2023. "Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah." *Lex Privatum* 11(2).
- Sriwahyuni, Endang. 2015. "Penyalahgunaan Wewenang oleh Lurah dalam Membuat Surat Keterangan Tanah yang Berfungsi Sebagai Alas Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Edaran Menteri dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ, TAHUN 1984."
- Sukarno, Sukarno, Supriyono Supriyono, Miftachul Alfin, Fattah Setiawan, Moh. Shofiyul Huda MF, dan Busyro Busyro. 2019. "Analisis Implementasi Wakaf Tanah di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul." *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 4(2):133–44. doi: 10.47200/jnajpm.v4i2.560.
- Sutedi, Adrian. 2016. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Bina Cipta.
- Thamrin, Husni. 2021. *Hukum Notariat dan Pertanahan Kewenangan Notaris dan PPAT Membuat Akta Pertanahan*. Yogyakarta: LaksBang Justtia.

- Tuhuleruw, Iona Miranda, Andress Deny Bakarbesy, dan Merlien Irene Matitaputty. 2023. "Penyalagunaan Wewenang Kepala Desa Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah." *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum* 3(9):917–23. doi: 10.47268/tatohi.v3i9.1953.
- Wawanacara. 2024. "Kades Inobonto Kecamatan Bolaang Kabupaten Bolaang Mongondow."
- Wawancara. 2024. "Kades Kakaskasen Dua Kota Tomohon."

