

**PENGUASAAN TANAH HAK MILIK BERSERTIFIKAT  
OLEH SUATU PIHAK BERDASARKAN SURAT  
KETERANGAN TANAH (STUDI PUTUSAN NO  
4/PDT.G/2021/PN STR)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**JOHANDI MUNARA  
NPM : 1906200567**



**UMSU**

**Unggul | Cerdas | Terpercaya**




**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Judul : Penguasaan Tanah Hak Milik Bersertifikat Oleh Suatu Pihak Berdasarkan Surat Keterangan Tanah (Studi Putusan No 4/PDT.G/2021/PN STR)  
Nama : Johandi Munara  
NPM : 1906200567  
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 12 Juni 2024.**

**Dosen Penguji**

		
<b><u>Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H.</u></b> NIDN : 0128077201	<b><u>Dr. Nursariani Simatupang, S.H., M.Hum.</u></b> NIDN : 0111117402	<b><u>Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.</u></b> NIDN : 0111088002

**Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU**

  
**Dr. Faisal, S.H., M.Hum.**  
NIDN : 0122087502



**UMSU**  
Inggil | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN  
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 20 Juni 2024. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : JOHANDI MUNARA  
NPM : 1906200567  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : PENGUASAAN TANAH HAK MILIK BERSERTIFIKAT OLEH SUATU PIHAK BERDASARKAN SURAT KETERANGAN TANAH(STUDI PUTUSAN NO.4/PDT.G/2021/PN STR)

Penguji : 1. Dr. Nursariani Simatupang, S.H., M.H NIDN. 0111117402  
2. Dr. Rahmat Ramadhani.S.H., M.H NIDN. 0111088002  
3. Dr.R.Juli Moertiono, S.H., M.H.,M.Mar NIDN. 0128077201

Lulus, dengan nilai B- , Predikat Cukup Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 20 Juni 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

  
Dr. Zainuddin, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred-PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsunedan](https://www.facebook.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.instagram.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.tiktok.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.youtube.com/umsunedan)

Unggul, Cerdas, Terpercaya  
Memor dan tanggapnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI**

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi :

**NAMA** : JOHANDI MUNARA  
**NPM** : 1906200567  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGUASAAN TANAH HAK MILIK BERSERTIFIKAT OLEH SUATU PIHAK BERDASARKAN SURAT KETERANGAN TANAH (STUDI PUTUSAN NO 4/PDT.G/2021/PN STR)  
**PEMBIMBING** : Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.H.

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 11 Juni 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 0122087502

**Dr. Zainuddin, S.H., M.H.**  
NIDN: 0118047901

Unggul, Cerdas, Terpercaya



MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)


**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : JOHANDI MUNARA  
**NPM** : 1906200567  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGUASAAN TANAH HAK MILIK BERSERTIFIKAT  
OLEH SUATU PIHAK BERDASARKAN SURAT  
KETERANGAN TANAH (SKT)  
(STUDI PUTUSAN NO 4/PDT.G/2021/PN STR)

Disetujui Untuk Disampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 4 Oktober 2023

DOSEN PEMBIMBING

  
**Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.H., M.Mar**  
NIDN. 0124077201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK/PT/XXI/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp: (061) 6622400 - 66224567 Fax: (061) 6625474 - 6631093  
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

Nama : JOHANDI MUNARA  
NPM : 1906200567  
Program Studi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : PENGUSAHAAN TANAH HAK MILIK BERSERTIFIKAT  
OLEH SUATU PIHAK BERDASARKAN SURAT  
KETERANGAN TANAH (SKT)  
(Studi Putusan Nomor : 4/PDT.G/2021/PN STR )  
Pembimbing : Dr.R.Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Mar

TANGGAL	MATERI PEMBIMBINGAN	TANDA TANGAN
26-05-2023	Bimbingan Judul Penelitian	
28-05-2023	Bimbingan Proposal	
04-08-2023	ACC Seminar Proposal	
14-08-2023	Perbaiki Rumusan masalah	
18-08-2023	Perbaiki BAB I	
10-09-2023	Perbaiki BAB III	
17-09-2023	Perambahan materi error in person	
25-09-2023	Perbaiki kesimpulan	
01-10-2023	ACC untuk diujikan	

Diketahui,  
Dekan Fakultas Hukum

**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

**Dr.R.Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Mar**  
NIDN : 0123077201



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : JOHANDI MUNARA  
NPM : 1906200567  
Program : Strata – I  
Fakultas : HUKUM  
Program Studi : HUKUM  
Bagian : HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : PENGUASAAAAN TANAH HAK MILIK BERSETIFIKAT  
OLEH SUATU PIHAK BERDASARKAN SURAT  
KETERANGAN TANAH (SKT) (STUDI PUTUSAN NO  
4/PDT.G/2021/PN STR)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 4 Oktober 2023



**JOHANDI MUNARA**  
**NPM. 1906200567**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Sholawat dan salam kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya, semoga kita tergolong ummatnya yang mendapat syafa'atnya dihari kemudian. Amiin ya robbal 'alamin.

Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu disusun skripsi yang berjudul: “Penguasaan tanah hak milik bersertifikat oleh suatu oknum berdasarkan Surat Keterangan Tanah (Studi Putusan nomor 4/Pdt.G/2021/PN STR)”

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang Tua tercinta ABD JALIL YUSUF, S.E., dan JANATI HS telah mengasuh dan mendidik saya dengan curahan kasih sayang yang tak terhingga. Saya ingin persembahkan kepada orang tua saya bahwasanya kesuksesan saya hari ini dan yang akan datang adalah kesuksesan mereka juga.
2. Terima kasih Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan



kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.

3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H. dan Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H. selaku Kepala bagian hukum Perdata.
4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada bapak Dr.R.Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Mar selaku pembimbing saya yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Terima kasih terkhusus kepada dosen Pendamping Akademik saya Bapak Faisal Riza , S.H., M.H yang telah memberikan banyak nasehat dan arahan setiap awal semester selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, tanpa nasehat dan arahan dari seorang penasehat akademik, maka tiada terstruktur perencanaan studi selama menempuh pendidikan strata 1.
6. Terima kasih saya ucapkan kepada adik saya Sheryl Evelyn dan Alisha Shafiyya yang telah memberikan semangat sehingga skripsi ini dapat selesai.

7. Terima kasih kepada sahabat-sahabat saya, Muhammad Fadhil, telah memberikan semangat, bantuan, dan menepati janji untuk wisuda bersama.
8. Dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan. Asnawi, Helpina Novriani, Safrida Yanti, Muhammad Fadhil, Sintessa Verona, Miftahul Huda, Difa fauzan, Dadang Luhsiera, dan kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.
9. Terima kasih kepada Shella Meylani yang telah membersamai saya selama penyusunan dan pengerjaan skripsi ini dalam kondisi apapun. Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan saya sampai saat ini. Terima kasih telah menjadi rumah yang tidak hanya berupa tanah dan bangunan. Tetaplah membersamai dan tidak tunduk terhadap apapun.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 30 Mei 2023  
**Hormat Saya**  
**Penulis**

**JOHANDI MUNARA**

## **ABSTRAK**

**PENGUASAAN TANAH HAK MILIK BERSERTIFIKAT OLEH SUATU  
OKNUM BERDASARKAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT)  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 4/PDT.G/2021/PN STR)  
JOHANDI MUNARA  
1906200567**

Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah yang berguna untuk membuktikan kebenaran data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah. Karena itu untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah harus melalui suatu proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan. Untuk mendapatkan data fisik atas bidang tanah dilakukan pengukuran dengan cara musyawarah dengan pemilik tanah yang berbatasan, hal ini untuk menghindari terjadinya satu bidang tanah memiliki satu atau lebih tanda bukti hak. Adapun pengertian sertifikat tumpang tindih (*Overlapping*) adalah sertifikat sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi sertifikat tumpang tindih maka salah satu harus dibatalkan.

Terkait dengan Penyelesaian Sengketa Akibat Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih (*Overlapping*) maka permasalahan dalam skripsi ini adalah Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih (*Overlapping*) serta Hal-hal apa saja yang menyebabkan timbulnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih (*Overlapping*).

Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif dan penelitian kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dari hasil penelitian Permasalahan yang dapat timbul atas tanah disebabkan karena adanya tumpang tindih penggunaan-penggunaan hak atas sebidang tanah yang bersertifikat maupun yang belum beralas hak sertifikat. Keadaan sangat memprihatinkan karena tanah hanya dilindungi surat keterangan tanah yang berupa surat pernyataan menggarap tanah yang dikeluarkan oleh Lurah dan Camat, sedangkan surat keterangan itu belum memberikan jaminan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegangnya, melainkan hanya salah satu syarat untuk mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah. Surat keterangan tanah adalah surat pernyataan menggarap tanah dalam bentuk formulir diperoleh dari kelurahan dan diisi sendiri oleh penggarap setempat. Tumpang tindih hak atas tanah tersebut akan menimbulkan konflik antara surat keterangan tanah dan sertifikat hak atas tanah, memerlukan penyelesaian demi kepastian hukum baik dengan upaya litigasi maupun non litigasi. selanjutnya pemanfaatan/penggunaan hak atas tanah serta kekuatan pembuktian hak atas tanah berupa surat keterangan tanah dan sertifikat hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Sertifikat Hak Milik, Surat Keterangan Tanah, Tanah

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	3
2. Faedah Penelitian .....	4
B. Tujuan Penelitian .....	5
C. Defenisi Operasional.....	5
D. Keaslian Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian .....	8
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	9
2. Sifat Penelitian .....	9
3. Sumber Data.....	9
4. Alat Pengumpul Data .....	10
5. Analisis Data .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Kedudukan Hukum atas tanah.....	12
B. Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Tanah.....	13
C. Pembuktian Kepemilikan Hak atas Tanah .....	17
D. Kedudukan Surat Keterangan Tanah Oleh Kepala desa .....	18

E. Kepastian Hukum Atas Sertifikat Hak Atas Tanah dan Surat Keterangan Tanah pada Kasus Tumpang Tindih Bukti Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah.....	21
---	----

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Dasar Hukum Dan Sumber Hukum Agraria Untuk menguasai suatu objek tanah.....	24
B. Pembuktian Penguasaan Suatu Objek Tanah Dan Akibat Hukum Terhadap Duplikasi kepemilikan Tanah berdasarkan Surat Maupun Sertifikat .....	32
C. Hukum Penguasaan Suatu Objek Tanah Antara Sertifikat Hak Milik (SHM) Melawan Surat Keterangan Tanah (SKT) Berdasarkan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN STR.....	50

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	68
B. Saran .....	69

### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Permukaan bumi yang beragam dari lautan dan daratan dengan tipografi yang beragam mulai dari datar, berombak, bergelombang, berbukit sampai dengan bergunung. Bagian dari daratan yang dipergunakan secara langsung untuk kepentingan manusia lazimnya disebut tanah yang merupakan salah satu sumber daya alam penghasil barang dan jasa serta berperan penting sekali bagi penghidupan dan kehidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu bangsa. Peradaban itu akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanah dan sumber daya alam lainnya secara bijaksana.<sup>1</sup>

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah Indonesia berupaya untuk memperbaharui tata hukum agraria yang berangkat dari cita-cita hasil pembentukan negara baru, yakni menciptakan kesejahteraan rakyat, dengan menetapkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan berlakunya UUPA telah terjadi suatu revolusi yang merubah dasar pemikiran dan landasan politik agraria kolonial, yakni berupaya memperbaharui tata tanah kolonial yang semula diabdikan untuk kepentingan modal asing, menggantinya dengan tata tanah nasional yang diabdikan untuk kepentingan rakyat.

Dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan

---

<sup>1</sup> Soedjarwo Soemihardjo, Mengkritisi Undang-undang Pokok Agraria. Meretas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional, Jakarta, Cerdas Pustaka, 2009, hlm. 105

masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang tidak hanya membahas tentang tanah tetapi meliputi bumi, perairan, kekayaan alam dan bahkan ruang angkasa<sup>2</sup>.

Dalam praktek kehidupan sehari-hari masyarakat Indonesia masih banyak terjadi permasalahan tanah yang belum terdaftar atau memiliki sertifikat hak milik, tetapi telah dimiliki oleh warga masyarakat dengan bukti Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh kepala desa atau camat. Tanah – tanah yang belum terdaftar tersebut terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikannya dibuktikan oleh Surat Keterangan Tanah (SKT) yang di keluarkan oleh kepala desa wilayah setempat dan di perjualbelikan dengan asas kepercayaan antara penjual dengan pembeli dengan membuat suatu akta yang di tandatangani oleh Kepala Desa dan disaksikan oleh pihak penjual dengan pihak pembeli serta menghadirkan saksi 2 orang.

Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dalam Pasal 5 ayat (3) bahwa Kepala Desa sebagai aparat pemerintah mempunyai tugas-tugas dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1* (2007 : 34-35)

pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>3</sup>.

Dalam hal suatu bidang atas tanah yang belum terdaftar sering muncul masalah sengketa tanah tersebut, bahkan yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum masih bisa munculnya permasalahan ketidakpastian hukum atas tanah bersertifikat, masalah yang timbul menyangkut subyek dari pihak lain, dapat berupa klaim pihak lain menyakut penguasaan bidang tanah yang tumpang tindih, sertifikat ganda, termasuk suatu Organisasi Masyarakat atas Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah hak milik mereka walaupun tanah tersebut sudah pernah di perjualbelikan dan sudah memiliki Sertifikat Hak Milik yang di keluarkan oleh Badan Peretanan Nasional.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penelitian ini diberi judul **“Penguasaan Tanah Hak Milik Bersertifikat oleh Suatu Pihak Berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) (Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2021/Pn STR)”**

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas dapat di tarik beberapa permasalahan yang akan menjadi pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu :

- a. Apa dasar hukum menguasai suatu bidang tanah maupun sumber hukum yang menyebutkan dapat menguasai sebidang tanah pada objek yang didaftarkan?

---

<sup>3</sup> Rusmanto Hadirman, *Jual beli Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu tinjauan yuridis praktis)*, (Bandung : Eresco, 2011), Hal 39.



- b. Apa akibat duplikasi Sertifikat atas tanah jika terjadi duplikasi antara Sertifikat Hak Milik dengan Surat keterangan Tanah pada objek yang sama?
- c. Bagaimana kepastian hukum dalam sengketa tumpang tindih overlapping antara Sertifikat Hak Milik melawan Surat Keterangan Tanah berdasarkan putusan nomor 4/PDT.G/2021/PN STR ?

## **B. Faedah Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu :

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat melalui pemikiran-pemikiran secara teoritis, sekurang-kurangnya dapat dijadikan referensi ilmiah dan sumbangan pemikiran yang berguna dalam perkembangan ilmu hukum serta sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia Pendidikan khususnya di bidang Hukum Agraria mengenai kepastian hukum antara Sertifikat Hak Milik dengan Surat Ketereangan Tanah atas penguasaan suatu bidang tanah.
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan praktisi hukum.

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, maka tujuan dari penulisan ini dapat di uraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peraturan maupun pasal yang mengatur penguasaan suatu objek tanah yang di pegang oleh suatu individu
2. Untuk mengetahui kedudukan Surat Keterangan Tanah dalam pendaftaran tanah dalam menguasai suatu bidang tanah dengan surat lainnya.
3. Untuk mengetahui bagaimana mengatasi permasalahan jika terjadinya duplikasi surat atas penguasaan suatu bidang tanah berdasarkan putusan nomor 4/PDT.G/2021/PN STR pada objek tanah yang sama

#### **D. Definisi Operasional**

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang berhubungan antara defenisi-defenisi atau konsep khusus yang akan diteliti. Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu : **“PENGUASAAN TANAH HAK MILIK BERSERTIFIKAT OLEH SUATU PIHAL BERDASARKAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) (STUDI PUTUSAN NOMOR 4/PDT.G/2021/PN STR)”** selanjutnya dapat penulis terangkan defenisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Analisis hukum adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab,duduk perkaranya, dan sebagainya) sedangkan hukum adalah peraturan yang secara resmi mengikat, sehingga apabila di gabungkan maka pengertian Analisis Hukum ialah penyelidikan terhadap peraturan yang secara resmi mengikat.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

2. Sertifikat Hak Milik Merupakan Akta autentik kepemilikan suatu bidang tanah yang dipertegas dalam pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pemilik sertifikat tanah sebagai pemegang hak milik atas tanah, tidak dapat diganggu oleh siapapun setelah sertifikat tersebut berumur 5 tahun. Hanya jika umur sertipikat di bawah 5 tahun, pihak lain diberi kesempatan untuk menuntut hak milik atau penguasaan tanah terhadap pemegang sertipikat itu, jika ia mempunyai alat bukti yang mempunyai kekuatan dan derajat hukum yang sama<sup>5</sup>
3. Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997 Menjamin kepastian hukum hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang ha katas tanah yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional.
4. Kepala desa berperan sebagai pejabat untuk membantu Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menyatakan penguasaan suatu tanah dikuasai oleh suatu pihak individu dengan mengeluarkan Surat Keterangan Tanah yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang diatur dalam pasal ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a.

## **E. Keaslian Penelitian**

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, SH., MH., "*Sertifikat Hak Atas Tanah terbitan Sinar Grafika*", Jakarta, 2011, halaman 185

Berdasarkan penelusuran kepustakaan dan media internet. Penulis meyakini bahwa penelitian mengenai penguasaan atas tanah antara Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Surat Keterangan Camat (SKT) bukan lah hal yang baru. Oleh karenanya, Penulis meyakini telah ada peneliti-peneliti sebelumnya yang telah mengangkat tentang Kekuatan dan kepastian hukum antara Sertifikat Hak Milik dengan Surat Keterangan Camat. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, penulis tidak menemukan adanya penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti **“PENGUASAAN TANAH HAK MILIK BERSERTIFIKAT OLEH SUATU PIHAK BERDASARKAN SKT (PUTUSAN NO 4/Pdt.G/2021/ PN STR)”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat peneliti sebelumnya, ada judul dengan tema yang sama, namun dari judul tersebut terdapat perbedaan pembahasan dari judul yang akan saya teliti dalam penulisan skripsi ini, yakni :

1. Skripsi Ferdy Ananda Harahap, NPM : 0606200212, Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara tahun 2016 yang berjudul akibat hukum terbitnya sertifikat hak milik atas tanah yang bersifat ganda (studi pada kantor pertanahan kota medan). Perbedaan penelitian penulis dengan skripsi ini terletak pada akta autentik atau surat bukti kepemilikan atas tanah yang berdasarkan sertifikat ganda sedangkan penulis berfokus pada kekuatan hukum berdasarkan sertifikat hak milik dengan surat keterangan

tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa sebagai bukti penguasaan atas tanah pada objek yang sama.

2. Skripsi Bela Afriani, NIM : 4011411015 mahasiswa Universitas Bangka Belitung Belitung tahun 2018 dengan judul “Penyelesaian Sengketa tumpang tindih hak antara sertifikat hak milik (SHM) dengan surat keterangan tanah (SKT) di kota pangkal pinang”. Perbedaan penelitian penulis dengan skripsi ini terletak pada objeknya yaitu di kota pangkal pinang, sementara pada penelitian penulis yakni di Bener Meriah.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan tertentu. Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara alami, baik kuantitatif maupun kualitatif, eksperimental dan non-eksperimental, interaktif dan non-interaktif.<sup>6</sup>

Penelitian ini merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan Analisa Kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan di olah.<sup>7</sup> Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

---

<sup>6</sup> Ramadhani, R., Hanifah, I., & Salamah, U. (2023). Peran Pemuda Muhammadiyah Kota Medan Dalam Penanggulangan Mafia Tanah. *IHSAN: JURNAL PENGABDIAN MASYARAKAT*, 5(1), 34-39.

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji., *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta: Raja Grafindo, 2019) Hal. 1

## 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah normatif dengan menggunakan pendekatan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris). Pendekatan yuridis empiris bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang berkaitan dengan permasalahan yang diperoleh dilapangan.<sup>8</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penulisan skripsi ini diperlukan suatu spesifikasi penelitian Deskriptif Analisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil suatu kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.<sup>9</sup>

## 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari :

- a. Data Data Primer ialah jenis dan sumber data penelitian yang di peroleh secara langsung dari sumber pertama (tidak melalui perantara), baik individu maupun kelompok. Jadi data yang di dapatkan secara langsung. Data primer secara khusus di lakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Bahan hukum primer adalah segala aturan hukum yang penegakkannya atau pemaksaannya

---

<sup>8</sup> Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, *Pedoman Penulisan Skripsi*. (Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018), Hal. 19

<sup>9</sup> *Ibid.*, Hal. 20

dilakukan oleh negara atau pemerintah.<sup>10</sup> Data dari pemerintah yang berupa dokumen-dokumen tertulis, yaitu di antaranya:

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang berupa buku, penelusuran internet, jurnal hukum, artikel, kamus hukum, skripsi, tesis maupun disertasi.<sup>11</sup>

#### **4. Alat pengumpulan Data**

- a. Studi Dokumen yaitu dilakukan dengan mengandalkan dokumen sebagai sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian. Dokumen yang digunakan dapat berupa sumber tertulis, film, dan gambar atau foto.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu;
  - 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan, guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
  - 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>12</sup>

#### **5. Analisis Data**

---

<sup>10</sup> I Made Pasek Diantha, "Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum", (Jakarta: Prenada Media Group, 2019), Hal. 143

<sup>11</sup> *Ibid.*, Hal. 145-146.

<sup>12</sup> *Ibid.*, Hal. 21

Analisis data penelitian dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif pengamatan, wawancara, atau penelaahan dokumen. Metode kualitatif ini digunakan karena beberapa pertimbangan. Metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan jamak. Metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden. Metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi. Penelitian kualitatif adalah penelitian secara ilmiah.<sup>13</sup> Analisis data yang sudah terkumpul banyak sekali dan terdiri dari catatan lapangan dan tanggapan peneliti berupa dokumen artikel dan lain sebagainya dapat mengatur, mengurutkan, mengelompokkan dan pengorganisasian serta pengolahan data tersebut bertujuan menemukan tema dan hipotesis kerja yang akhirnya diangkat menjadi teori substantif.<sup>14</sup>

Penarikan kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir deduktifinduktif, dapat dikemukakan dalam bentuk uraian yang sistematik dengan menjelaskan hubungan antara berbagai bahan hukum dan selanjutnya bahan hukum diseleksi dan diolah kemudian dianalisis secara diskriptif sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan jawaban terhadap permasalahan yang dikemukakan diharapkan juga memberi solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

---

<sup>13</sup> Lexy J. Moleong, "Metodologi Penelitian Kualitatif".(Bandung: PT.Remaja Rosdakarya,2019) Hal. 9 dan Hal. 39

<sup>14</sup> *Ibid.*, Hal. 280-281



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Kedudukan Hukum atas Tanah**

Kedudukan hukum sendiri terdiri dari beberapa aspek yang dapat dikaji yaitu :

##### **a. Legalitas**

Aspek legalitas dapat dikaji dari bagaimana hakim melihat aturan mana yang dapat mendukung baik argumen dari Penggugat atas keberadaan SKT miliknya maupun Tergugat atas keberadaan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah miliknya dimata hukum yang menguatkan pendapat para hakim yang dapat menjadi dasar dari suatu pengambilan hasil putusan.

##### **b. Kepastian Hukum**

Dalam penelitian ini tentunya berkaitan dengan pertanahan, kepastian hukum akan aturan pertanahan nasional telah diatur dalam UUPA yang menjadi acuan utama, tentunya didukung oleh lembaga yang berwenang untuk menangani masalah pertanahan di Indonesia yakni Kantor Pertanahan atau yang lebih dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional untuk mewujudkan kepastian

hukum hak atas tanah dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan tanah bagi subjek hukum yang berhak memiliki.<sup>15</sup>

c. Alat Pembuktian

Dalam perkembangan hukum agraria sekarang ini, banyaknya sengketa pertanahan yang terjadi membuat kedudukan hukum khususnya pada Pasal 19 UUPA sangatlah harus dikuatkan. Pasal tersebut menyatakan bahwa adanya sistem pendaftaran tanah<sup>12</sup> itu menjamin hak dan kepastian hukum bagi pemilik tanah dengan menghasilkan suatu alat bukti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yaitu Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan hak yang diberikan oleh pasal tersebut sebagai undang-undang yang berlaku.<sup>16</sup>

d. Alas Hak Penguasaan

Aspek ini menitik beratkan bahwa bagaimana sebuah Surat Keterangan Tanah bisa diperoleh hingga terbit sebagai bukti kepemilikan tanah yang dapat dipertanggungjawabkan kedudukannya.<sup>17</sup>

## B. Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Tanah

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan surat tanda bukti hak milik atas tanah maupun bangunan pada objek yang telah didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Untuk menguasai suatu bidang tanah maka diperlukannya melakukan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintahan

---

<sup>15</sup> Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan," *Jurnal Magister Ilmu Hukum: (Hukum Dan Kesejahteraan)* 5, no. 1 (2020): 28

<sup>16</sup> Muhammad Ilham Arisaputra and Sri Wildan Ainun Mardiah, "Kedudukan Hukum Tanah Adat Dalam Perkembangan Administrasi Di Indonesia," *Amanna Gappa* 27, no. 2 (2019): 71

<sup>17</sup> Arisaputra and Mardiah.

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sertifikat elektronik merupakan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas dalam bentuk elektronik sebagaimana yang telah tertuang di dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021. Dalam hal ini, sistem elektronik yang mengandung dokumen-dokumen elektronik yang dimiliki oleh Pemegang sertifikat hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

Keberadaan Peraturan Menteri tersebut menjadi polemik, masyarakat dibuat gelisah dan juga resah, karena selama ini masyarakat terbiasa dengan sertifikat analog dan juga belum lama ini masyarakat telah menerima jutaan sertifikat tanah (analog) melalui program yang ada yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), akan tetapi secara tiba-tiba masyarakat sekarang ini diminta untuk menukar dengan yang sertifikat elektronik. Seyogyanya yang diutamakan untuk saat ini yaitu menyelesaikan terlebih dahulu program pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia, karena sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak yang diberikan pada tahap akhir.<sup>18</sup>

Mahkamah Konstitusi (MK) menolak untuk seluruhnya uji materiil Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>18</sup> Dian Aries, Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Elektronik, BHUMI:Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol. 7 No.1 Mei 2021, hlm.58.

Agraria (UUPA). Putusan Nomor 12/PUU-XIX/2021 dibacakan oleh Ketua MK Anwar Usman yang didampingi delapan hakim konstitusi lainnya dalam Sidang Pengucapan Putusan yang digelar pada Selasa (29/6/2021). Rega Felix yang berprofesi sebagai advokat tercatat sebagai Pemohon mendalilkan bahwa Pasal 23 ayat (1) UUPA bertentangan dengan UUD 1945.

Dalam pertimbangan hukum Mahkamah Konstitusi menolak untuk seluruhnya uji materil Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (UUPA). Demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Selain itu, ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup>

Kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah hak milik atas tanah dapat ketahu dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 yang menerangkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Untuk mendukung kelancaran pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan harus didukung dengan proses pendaftaran tanah yang sesuai dengan

---

<sup>19</sup> Hakim Konstitusi Manahan M.P. Sitompul, *sidang pengucapan putusan uji materil Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Jakarta, 29 juni 2021*

peraturan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai implikasi pada pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah. Apabila masyarakat yang merasa kepentingan hukumnya dirugikan akibat adanya Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka masyarakat sebagai pemilik yang sebenarnya tersebut dapat saja mengajukan tuntutan hukum untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum baik ke pengadilan negeri setempat berkenaan dengan status hak kepemilikan atas tanah yang sebenarnya.

Meski sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya<sup>20</sup>.

Sertifikat dinyatakan bersifat mutlak sebagai tanda bukti hak milik apabila memenuhi unsur-unsur kumulatif yaitu :

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang ataupun badan hukum.
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah dikuasai secara nyata

---

<sup>20</sup> Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta*, h. 46

4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbit sertifikat.<sup>21</sup>

### **C. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Kemilikan hak atas tanah oleh seseorang oleh seseorang atau badan hukum harus di buktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah di lakukan atau ditunjukkan dengan beragai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA , yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Untuk memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan.

Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya di lakukan dengan :

---

<sup>21</sup> Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraris : Kajian Komprehensif, Cetakan I*, Kencana, Jakarta, hal 319

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.<sup>22</sup>

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, publikasi pendaftaran tanah yang di anut adalah sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan hak tanda bukti yang bersifat mutlak.<sup>23</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Umumnya kelemahan tersebut di atasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Namun

---

<sup>22</sup> Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Cet I, Laksbang Mediatma*, Yogyakarta, hal 17

<sup>23</sup> Hartanto Andy, *op.cit*, h. 34.

dalam Hukum Tanah yang negara kita anut tidak dapat menggunakan kedua lembaga tersebut di sebabkan hukum adat tidak mengenal adanya lembaga tersebut. Hukum Adat sebenarnya sudah memiliki lembaga untuk menyelesaikan permasalahan system publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

#### **D. Kedudukan Surat Keterangan Tanah oleh Kepala Desa**

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 Surat Keterangan Tanah khususnya diwilayah desa, yang mana masyarakat banyak yang mempercayai proses jual beli tanah ataupun pembuatan pembuktian kepemilikan tanah kepada Kepala Desa hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 7 ayat (2) disebut : “untuk Desa- Desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk pembuat kepemilikan hak atas tanah sementara.” Sebagaimana tercantum juga dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang



dibuat dibawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kehidupan masyarakat sekarang masih banyak menggunakan Surat Keterangan Tanah sebagai surat kepemilikan penguasaan atas tanah tetapi tidak mengatur secara spesifik tentang Surat keterangan Tanah sebagai salah satu Persyaratan pendaftaran Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan 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.

Surat Keterangan Tanah berfungsi sebagai bukti penguat penguasaan secara fisik apabila ditemuinya kekeliruan ataupun ketidaklengkapan 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.

Didalam paragraf 2 Pasal 24 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dijelaskan bahwa :

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa buktibukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadang kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik sebidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulupendahulu lainnya dengan syarat :
  - A. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
  - B. Penguasaan tersebut baik sebelumnya maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya<sup>24</sup>.

Dalam Pasal 5 UUPA, tertera jelas bahwa dasar yuridis dari pembentukan UUPA tersebut adalah dari hukum adat, dan dasar yuridis dari SKT juga merupakan hukum adat, sepanjang bahwa SKT tersebut tidak memiliki beberapa unsur seperti adanya indikasi pemalsuan, tidak ada kesalahan dalam prosedur penerbitannya, dan

---

<sup>24</sup> Yulianto Sarbini, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, (Malang: Banyu Media, Publishing, 2010), hlm. 34

bidang tanah yang tertera pada SKT tersebut dikuasai secara terus-menerus. Dan yang paling penting bahwa SKT tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, dalam hal ini yaitu sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur oleh Pemerintah.

#### **E. Kepastian Hukum Atas Sertifikat Hak Atas Tanah dan Surat Keterangan Tanah pada Kasus Tumpang Tindih Bukti Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah**

Di Negara Indonesia terutama di daerah pedesaan masih banyak terdapat kasus duplikasi surat atas penguasaan tanah di kalangan masyarakat baik penguasaan tanah tersebut didasarkan oleh Sertifikat Hak Milik yang digugat oleh pihak lain karena merasa dirugikan dengan alas Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa. Terkait dengan Surat yang tumpang tindih Badan Pertanahan Nasional merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh pengadilan negeri akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.<sup>25</sup> Dengan melihat tugas dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional, maka sangatlah jelas bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak hanya bertanggungjawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap Badan Pertanahan Nasional diberikan beban untuk melaksanakan putusan Pengadilan Negeri yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.

---

<sup>25</sup> Angger Sigit Pramukti and Erdha Widyanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa – Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015).

Adapun Konsep ideal Peraturan Tanah Nasional dalam penyelesaian sengketa atas bukti hak kepemilikan tanah yaitu :

- a. Kantor Pertanahan dapat membentuk suatu mekanisme tersendiri dalam menyelesaikan laporan sengketa tanah yang masuk dalam bentuk suatu divisi khusus untuk fokus menangani kasus-kasus sengketa tanah yang dalam hal ini divisi tersebut dapat membantu menginventarisasi jenis permasalahan dan menyusun strategi penyelesaiannya.
- b. Adanya peraturan tersendiri yang terbentuk secara sistematis sesuai hierarki peraturan perundang-undangan yang mendukung satu sama lain dalam hal menyelesaikan sengketa pertanahan baik dengan cara peradilan atau litigasi ataupun dengan ADR (Alternative Dispute Resolution) atau non-litigasi.<sup>26</sup>
- c. Adanya upaya mempercepat proses penyelesaian sengketa dengan mediasi yang komprehensif antar para pihak yang bersengketa, juga koordinasi antar lembaga seperti Kantor Pertanahan dengan Kantor Kelurahan atau Kecamatan ataupun Kepala Kampung atau Desa untuk koordinasi mengenai bukti kepemilikan dan penguasaan agar menghindari misscommunication antar pemilik atas sebidang tanah.
- d. Perlu adanya proses pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah yang lebih sederhana dan terjangkau agar masyarakat yang belum terlalu mengetahui proses pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah ataupun yang

---

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017)

belum mempunyai kemampuan secara finansial dapat lebih mudah untuk mengurusnya.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Dasar Hukum maupun Sumber Hukum untuk menguasai suatu objek tanah**

Tanah merupakan kekayaan alam yang dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, hal ini dinyatakan Pasal 33 ayat (3) UUD 45, yang dipertegas kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria dinyatakan Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan.

Memaknai rumusan pasal tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah diwilayah Indonesia. Artinya negara mempunyai kewenangan untuk mengatur, merencanakan serta

mengendalikan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah. Kewenangan negara menguasai hak atas tanah diperoleh karena permasalahan pertanahan tidak semua dapat diselesaikan sendiri oleh masyarakat, sehingga hak kekuasaan negara atas tanah merupakan pelengkap terhadap hak - hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat.

Dalam pasal 21 ayat (1) dan (2) UU NO 5 Tahun 1960 Tentang UUPA menjelaskan bahwa setiap warga negara Indonesia memiliki hak untuk memiliki suatu objek tanah yang didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional dan ditetapkan oleh badan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat syaratnya.

24

#### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut:

*Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.*

UUPA membedakan antara pengertian bumi dengan pengertian tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1). Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.<sup>27</sup> Oleh karenanya, membahas hak-hak penguasaan atas tanah maka pokok bahasan yang kemudian akan diuraikan adalah hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak atas permukaan bumi.

Penjabaran terhadap pengertian penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata “**menguasai**” fisik bidang tanah dalam tiga aspek, yaitu Yuridis, Perdata dan Publik.<sup>28</sup> Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut dapat diuraikan, antara lain:

1. Aspek Yuridis : yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis. Contohnya ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh lain: Ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pihak pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diteruskannya kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

---

<sup>27</sup> Penjelasan pasal 1 UUPA

<sup>28</sup> *Ibid*, halaman 23

2. Aspek Perdata; yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditor). Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya. Contohnya: ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah atas tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke Bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih kepada pemberi hutang/kreditor yaitu Bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.
3. Aspek Publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana di atur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.

## 2. Sumber Hukum Agraria (Tanah)

Pada dasarnya istilah agraria berasal dari kata *akker* (*Belanda*), *agros* (*Yunani*) yang berarti adalah tanah pertanian, dalam bahasa Latin (*agger*) berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata majemuknya adalah *aggraius* (*Latin*) yang berarti perladangan, persawahan, pertanian, dan agrarian (*Inggris*) yang berarti tanah untuk pertanian.<sup>29</sup>

Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa tanah merupakan hukum agraria nasional sebagaimana yang berlaku saat ini terdiri dari sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan sumber hukum yang tidak

---

<sup>29</sup> Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*. Semarang:Kencana Prenada Media Group, halaman 1.



tertulis berupa hukum adat. Peraturan perundangundangan yang menjadi sumber hukum agraria atau tanah terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945)
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
3. Peraturan Pelaksana UUPA dan Peraturan Lama Sebelum Berlakunya UUPA.

UUPA adalah UndangUndang Pokok yang sejatinya mesti dijadikan dasar, landasan dan/atau sumber hukum materil dalam penyusunan regulasi terkait keagrariaan di Indonesia. Sebab secara kontekstual, UUPA memiliki hubungan khusus terhadap Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yakni:

- a. UUPA merupakan pengejawantahan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Dalam konsiderans “Mengingat” jo. Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Pasal 33 UUD 1945 merupakan landasan konstitusional dalam pembentukan UUPA. Oleh karenanya, sesuai dengan kata sifatnya sebagai Undang-Undang Pokok maka UUPA harus menjadi sumber hukum materil dalam pembinaan hukum agraria nasional.
- b. Dalam penjelasan umum UUPA angka 1, merumuskan bahwa hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa yaitu Pancasila serta secara khusus merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 UUD 1945 dan Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN).

- c. Juga dirumuskan dalam penjelasan angka 1 tersebut, bahwa salah satu dari tiga tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan menjadi alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan negara.<sup>30</sup>

### 3. Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA

Pada dasarnya Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah.<sup>31</sup> Sesuai dengan title-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.<sup>32</sup>

### 4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah lugas tertulis pada Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyatakan bahwa :

*Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat*

---

<sup>30</sup> Hasan Wargakusumah, dkk. 2001. *Hukum Agraria I; Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: Prenhallindo, halaman 8-10.

<sup>31</sup> Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar: Hukum Agraria*, Umsu Perss, Medan, 2018, halaman 46.

<sup>32</sup> Rahmat Ramadhani, *Kejahatan Terhadap Tanah, Op.,Cit.*, halaman 199.

*sebagai 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.*

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah diatur dalam beberapa peraturan perundangundangan, antara lain:

1. Di dalam UUPA terdapat beberapa pasal yang menyebutkan tentang pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut
  - a. Pasal 19 ayat (1) dan (2), menyatakan :
    - (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah.
    - (2) Pendaftaran tanah meliputi :
      - a. *Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan Tanah,*
      - 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.*
  - b. Pasal 23 ayat (1) dan (2), menuliskan :
    - (1) *hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan yang di maksud dalam Pasal 19 UUPA.*
    - (2) *pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*
  - c. Pasal 32 ayat (1) dan (2), menentukan :

*(1) hak guna usaha, termaksud syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.*

*(2) pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.*

d. Pasal 38 ayat (1) dan (2) menentukan :

*(1) hak guna bangunan, termaksud syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.*

*(2) Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karna jangka waktunya berakhir.*

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

mengatur tentang :

- a. Asas dan tujuan pendaftaran Tanah
- b. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah
- c. Objek pendaftaran tanah
- d. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah
- e. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali

- f. Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan yuridis
- g. Pembuktian hak dan pembukuannya
- h. Penerbitan sertifikat
- i. Penyajian data fisik dan yuridis
- j. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- k. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- l. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya
- m. Penerbitan sertifikat pengganti
- n. Biaya pendaftaran tanah
- o. Sanksi hukum
- p. Ketentuan peralihan
- q. Ketentuan penutup

Selanjutnya dasar hukum pendaftaran tanah secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**B. PEMBUKTIAN PENGUASAAN SUATU OBJEK TANAH DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP DUPLIKASI KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN SURAT MAUPUN SERTIFIKAT**

UUPA dibentuk untuk menjadi dasar penyusunan hukum agraria nasional untuk meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk dapat memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah maka diberikan penegasan mengenai bagaimana kekuatan pembuktian Sertifikat yang harus diyakini sebagai hal yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah sesuai dengan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

kedudukan Surat Keterangan Tanah seolah-olah masih menjadi suatu alat pembuktian kemeilikan tanah yang memang diakui secara kuat oleh aparat hukum khususnya pada tingkat peradilan pada kasus sengketa tanah, ditambah dengan keberadaan dasar hukum pembentukan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang seringkali cukup mengkhawatirkan karena sering pada agenda pembuktian, pihak Kantor Pertanahan tidak bisa membuktikan adanya warkah atau tanda bukti persyaratan lain yang menguatkan keberadaan Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut sehingga mempengaruhi pertimbangan hakim dalam membuat suatu putusan sengketa tanah. Penulis menganalisa adanya kekaburan hukum antara fungsi Sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti yang kuat dan memiliki kepastian hukum yang berlawanan dengan SKT. Di dalam kedua kasus tersebut, putusan hakim justru memenangkan pihak Penggugat yang notabene hanya mengantongi SKT yang dikeluarkan oleh kepala kampung wilayah tanah tersebut

berada, dimana status SKT tersebut meskipun masih diakui sebagai surat yang sah, namun bukan lagi menjadi satu tolak ukur utama dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah, sedangkan pihak yang memegang bukti autentik Sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan tersebut justru mengalami kekalahan di pengadilan. Putusan tersebut bertentangan dengan beberapa peraturan-peraturan agraria seperti UUPA yang mengemukakan bahwa salah satu hak yang dicantumkan sebagai hak atas tanah adalah hak milik yang dikuatkan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dengan penerbitan Sertifikat yang tentu saja dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. Meskipun begitu, Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bisa saja dibatalkan karena adanya bukti terdahulu yang mengemukakan pemilik asli tanah tersebut, dikarenakan sistem pendaftaran di Indonesia dikenal sistem pendaftaran negatif yang mengandung unsur positif yang membuat Negara tidak menjamin bahwa Sertifikat tersebut benar. Namun jika berhubungan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut.

Adapun kepastian hukum yang diberikan pada kasus tumpang tindih (overlapping) pada objek tanah yang sama pasti disebabkan oleh suatu penyebab yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat pada objek yang sama dan pasti menimbulkan akibat kerugian yang disebabkan oleh tumpang tindih nya sertifikat tersebut, seharusnya dengan adanya konsep ideal atas penyelesaian sengketa tanah tersebut dapat menyelesaikan suatu perkara tumpang tindih tersebut. maka berikut adalah penyebab dan akibat serta konsep ideal peraturan tanah nasional atas bukti kepemilikan penguasaan suatu tanah :

1. Penyebab Tumpang Tindihnya Bukti Kepemilikan dan Penguasaan antara Surat Keterangan Tanah dengan Sertifikat Hak Atas Tanah pada Objek Tanah Yang Sama
  - a. Adanya kelalaian dari petugas atau pegawai Kantor Pertanahan dalam menyimpan arsip-arsip bukti persyaratan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Hak Atas Tanah
  - b. Ketidakpastian peta batas tanah antar kota/kabupaten yang menyebabkan batas tanah menjadi tidak jelas dan mengakibatkan terjadi tumpang tindih batas kepemilikan tanah
  - c. Tidak ada yang memantau proses pengukuran sehingga tidak ada yang mengetahui kapan dan bagaimana hasil pengukuran tanah tersebut secara utuh
  - d. Pemilik tanah tidak mengetahui secara persis posisi tanah sesuai dengan ukuran kepemilikan luas tanahnya, karena adanya hal diatas dan juga tidak mengetahui siapa pemilik batas tanah, dan sebaliknya



- e. Ketidakjelasan bagaimana cara memperoleh hak atas tanah tersebut apakah melalui peralihan jual-beli atau hibah dan sebagainya akibat kurang keterbukaan dan komunikasi antara pemilik tanah dengan pemilik sebelumnya. Ditambah, dalam peralihan hak atas tanah, adanya peran makelar tanah yang tidak jujur atas asal-usul hak yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah kelak.
2. Akibat Hukum atas adanya bukti kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah pada Objek Tanah yang Sama

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas maka sangatlah jelas bahwa BPN RI selain diberikan tugas dan tanggung jawab untuk melakukan kegiatan administratif pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah, kepadanya juga diberikan kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan negeri tersebut

Badan Pertanahan Nasional merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh pengadilan negeri akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.<sup>33</sup> Dengan melihat tugas dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional, maka sangatlah jelas bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak hanya bertanggungjawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap Badan Pertanahan Nasional diberikan beban untuk melaksanakan putusan Pengadilan Negeri yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.

---

<sup>33</sup> Angger Sigit Pramukti and Erdha Widyanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa – Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015).

Sehubungan dengan hal ini Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibatalkan Pengadilan Negeri yang telah memiliki kekuatan hukum tetap haruslah ditindaklanjuti dalam hal melakukan pencabutan atau pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut.

Namun, akibat hukum tersebut baru muncul jika Sertifikat Hak Atas Tanah hak milik tersebut telah dinyatakan tidak sah oleh putusan pengadilan yang sudah *inkracht* atau berkekuatan hukum tetap dan juga ditetapkan sebagai Sertifikat Hak Atas Tanah yang kedudukan hukumnya tidak sah oleh Badan Pertanahan Kabupaten Banjar sebagai lembaga yang berwenang untuk menerbitkan semua jenis Sertifikat Hak Atas Tanah tanah, termasuk Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut juga telah dicoret dari register buku tanah.

Karena akibat hukum tersebut baru muncul ketika putusan tersebut telah diselenggarakan yakni berupa eksekusi bidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut. Sementara di dalam kasus tersebut, bidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Atas Tanah belum dieksekusi oleh ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Juga Sertifikat Hak Atas Tanah hak milik tersebut diketahui secara jelas sesuai dengan data fisik dan yuridis, maka Sertifikat Hak Atas Tanah milik tergugat tersebut merupakan alat bukti bagi pemilik yang sesuai dengan kriteria pembeli dengan beritikad baik menurut SEMA No. 7 Tahun 2012 Jika kriteria tersebut telah terpenuhi, maka seyogyanya hak atas tanah milik pembeli beritikad baik tersebut tidak dapat diganggu gugat. Dengan analisa tersebut, terungkap bahwa meskipun pihak tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai alat bukti atas kepemilikan tanah yang didalilkan, namun bukan

berarti menjamin bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut merupakan alat bukti yang sah dan kuat di mata peradilan, sebagai bentuk konsekuensi dari diterapkannya sistem publikasi negatif dari pendaftaran tanah yang diberlakukan di Indonesia.

### 3. Konsep Ideal dalam Peraturan Tanah Nasional atas Penyelesaian Sengketa atas Bukti Hak Kepemilikan Tanah

#### a. Konsep Ideal Penyelesaian Sengketa Tanah

- (1) Kantor Pertanahan dapat membentuk suatu mekanisme tersendiri dalam menyelesaikan laporan sengketa tanah yang masuk dalam bentuk suatu divisi khusus untuk fokus menangani kasus-kasus sengketa tanah yang dalam hal ini divisi tersebut dapat membantu menginventarisasi jenis permasalahan dan menyusun strategi penyelesaiannya.
- (2) Adanya peraturan tersendiri yang terbentuk secara sistematis sesuai hierarki peraturan perundang - undangan yang mendukung satu sama lain dalam hal menyelesaikan sengketa pertanahan baik dengan cara peradilan atau litigasi ataupun dengan ADR (Alternative Dispute Resolution) atau non-litigasi.<sup>34</sup> Menurut penulis hal ini bertujuan selain agar aparat hukum dapat lebih fokus menyelesaikan perkara sengketa pertanahan, juga dapat mengurangi beban perkara yang terdapat di Peradilan Umum ataupun Peradilan Tata Usaha Negara, agar waktu penyelesaian lebih efektif.

---

<sup>34</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

- (3) Adanya upaya mempercepat proses penyelesaian sengketa dengan mediasi yang komprehensif antar para pihak yang bersengketa, juga koordinasi antar lembaga seperti Kantor Pertanahan dengan Kantor Kelurahan atau Kecamatan ataupun Kepala Kampung atau Desa untuk koordinasi mengenai bukti kepemilikan dan penguasaan agar menghindari misscommunication antar pemilik atas sebidang tanah.
  - (4) Perlu adanya proses pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah yang lebih sederhana dan terjangkau agar masyarakat yang belum terlalu mengetahui proses pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah ataupun yang belum mempunyai kemampuan secara finansial dapat lebih mudah untuk mengurusnya.
- b. Kepastian data Pertanahan dari Kantor Pertanahan untuk melindungi hak Pemilik tanah

(1) Adanya Pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan tata usaha negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

(2) Penelitian dan Pengumpulan Data

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di

lapangan/fisik mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

(3) Pencegahan (mutasi)

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Sebelumnya Kepala Kantor Pertanahan setempat wajib mengadakan penelitian dan apabila terbukti adanya kekeliruan maka oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/ penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

(4) Musyawarah

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dapat dilakukan penyelesaian secara musyawarah adalah merupakan langkah pendekatan yang dapat dilakukan terhadap para pihak yang bersengketa, dalam hal ini seringkali menempatkan pihak instansi/ Kantor Pertanahan sebagai pihak mediator dalam penyelesaian sengketa secara kekeluargaan, sehingga diperlukan sikap untuk tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi bukan berarti bahwa mediator itu harus bersikap pasif, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

c. Penyelesaian Sengketa Pertanahan berdasarkan Putusan Hakim yang sesuai dengan konsep kepastian Hukum

Peranan hakim untuk memutuskan suatu perkara sangat diharapkan putusannya memiliki nilai kepastian hukum dan secara pasti dapat memecahkan

persoalan, khususnya dalam masalah ini penyelesaian sengketa terkait hak atas tanah yang terjadi dimasyarakat dengan diajukannya melalui pengadilan agar fungsi hukum memandang hukum sebagai sarana rekayasa sosial, sarana pengintegrasikan sosial dan terakhir sebagai sarana pengingrasi sosial dan fungsi hukum terakhir bersifat *humanis partitifatoris*. Penyelesaian konflik tersebut dapat diselesaikan secara pasti dan berkepastian hukum melalui suatu keputusan hakim yang mengedepankan prinsip perlindungan hukum secara tepat dan benar adanya. Melalui perkara-perkara yang dihadapkan kepadanya, keberadaan putusan diharapkan mencerminkan perasaan keadilan bangsa dan rakyat Indonesia.<sup>19</sup> Dengan kata lain, kebebasan Hakim berarti harus memperhatikan Pancasila, undang-undang, kepentingan para pihak dan ketertiban umum.

#### d. Tinjauan Tentang Hak milik Atas Tanah

##### 1. Pengertian hak milik atas tanah

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

*Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.*

Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.

Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas apabila penggunaan tanahnya luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Mengingat ketentuan dalam Pasal 6 adalah Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan maksud pemegang hak milik atas tanah tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan

hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat, tetapi juga memperhatikan kepentingan masyarakat sehingga kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat luas seimbang, karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.

Dalam menggunakan tanah Hak Milik harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

## 2. Peralihan Hak milik Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa :Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dari isi ketentuan Pasal 20 ayat (2) tersebut bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui :

a. Peristiwa Hukum (Beralih)

Peralihan Hak Milik atas tanah karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan. Dalam pewarisan, peralihan hak milik dari pewaris kepada ahli waris terjadi setelah pemilik meninggal dunia sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subyek hak milik beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris dan sertipikat tanah yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini akan dicatat dalam buku tanah dan kemudian dilakukan perubahan nama pemegang hak milik dari pewaris kepada ahli warisnya.

b. Perbuatan Hukum (Dialihkan)

Peralihan Hak Milik atas tanah yang terjadi karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada orang lain misalnya dengan jual-beli, tukar-menukan, hibah, penyertaan dalam modal/imbreg maupun lelang. Peralihan Hak Milik karena perbuatan hukum dapat terjadi pada waktu pemilik semula masih hidup, dapat juga dilakukan pada saat pemilik semula masih hidup namun terlaksana setelah pemilik meninggal dunia (hibah wasiat)

Berpindahnya Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemegang lama kepada pemegang Hak milik yang baru.

3. Subyek Hak Milik Atas Tanah



Subyek Hak Milik menurut Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA adalah :

- 1) Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA telah dirumuskan secara tegas bahwasanya hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah yang hanya berlaku bagi warga Negara Indonesia ini dapat diketahui dalam angka Romawi II angka 5 UUPA, bahwa pemilikan tanah dipakai asas kebangsaan, yang ditegaskan bahwa sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1), hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, hak milik kepada orang asing dilarang. selanjutnya subyek Hak Milik menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA ditentukan oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak milik dan syarat-syaratnya.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara (bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Menurut Pasal 8 ayat (1) PMNegara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik adalah bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah. Bagi pemilik tanah

yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA).

#### 4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Terjadinya Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagai mana yang disebutkan dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) UUPA, yang menentukan bahwa:

- 1) Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut Hukum Adat diatur oleh Pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

- a) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan
- b) dengan Peraturan Pemerintah
- c) ketentuan Undang-undang

#### 5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27 UUPA yang menentukan bahwa, hapusnya hak milik bila :

- a) Tanahnya jatuh kepada Negara
  - Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  - Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - Karena diterlantarkan yang pengertiannya akan ditentukan dalam peraturan perundangan

- Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.
- Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.
- Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

b) Tanahnya musnah

Hapusnya Hak Milik atas tanah karena tanahnya musnah disebabkan oleh bencana alam yang mengakibatkan tanahnya menjadi rata dan batas-batasnya tidak terlihat lagi dan tanahnya jatuh kepada Negara.

e. Putusan Hakim dalam Perspektif Kepastian Hukum

“Putusan Hakim yang baik adalah putusan yang menjamin kepastian hukum.” Menurut pandangan ini, hukum harus diterapkan sebagaimana adanya, tidak boleh ada pandangan pribadi dalam memutus perkara. Hukum adalah hukum, apakah hukum yang diterapkan itu baik atau buruk, bukanlah tugas Hakim untuk menilai, karena yang menilai adalah urusan etik dan urusan politik (pembentukan hukum) dan pandangan ini ditunjang pula oleh asas universal bahwa Hakim wajib memutus perkara menurut hukum.

Menurut Sudikno, ada 3 (tiga) tahapan seorang hakim sebelum memutuskan suatu perkara yaitu:

### 1. Mengkonstatir fakta-fakta

Mengkonstatir Kata-kata adalah menilai benar tidaknya suatu peristiwa konkrit yang diajukan dipersidangan, baik perkara pidana atau perdata dan hal ini memerlukan pembuktian

### 2. Mengkualifikasikan peristiwa

Mengkualifikasikan Hakim Menilai Peristiwa Konkrit (Fakta-Fakta) adalah termasuk hubungan apa atau mana dengan mengelompokan atau menggolongkan peristiwa konkrit masuk dalam kelompok atau golongan dalam peristiwa hukum dengan jalan menerapkan peraturannya sebagai suatu kegiatan yang bersifat logis

### 3. Mengkonstitusikan peristiwa hukum

Mengkonstituir atau mmemberikan konstitusinya yakni hakim yang menentukan hukumnya, memberi keadilan yakni menentukan hukum dari suatu hubungan hukum antara peristiwa hukum dengan subjek hukum,

Menurut pandangan kaum legalitas ini, penjabaran hukum dan keadilan adalah identik dengan undang-undang. Dengan demikian Hakim hanyalah corong undang- undang. Baginya, yang menjadi Hakim hanyalah apa yang menjadi bunyi undang- undang tersebut. Bagi masyarakat yang sudah maju dan berkembang, pandangan ini akan mempunyai banyak tantangan. Dalam prakteknya akan mudah terjadi diskrepansi (ketidakcocokan) antara hukum dengan kenyataan yang berlaku di masyarakat karena hanya menitikberatkan pada tercapainya kepastian hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, Bagir Manan juga berpendapat, bahwa pandangan ini (yang menekankan kepastian hukum) dapat dipandang sebagai terlalu normatif.

Hukum, apalagi dipersempit menjadi hukum tertulis belaka, adalah hukum yang mencerminkan keadaan (sosial, ekonomi, politik), interest, dan berbagai latar belakang pada saat aturan itu lahir atau ditetapkan Hukum semacam ini berhadapan dengan kenyataan- kenyataan baru yang mungkin berbeda dengan suasana hukum yang akan diterapkan. Menerapkan secara serampangan hukum tersebut demi kepastian hukum dapat berhadapan dengan rasa keadilan baik bagi pencari keadilan maupun masyarakat.

Proses mengadili dalam kenyataannya bukanlah proses yuridis semata. Proses peradilan bukan hanya proses menerapkan pasal-pasal dan bunyi undang-undang, melainkan proses yang melibatkan perilaku-perilaku masyarakat dan berlangsung dalam suatu struktur sosial tertentu.

f. Ketentuan Hukum putusan Niet Ontvankelijk Verklaard dalam hukum perdata

Pengertian putusan Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O) adalah : “Putusan yang dijatuhkan oleh Hakim jika eksepsi yang bukan kompetensi absolut dan relatif dikabulkan, maka putusan yang dijatuhkan bersifat negatif dalam bentuk menyatakan bahwa gugatan penggugat mengenai pokok perkara tidak dapat diterima disebabkan cacat formil pada surat gugatan dan Hakim tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara tersebut.”<sup>35</sup>

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa putusan hakim dengan amar atau diktum gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), ini berarti bahwa ada kesalahan formil dalam surat gugatan yang diajukan oleh penggugat dan atau kuasanya yang telah mendapatkan

---

<sup>35</sup> M. Yahya Harahap, Op. Cit, halaman 428

surat kuasa khusus untuk itu; subyek hukum gugatan tidak lengkap, obyek perkara tidak jelas, surat kuasa tidak memenuhi syarat, eksepsi yang menyebutkan gugatan penggugat kabur atau tidak jelas (obscuur libel) dan eksepsi dibenarkan sehingga putusan hakim dengan amar atau diktum gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Menurut M. Yahya Harahap, faktor-faktor yang menyebabkan lahirnya putusan Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O) adalah sebagai berikut :

1. Apabila surat Gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif yang mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil karena gugatan disampaikan dan di alamatkan kepada PN yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya dan Hakim tidak berwenang untuk mengadili.
2. Apabila gugatan error in persona, dalam arti cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat (orang yang digugat kabur atau tidak jelas)
3. Gugatan tidak mempunyai dasar hukum diantaranya adalah; dalil gugatan yang satu dengan yang lain saling bertentangan, dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas atas obyek yang disengketakan sehingga gugatan dianggap cacat formil
4. Gugatan tidak memenuhi syarat formil dan materiil petitum (pokok tuntutan) misalnya; tidak menyebutkan secara tegas apa yang dimintakan atau petitum bersifat umum, sehingga gugatan dianggap mengandung cacat formil

5. Gugatan kurang pihak, pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat dan ditarik tergugat.
6. Petitum (pokok tuntutan) tidak sejalan dan bertentangan dengan dalil gugatan sehingga gugatan mengandung cacat obscur libel.<sup>36</sup>

Akibat hukum dari putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* (N.O) mengandung arti bahwa setelah dijatuhkannya putusan N.O oleh hakim adalah terhadap gugatan yang diajukan dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan dalam surat gugatan tersebut mengandung cacat formil sehingga gugatan tersebut dianggap tidak sah dan untuk menghadapi putusan tersebut tindakan yang paling tepat yang dapat dilakukan oleh penggugat adalah memperbaiki surat gugatan kemudian mengajukan gugatan baru kembali ke Pengadilan Negeri. Dalam hal ini putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, tidak ada upaya hukum dari para pihaknya sehingga terhadap putusan bersifat negatif dan tidak melekat unsur *ne bis in idem*.

### **C. HUKUM PENGUASAAN SUATU OBJEK TANAH ANTARA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) MELAWAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 4/PDT.G/2021/PN STR**

1. Sertifikat Hak Milik

---

<sup>36</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.2010, halaman 51

Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dapat diketahui bahwa dalam hal pembuktian kepemilikan hak atas tanah telah ditentukan dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan :

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang



memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Mencermati isi ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsurunsur secara kumulatif, yaitu :

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c. Tanah dikuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Menurut Yamin Lubis dan Rahim Lubis yaitu apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak

diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, maka sertifikat untuk disebut sebagai akta otentik, maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. bentuknya ditentukan oleh Undang-undang
- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
- c. akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Apabila ketentuan tentang akta otentik dikaitkan dengan sertifikat, maka suatu sertifikat disebut sebagai sertifikat asli apabila ia telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan baik formil maupun materiil dan apabila terdapat dalam bentuknya dan menurut Pasal 1869 KUHPerdara, sertifikat tersebut bukan akta otentik. Untuk dapat disebut akta otentik, suatu akta disamping bentuknya harus memenuhi Undang-undang dan untuk itu sertifikat harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang karena penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui proses yang panjang dengan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan data fisik maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama

dan juga dalam Pasal 32 ayat (1) sendiri telah ditentukan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam hal ini pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna. Artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain. Contoh bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian suatu sertifikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertifikat tersebut atau menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Kepala kantor pertanahan adalah pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat untuk pendaftaran tanah pertama kali dan apabila terjadi perubahan pemegang hak atas tanah pada sertifikat karena adanya suatu perbuatan hukum hak atas tanah, maka proses balik nama, pembebanan hak tanggungan, pencoretan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Dengan adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum, menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.

- a. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau utility.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum,

sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa *summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux* yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Dalam menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus meliputi:

- a. *Kadaster* hak yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang-bidang tanah hak adalah bidang-bidang yang dimiliki orang atau badan hukum dengan suatu hak.
- b. Pendaftaran hak yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar buku tanah atas pemegang haknya.

## 2. Surat Keterangan Tanah

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).

Kebutuhan masyarakat terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah karena sadar akan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan agar dikemudian hari tidak terdapat gangguan- gangguan dari pihak lain. Dengan demikian sebagian masyarakat menempuh berbagai macam cara untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah, antara lain dengan mendatangi kantor lurah atau desa meminta untuk dibuatkan Surat Keterangan Tanah (SKT). Hampir semua warga masyarakat Banjar semua bukti kepemilikan lahan atau tanah berupa Surat Keterangan Tanah SKT.

Proses penerbitan SKT sangat sederhana, karena cukup adanya kesaksian oleh RT dan beberapa saksi-saksi kemudian diusulkan kepada Lurah atau Kepala Desa untuk disetujui penerbitan SKT. Jika merujuk kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah masyarakat, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan serta pencatatan hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut yang kemudian diberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat hak atas tanah.

Tanah - tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan

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>37</sup>

Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari PP Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP Jabatan PPAT dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a bahwa, Kepala Desa sebagai PPAT sementara 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>38</sup> 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>39</sup>

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

---

<sup>37</sup> Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan* (Jakarta: Rajawali Press, 2010).

<sup>38</sup> Rusmanto Hadiman, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Suatu Tinjauan Yuridis Praktis* (Bandung: Eresco, 2011).

<sup>39</sup> Samuel Christian, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berada Diatasnya* (Jakarta: Media Ilmu, 2008).

susun, dan hak- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu: bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu:<sup>40</sup>

1. Status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh.
2. Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut;
3. Letak dan luas objek tanah atau kepastian objek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut;
4. Prosedur penerbitan diatur dalam PP Pendaftaran Tanah, dan 2 bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda.

Sejak berlakunya UUPA, SKT hanya merupakan bukti hak lama yang merupakan proses awal atau alas hak untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah dan selanjutnya diterbitkan sertifikat yang merupakan bukti kuat sebagai bukti

---

<sup>40</sup> Nae, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat."

kepemilikan hak atas tanah dan negara memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas yang telah bersertifikat.

Fakta yang ada dimasyarakat dengan memiliki SKT, masyarakat sudah beranggapan aman dan terlindungi oleh hukum karena prakteknya selama ini memang demikian, pemerintah sendiri secara tidak langsung mengakuinya, ketika ada lahan masyarakat yang terkena dampak pembangunan oleh pemerintah melalui instansi terkait akan mendata masyarakat yang terkena dampak itu, dengan mengumpulkan semua bukti atau dokumen berupa surat tanah baik sertifikat maupun SKT yang kemudian ditentukan harganya sesuai dengan harga dari pemerintah. Harga tanah yang bersertifikat dengan yang belum bersertifikat dalam kawasan yang sama harganya sama, dengan demikian bahwa SKT dan sertifikat kedudukannya sama dimata pemerintah. Lembaga perbankan pun kerap kali mensyaratkan masyarakat ketika mengajukan kredit di bank sebagai jaminannya SKT dan bahkan dilembaga peradilan juga SKT diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan masih banyak praktek-praktek dalam masyarakat yang menggunakan SKT sebagai alat transaksi.

Penerbitan SKT banyak hal negatif yang dijumpai misalnya penerbitan SKT ganda. Kekeliruan tersebut sangat memungkinkan terjadi karena Kepala Kantor Lurah atau Desa memiliki register tanah atau pencatatan dalam buku daftar tanah tidak baik, sebagaimana halnya dikantor pertanahan, walaupun demikian SKT dikalangan masyarakat semakin tumbuh subur bagaikan jamur di musim hujan.

Menurut Andi, SKT pada dasarnya sebagai langkah preventif Kepala Desa/Lurah dalam mekanisme pendaftaran tanah ketika dokumen dalam



pendaftaran sertipikat tanah tidak lengkap atau tidak ada untuk mencegah hal-hal yang dikemudian hari dapat merugikan. Hal tersebut dikarenakan SKT yang diterbitkan Kepala Desa/Lurah mengharuskan menerapkan asas kecermatan dalam menerbitkannya. Akan tetapi, masyarakat adat atau desa yang pada umumnya memiliki hubungan dengan tanah yang didudukinya dengan penguasaan fisik secara turun-temurun sudah merasa aman dengan hanya mendapatkan legitimasi penguasaan fisik atas bidang fisik tanahnya dengan SKT.<sup>41</sup>

### 3. Hasil Putusan nomor 4/PDT.G/2021/PN STR

Berdasarkan temuan penelitian dalam kasus putusan nomor 4/PDT.G/2021/PN STR, bahwa sebelum perkara ini dilimpahkan ke Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong, terlebih dahulu para penggugat yang memegang Surat Keterangan Tanah (SKT) yang di keluarkan Oleh Camat Kampung Pante Raya dengan para pihak Tergugat yang memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut Sempat Terjadi perselisihan diantara keduanya dan setelahnya dilakukan mediasi dan hasil mediasi tersebut tidak membuahkan hasil yang baik sehingga para pihak pemegang Surat Keterangan Tanah mengajukan gugatan ke pengadilan negeri Simpang Tiga Redelong, Bener Meriah pada tanggal 15 february 2021. Para penggugat yang mengaku menguasai objek tanah yang terletak pada kampung pante raya, kabupaten bener meriah, seluas  $\pm 30.000$  M2 (tiga puluh ribu meter persegi) yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan jalan Raya Pante Raya Simpang Tiga

---

<sup>41</sup> Andi Armansyah Akbar, "Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah" (Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2017).

- Timur berbatas dengan tanah Reje Inet
- Selatan berbatas dahulu dengan tanah Bakal Jalan/Tanah Negara dan sekarang Jln lorong Tk Binaan Pante raya, tanah Bapak said,tanah Rakriama Agus
- Barat berbatasan dahulu dengan Lokasi Col Stored dan sekarang Berbatas dengan Tk Binaan Pante Raya, tanah Perumahan Masyarakat Dusun Timur Pante Raya

Para penggugat yang menyebut diri mereka adalah pemuda pante raya yang mana berikut adalah naman ama para pihak penggugat :

1. Rahmatsyah
2. Kamal Khairi
3. Suhaili
4. Hidayatsyah
5. Darwinsyah, S.Ag
6. Tgk. Ahmad, S.Pd
7. Zulfikri
8. Zunaidi Z
9. Sejahtera
10. Irwan kadari
11. Musaharuddin
12. Aidi sahara S.sos
13. Darwis

Mengugat para pihak tergugat yang diantaranya adalah :

1. Abdul Jalil Yusuf
2. Hazimah Binti Putih Abdullah Adam
3. Kepala desa pante raya
4. Badan Pertanahan Nasional (BPN)
5. Pemerintah kabupaten bener meriah / Camat kecamatan Wih Pesam

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 15 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong pada tanggal 15 Februari 2021 dengan Nomor Register 4/Pdt.G/2021/PN Str, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat/ Pemuda Pante Raya adalah pemilik sah atas sebidang tanah terletak di Kampung Pante Raya seluas  $\pm$  30.000 M<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi) yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara berbatas dengan jalan Raya Pante Raya Simpang Tiga
  - Timur berbatas dengan tanah Reje Inet
  - Selatan berbatas dahulu dengan tanah Bakal Jalan/Tanah Negara dan sekarang Jln lorong Tk Binaan Pante raya, tanah Bapak said, tanah Rakriaman Agus
  - Barat berbatasan dahulu dengan Lokasi Col Stored dan sekarang Berbatas dengan Tk Binaan Pante Raya, tanah Perumahan Masyarakat Dusun Timur Pante Raya
2. Bahwa  $\pm$  pada bulan Juli tahun 2019 Abdul Jalil Yusuf ( Tergugat I ) telah melakukan perusakan ( Perbuatan Melawan Hukum ) terhadap objek sebidang tanah milik para Penggugat /Pemuda Pante Raya pada poin 1 (satu) di atas

dengan cara mengambil/merusak tanah dan mendatangkan alat Berat ( Beko ) bertujuan ingin mendirikan bangunan dengan alas hak mengaku telah memiliki surat sertifikat di atas sebidang tanah milik Penggugat/Pemuda Pante raya, dengan ukuran 40 x 50 sama dengan luas 2000 M2 (dua ribu meter persegi)

3. Bahwa Para PENGGUGAT/Pemuda Panteraya adalah pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan Surat serah terima Desa Pante Raya pada tahun 1996, dan Surat Keterangan tanah Nomor 96/SK/PR/1999, dan setatus kepemilikan tanah Pemuda Kampung Pante Raya Nomor 593.2/90 yang di keluarkan oleh Camat (Surat Keterangan Camat) Kecamatan Wih Pesam tertanggal 04-02-2020 yang menyatakan bahwa aset tanah Pemuda yang terletak di Kampung Pante Raya, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah adalah benar milik Pemuda Kampung Pante Raya yang fisiknya di kuasai sejak tahun 1997 dan Seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) yang terletak di Kampung Pante Raya dahulunya Kecamatan Bukit (Kabupaten Aceh Tengah) dan saat ini adalah Kecamatan Wih Pesam (Kabupaten Bener Meriah), sebelum terjadinya pemisahan wilayah (Pemekaran)
4. Bahwa pada tahun 1996, sebelum di ajukannya permohonan pelepasan terhadap objek sebidang tanah pada poin 1 ( satu ) di atas oleh M.Nasir (Kepala Desa lama) pada saat itu telah menyerahkan sebidang tanah dengan luas  $\pm$  30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) kepada Pemuda Pante Raya, dengan nomor surat 27/SP/PR/1996, atas perintah Camat Bukit (Mahyuddin Reje Yakub) dan Bupati Kabupaten Aceh Tengah (Mustafa M.Tamy) pada saat itu Kabupaten Bener Meriah adalah masih milik Aceh Tengah (sebelum terjadi Pemekaran

Wilayah), itu artinya penggarapan terhadap objek sebidang tanah seluas ± 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) telah dilakukan oleh pemuda Pante Raya yang setatus objek sebidang tanah tersebut masih di tangan PT.ALASILAW (selaku pemilik kontrak), adapun terjadinya penyerahan tanah tersebut di atas pada poin 1 (satu) dari Bapak Reje M.Nasir kepada Aji Reje Gimin selaku perwakilan ketua Pemuda Pante Raya pada saat itu, yang turut di saksikan oleh 9 (Sembilan) saksi:

- Hamjah Ali (almarhum)
  - Yus (Sekdes Kampung Burni Telong pada saat itu)
  - Kepala Desa Suka Jadi (almarhum)
  - Awan Reje Inet (almarhum)
  - Suhat (almarhum)
  - Hamzah (almarhum)
  - Udin alias Aman rafi (almarhum)
  - Aman udin (almarhum)
  - Muhammadiyah (Pante Raya)
5. Bahwa Turut keterlibatan Pemerintah Kabupaten Bener Meriah C/q Reje Kampung Pante Raya ( turut Tergugat I ) pada dasarnya adalah lembaga yang mengeluarkan seporadik desa, penunjukan objek dan juga wajib mengetahui dan menandatangani atas perjanjian jual beli yang terjadi di atas objek terperkara.
6. Bahwa Turut keterlibatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) C/q Bener Meriah ( turut Tergugat II ), yang telah membuat dan mengeluarkan Sertifikat di atas tanah para Penggugat tanpa meminta izin dan tanpa sepengetahuan para

Penggugat dan tanpa memenuhi unsur (syarat) pembuatan Sertifikat di atas objek Terperkara pada poin 2 (dua) tersebut di atas, telah menyebabkan kerugian terhadap para Penggugat salah satu unsur yang tidak terpenuhi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Aceh Tengah yaitu Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan/desa permohonan hak tanah tersebut diumumkan selama enam puluh hari. Hal ini bertujuan supaya memenuhi pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997. Dalam praktiknya, bertujuan untuk menjamin bahwa permohonan hak tanah ini tidak ada keberatan dari pihak lain, berdasarkan dari ketentuan yang harus terpenuhi terhadap persyaratan pembuatan sertifikat pada poin 2 (dua) tersebut di atas yang harus mencukupi Syarat formil yang dilakukan oleh dahulunya adalah BPN Aceh Tengah maka yang dilakukan atas pengeluaran sertifikat No : 448 atas nama pemegang hak Abdul Jalil Yusuf ( Tergugat I ) adalah cacat demi hukum.

Diatas adalah beberapa isi dari gugatan yang diajukan oleh para pihak penggugat dan berikut adalah diputus oleh majelis hakim pengadilan negeri Simpang tiga Redelong dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN STR, menyatakan:

- a. Gugatan tidak dapat diterima atau niet ontvankelijk verklaard (NO)
- b. eksepsi Error in Persona :
  - Eksepsi Keliru pihak yang ditarik sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat
  - Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)
- c. eksepsi obscuur libel :
  - Tidak Jelasnya dasar hukum dan Fakta dalil gugatan
  - Tidak Samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai oleh Tergugat I

- Tidak jelasnya letak objek perkara
- Petitum gugatan tidak jelas
- Kontradiksi antara posita dan petitum

Berdasarkan putusan nomor 4/Pdt.G/2021/ PN STR , para hakim mengadili para pihak perkara sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi & Turut Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.518.000,00 (dua juta lima ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong pada hari Rabu, tanggal 4 Agustus 2021, oleh kami, Beny Kriswardana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ricky Fadila, S.H., dan Fadillah Usman, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 8 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh hakim ketua dengan didampingi hakim anggota tersebut, Mudasir, S.H. sebagai Panitera Pengganti. serta dihadiri Para Penggugat/Kuasanya dan Para Tergugat/Kuasanya.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**



1. Kedudukan hukum dari Surat Keterangan Hak Tanah dari Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Secara yuridis, SKT mendapatkan pengakuan secara adat dan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan syarat beritkad baik dan selama penerbitannya sesuai dengan prosedur. Kedudukan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah menurut Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 merupakan alat bukti kepemilikan yang terkuat sepanjang proses penerbitan sesuai prosedur, data fisik dan data yuridis dan fakta di lapangan, Berdasarkan kedudukan tersebut maka pertimbangan hakim dinilai memiliki kekaburan hukum karena tidak memperhatikan penafsiran dari Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 dan asas kepastian hukum.
2. Kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah yang dibuat Kepala Desa sebagai bukti awal hak atas tanah dalam merupakan penjelasan tentang riwayat tanah menyangkut dari mana tanah itu berasal, Kedudukan Surat Keterangan Tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia adalah sebagai akta dibawah tangan yang menjadi petunjuk dalam proses pendaftaran tanah, siapa yang menguasai secara fisik tanah tersebut serta batas-batasnya. Sehingga surat keterangan tanah berfungsi sebagai bukti penguat penguasaan secara fisik, ketika pemohon tidak memiliki atau tidak lengkap bukti penguasaannya. Untuk kepentingan bukti kepemilikan awal oleh warga masyarakat di wilayah p 68 1, dapat dibuat Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kantor atau kelurahan setempat Sebagai Bukti Kepemilikan Obyek Tanah yang Sah.

3. Dalam Mengadili Putusan perkara No 4/Pdt.G/2021/PN STR, Hakim memutuskan perkara tersebut dengan Putusan NO (Niet Onvankelijk Verklaard) atau ditolak nya gugatan dari para pihak penggugat dalam eksepsi error in persona yaitu kekeliruan gugatan dari para penggugat, eksepsi gugatan kurang pihak (plurium Litis Consortium) dan eksepsi Obscuur Libel yaitu tidak jelasnya fakta dalil gugatan, tidak samanya batas dan luas tanah dengan pihak tergugat, tidak jelasnya objek perkara, petitum gugatan tidak jelas.

## **B. Saran**

1. Dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap suatu hak atas tanah bagi pemegang haknya maka sertipikat hak atas tanah harus dapat diuji dalam tiga aspek yaitu terkait dengan; kepastian hukum atas objek, kepastian hukum atas status hak dan kepastian hukum atas subjek, sehingga Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai stakeholder penerbit sertipikat hak atas tanah diharapkan agar lebih jeli, teliti dalam memastikan keakuratan data subjek, data objek dan status hak atas tanah yang akan diterbitkan sertipikatnya.
2. Hendaknya Kepala Desa sebagai pembuat Bukti kepemilikan hak atas tanah Sementara haruslah memperhatikan dengan cermat setiap kondisi-kondisi tanah yang akan didaftarkan kepadanya. Bahkan setiap desa haruslah memiliki arsip untuk mencatat apakah tanah tersebut sebelumnya memang

benar-benar tidak ada yang memiliki. Karena walaupun Kepala Desa diberi wewenang untuk menerbitkan SKT tetapi haruslah melihat kondisi di lapangan. Hendaknya setiap Bidang Tanah yang memiliki alat bukti awal Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa wajib segera didaftarkan di kantor Lembaga yang berwenang dalam Hal ini Kantor Pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada untuk memperoleh sertifikat Hak atas tanah yang mana pembuktiannya lebih sah dan lebih menjamin kepastian Hukum.

3. Seharusnya para hakim menetapkan putusan Sertifikat Hak Milik adalah sertifikat yang sah walaupun didalam putusan perkara adalah NO (Niet Onvankelijk Verklaard) dikarenakan Sertifikat Hak Milik Merupakan Akta Autentik tertinggi sebagai bukti kepemilikan penguasaan suatu objek tanah yang telah di daftarkan di badan hukum yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Karena jika para hakim Menolak gugatan konvensi dan rekovensi akan membingungkan kedua belah pihak dikarenakan tidak atau awamnya masyarakat yang tidak semuanya mengerti tentang hukum dan Bahasa hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi, SH., MH., 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika,
- Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra. 2020. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan*.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia. 2007. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid 1 (2007 : 34-35)
- Faisal, Zainuddin, dkk., 2023. *Pedoman Penulisan & Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima,
- Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta.
- I Made Pasek Diantha. 2019. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Lexy J. Moleong. 2019. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya.
- Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., 2019 : *Dasar Dasar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Medan, Pustaka Prima,
- Rahmat Ramadhani, 2018 *Buku Ajar: Hukum Agraria*, Umsu Perss, Medan,
- Rusmanto Hadirman, 2011. *Jual beli Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu tinjauan yuridis praktis)*, Bandung : Eresco.
- Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraris : Kajian Komprehensif*, Jakarta. Cetakan I, Kencana.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji .2019. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Soedjarwo Soemihardjo, 2009 *Mengkritisi Undang-undang Pokok Agraria. Meretas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional*, Jakarta, Cerdas Pustaka.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji,. 2019 *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo.

Yulianto Sarbini, 2010 *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*. Malang: Banyu Media, Publishing.

## **B. Artikel, Internet dan Jurnal Ilmiah**

Andi Armansyah Akbar. 2017 Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Makassar.

Rahmat Ramadhani .“Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”. Volume 2. Nomor 1. Januari- Juni 2017

Muhammad Ilham Arisaputra and Sri Wildan Ainun Mardiah, “Kedudukan Hukum Tanah Adat Dalam Perkembangan Administrasi Di Indonesia,” *Amanna Gappa* Volume 27. Nomor 2. September 2019

Boedi Djatmiko, Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya, sumber: [www.tripod.com](http://www.tripod.com), “Pengakuan Penguasaan dan Pendudukan Tanah Tanpa Alas Hak Kepemilikan yang Berakibat Sengketa”; *Studi Kasus Putusan MA No. 2511K/PDT/1995* Tanggal 09 September 1997. Jurnal Universitas Sumatera Utara Volume VIII Tahun 2015.

Dian Aries, “Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Elektronik”, *BHUMI:Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7 No.1, Mei 2021.

Hakim Konstitusi Manahan M.P. Sitompul, sidang pengucapan putusan uji materiil Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Jakarta, 29 juni 2021

Dicky F.W. Kurniawan, *Tugas dan Fungsi kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat Ganda Dan Overlapping untuk mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Bantul (Study Kasus)*, e-journal, 2017

Rahmat Ramadhani, Artikel; ‘Benang Merah’ Alas Hak Dengan Sengketa Pertanahan, *Harian Rakyat Bengkulu*, Bengkulu, Kamis-26 Juli 2012

Ramadhani, R., Hanifah, I., & Salamah, U. “Peran Pemuda Muhammadiyah Kota Medan Dalam Penanggulangan Mafia Tanah”. *IHSAN: JURNAL PENGABDIAN MASYARAKAT*, Volume 5 Nomor 1, 2023.

Sibuea, H. Y. P. (2011). “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. Negera Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan”. 2(2), 287–306. <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218>

Ni Kadek Erna, dkk, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi, Jurnal Referensi Hukum, Vol.4 No 1, Maret 2022.

Mimi. “Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sertipikat Tanah Hak Milik Ganda (Overlapping) Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sleman (Studi Kasus)”. Yogyakarta. 2016.

Urip Santoso. “Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Reklamasi Pantai”. Jurnal Mimbar Hukum. Volume 27. Nomor 2. Juli 2015.

Ulya, Z. “Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan”. Jurnal Konstitusi, 2015

Victor Emanuel. 2017. “Perlindungan Hukum Atas Tanah Adat dalam Kaitan dengan Pemberian Izin Usaha Perkebunan Kelapa Sawit di Kecamatan Serawai Kabupaten Sintang. Jurnal Penerangan Hukum” Vol. 5 No. 2. 2017

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan.

**LAMPIRAN**

**Kerangka Skripsi (sementara )**

Sampul

Halaman Judul

Berita Acara Ujian Skripsi

Pendaftaran Ujian Skripsi

Persetujuan Pembimbing

Pernyataan Keaslian Skripsi

Kata Pengantar

Abstrak

Daftar Isi

**BAB I :PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang

1. Rumusan Masalah
2. Faedah Penelitian

B. Tujuan Penelitian

C. Definisi Operasional

D. Keaslian Penelitian

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian
2. Sifat Penelitian
3. Sumber Data
4. Alat Pengumpulan Data
5. Analisis Data

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Kedudukan Hukum
- B. Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah
- C. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah
- D. Kedudukan Surat Keterangan Tanah Oleh Kepala Desa
- E. Kepastian Hukum Atas Sertifikat Hak Atas Tanah dan Surat Keterangan Tanah pada Kasus Tumpang Tindih Bukti Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN****BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

- A. Kesimpulan
- B. Saran

**DAFTAR PUSTAKA**