



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 3, Nomor 2, Juni 2020

Artikel diterbitkan 29 Juni 2020

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

KEKUATAN SKT SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN SEBIDANG TANAH DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA BERDASARKAN UUPA DAN PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Muhammmad Doifullah Fachriza, Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung,
email: m.doifullahfahreza@gmail.com

Susilowati Suparto Dajaan, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: susilowati.suparto@unpad.ac.id

Betty Rubiati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: betty.rubiati@unpad.ac.id

ABSTRAK

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pada UUPA menekankan bahwa pembuktian kepemilikan tanah haruslah dibuktikan dengan mencantumkan sertipikat sebagai dasar hukum tertinggi atas kepemilikan sebidang tanah tersebut. Tetapi, di dalam kehidupan sehari-hari dalam prakteknya masih sering ditemukan tanah yang menurut legalitas hukum belum memadai/belum kuat secara hukum yang menurut UUPA tanah yang sah adalah tanah sudah bersertipikat tetapi dalam penerapannya masih banyak bukti pemilikan berbentuk Surat Kepemilikan Tanah yang selanjutnya disebut SKT. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan menjelaskan kekuatan hukum SKT sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah serta menguraikan permasalahan hukum sewa-menyewa tanah yang hanya menggunakan SKT hingga dari sewa-menyewa tanah yang dilakukan tersebut diterbitkannya sertipikat, serta mengetahui bagaimana upaya penyelesaian baik dari segi yang menyewakan maupun penyewa tanah tersebut yang dilakukan di Desa Tanjung Jaya Kecamatan Sungkai Barat Kabupaten Lampung Utara sudah sesuai dengan hukum yang ada. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, berupa perundang-undangan maupun hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait. Kekuatan SKT berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis yang dapat dijadikan bukti alas hak untuk penerbitan sertipikat. Walaupun terdapat perbedaan penyebutan di masing-masing daerah terkait dengan SKT ini, hal ini bukanlah menjadi permasalahan. Karena yang ditekankan adalah alas bukti hak itu sendiri sebagai bukti salah satu alas hak yang nantinya akan dijadikan sebagai dasar pembuatan sertipikat..

Kata kunci: kekuatan surat kepemilikan tanah; pendaftaran tanah; perjanjian sewa-menyewa tanah.

ABSTRACT

Article Number 19 Paragraph (2) Letter c in Law Number 5 Year 1960 concerning about Basic Regulations on Agrarian Principles explains that land registration is ended by granting of proof of rights, which act as strong proofs. It is regulated further in PP Number 24 Year 1997 About Land Registration Article Number 4 paragraph (1) juncto Article Number 3 Letter which determines that to provide legal certainty and protection to holders of a unit of land, flat, and other registered rights so that they can easily prove themselves as the holders of the relevant rights, they are given the rights of the land. The purposes of this research are to analyze and explain the legal power of Land Ownership Letter (SKT) as a proof of land ownership and describe the legal issues of land leases which use Land Ownership Letter (SKT) only until the certificate issuance, and to know the legal protection for both renters and rentees of land which are carried out in Tanjung Jaya Village, Sungkai District, North Lampung Regency, in accordance to the existing laws. Research method used in this research is normative

juridical approach with research specifications in the form of descriptive analysis using data of legislation and interview results with related parties. The position of SKT based on UUPA and PP Number 24 Year 1997 About Land Registration is as one of the written evidences which can be used as basic evidence for the certificate issuance. The effort to resolve cases of double-stranded SKTs can be pursued by several court-filing mechanisms. In the case which the researcher took, land lease agreements were done verbally only and were not based on written agreements, which have often been done by the local villagers..

Keywords: *land registration; lease agreement for land; strength of land ownership letter.*

PENDAHULUAN

Penguasaan negara terhadap tanah merupakan amanat yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Negara diamanatkan untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang didasari oleh semangat mensejahterakan masyarakat.

Pembaruan agraria di bidang pertanahan merupakan salah satu bentuk perombakan atau penataan ulang terhadap pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Penguasaan negara terhadap tanah dapat berupa pengaturan, pengelolaan, kebijakan, pengurusan, dan pengawasan. Bentuk penguasaan negara terhadap tanah ini perlu diatur secara khusus dalam sebuah undang-undang yang mengatur tentang pertanahan.

Salah satu bentuk penguasaan negara yaitu dengan melakukan redistribusi tanah. Redistribusi tanah untuk rakyat dilakukan dengan mengidentifikasi Tanah Obyek Reforma Agraria (TORA) untuk kemudian dikelola sebagai bagian dari Reforma Agraria. Selain itu, dalam rangka mendukung program redistribusi tanah, pemerintah dapat melakukan moratorium penggunaan tanah untuk pembangunan yang berorientasi pada bisnis, membatasi kepemilikan dan penguasaan tanah, pengendalian harga tanah, dan mencabut hak atas tanah yang tidak dimanfaatkan.¹

Tujuan pokok dibentuknya UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan mencakup: kepastian mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum); kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak, dan kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan antar tanah dengan orang/badan hukum.²

Pada UUPA menekankan bahwa pembuktian kepemilikan tanah haruslah dibuktikan dengan mencantumkan sertipikat sebagai dasar hukum tertinggi atas kepemilikan sebidang tanah tersebut. Tetapi, di dalam kehidupan sehari-hari dalam prakteknya masih sering ditemukan tanah yang menurut legalitas hukum belum memadai/belum kuat secara hukum yang menurut UUPA tanah yang sah

¹ Denico Doly, "Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat", Vol. 8, No. 2, November 2017, hlm. 195.

² Yuniyanto Wahyu Sadewa, "Peran PPAT Dalam Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Oleh Pengembang Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang", Vol. 4 No. 2 Juni 2017.

adalah tanah sudah bersertipikat tetapi dalam penerapannya masih banyak bukti pemilikan berbentuk SKT.

Di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 33 ayat (3) menjelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menjadikan bahwa segala bentuk kekayaan sumber daya alam yang berada di Indonesia haruslah dipergunakan untuk kemakmuran Bangsa Indonesia dan dilindungi oleh konstitusi Negara Republik Indonesia. Salah satu yang terpenting dalam kehidupan manusia adalah urusan tanah. Karena manusia memerlukan tanah sebagai keperluan pokok yaitu tempat tinggal. Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia sesuai dengan yang tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, menjelaskan bahwa Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak bumi, air dan ruang angkasa yang oleh sebab itu menjadikan tanah merupakan objek yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat.³

UUPA menekankan bahwa pembuktian kepemilikan tanah haruslah dibuktikan dengan mencantumkan sertipikat sebagai dasar hukum tertinggi atas kepemilikan sebidang tanah tersebut. Tetapi, di dalam kehidupan sehari-hari dalam prakteknya masih sering ditemukan tanah yang menurut legalitas hukum belum memadai/belum kuat secara hukum yang menurut UUPA tanah yang sah adalah tanah sudah bersertipikat tetapi dalam penerapannya masih banyak bukti pemilikan berbentuk SKT.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:⁴

1. hak primer yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP).
2. hak sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Pendaftaran atas sebidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas

³ Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Cetakan ke-1, Buku Pintar, Suka Buku, Yogyakarta: 2011, hlm. 11.

tanah tersebut. UUPA mengatur bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah.⁵

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (1) juncto Pasal 3 huruf a PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa untuk memberikan kepastian 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, kepada yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.⁶

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak-hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam hukum tanah yang bersangkutan. Pengertian buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁷

Jika dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakan perubahan/pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertipikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan dimaksud.⁸

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

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan ke-2, Prenada Media Group, Jakarta: 2010, hlm. 248.

⁶ Wibowo T. Tunardy, "Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum*, November 2013.

⁷ *Ibid.*

⁸ Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat," *Lex Privatum*, Vol.1, No.5, November 2013, hlm. 56.

dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak pembeli dan pihak penjual sertadisaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa.⁹

Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari PPPendaftaran 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.¹⁰ 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.¹¹

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 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:¹²

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.

⁹ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta: 2010, hlm. 38.

¹⁰ Rusmanto Hadiman, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*, Eresco, Bandung: 2011, hlm. 39.

¹¹ Samuel Christian, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*, Media Ilmu, Jakarta: 2008, hlm. 25.

¹² Fandri Entiman Nae, *Op.Cit*, hlm. 54.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka Penulis akan mengkaji permasalahan berkaitan dengan kekuatan hukum perjanjian sewa-menyewa tanah yang menggunakan SKT ditinjau dari UUPA dan PP Pendaftaran Tanah. Selain itu juga akan mengkaji mengenai upaya penyelesaian sengketa SKT yang terbit secara ganda berdasarkan UUPA dan PP Pendaftaran Tanah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif¹³, yaitu metode yang mengkaji permasalahan melalui cara berpikir deduktif (umum ke khusus) dan kriteria kebenaran koheren (sesuatu dianggap benar apabila koheren atau sesuai dengan sesuatu yang telah ada sebelumnya yang dianggap benar).¹⁴ Spesifikasi penelitian yang digunakan Penulis adalah deskriptif analitis, dimana penelitian didasarkan kepada hukum positif yang berlaku disertai dengan teori hukum, fakta-fakta hukum, asas-asas hukum.

Penelitian kepustakaan dilakukan oleh Penulis guna menemukan konsep-konsep, teori-teori, pendapat para ahli, serta peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah yang dikaji. Penelitian kepustakaan tersebut terdiri dari: Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.¹⁵

Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang tidak bersifat otoritatif ataupun menimbulkan akibat hukum, melainkan bersifat persuasif atau inspiratif, dan layak menjadi rujukan dan penunjang bagi bahan hukum primer.¹⁶ Analisis data yang diperoleh dilakukan dengan cara analisis yuridis kualitatif yang merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif. Metode ini menggunakan aspek-aspek normatif (yuridis) karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan, kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi dari responden. Metode analisis ini sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul.

¹³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2015, hlm. 14.

¹⁴Elly Erawaty, *Pedoman Penulisan Esai Akademik Bagi Mahasiswa Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung: 2011, hlm. 10.

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta: 2010, hlm. 141.

¹⁶Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta: 2004, hlm. 119.

PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah yang Menggunakan SKT Ditinjau dari UUPA dan PP Pendaftaran Tanah

Dijelaskan bahwa Sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian telah sah mengikat para pihak setelah para pihak sepakat tentang barang dan harga. Barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki, melainkan hanya untuk dinikmati kegunaannya.¹⁷

Unsur-unsur perjanjian meliputi unsur esensialia, unsur naturalia, dan unsur aksidentalia. Unsur esensialia merupakan unsur yang paling penting karena dapat menentukan unsur naturalia dan aksidentalia. Selain itu, unsur esensialia merupakan unsur pokok yang harus ada di dalam setiap perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi unsur esensialia maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak sah. Merujuk pada Pasal 1548 KUHPerdara jangka waktu sewa merupakan salah satu unsur esensialia dari perjanjian sewa menyewa.¹⁸

Unsur esensialia perjanjian sewa-menyewa adalah sepakat para pihak, objek sewa, jangka waktu, dan uang sewa. Unsur naturalia, seperti ketentuan sewa tidak putus dengan dijualnya objek sewa kecuali diperjanjikan sebelumnya. Unsur aksidentalia perjanjian sewa menyewa, seperti pilihan domisili hukum dan cara pembayaran.

Adapun terdapat di Pasal 1571 KUHPerdara menjelaskan bahwa perjanjian diucapkan secara lisan maka perjanjian tersebut tidak ditentukan jangka waktunya.

“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Keberadaan desa sebagai entitas masyarakat hukum sesungguhnya diakui dan dihormati, hal tersebut tertuang dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa: “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”.¹⁹

¹⁷Gede Adhitya Ariawan, dkk. “Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785k/Pdt/2011)”, *Acta Comitatus*, 2018, hlm. 96-97.

¹⁸*Ibid.*

¹⁹*Ibid.*

Ketentuan di bidang hukum pertanahan yaitu Paragraf 2 Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah diatur mengenai pembuktian hak lama dari seorang pemilik yang hendak mendaftarkan tanahnya dimana ketentuan Pasal 24 tersebut yang berbunyi antara lain:²⁰

- a. Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti 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 mendaftarkan, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- b. 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 pendahulu-pendahulu lainnya dengan syarat:
 - 1) 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.
 - 2) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya

Rangkaian proses kegiatan pendaftaran tanah, baik nama yang dilakukan atas pendaftaran ulang (*continus recording*) merupakan suatu kegiatan yang dilakukan secara teratur tahap demi tahap.

Tahapan yang dimaksud meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, kadasteral, pemberian keputusan (*recommendation*) akan haknya SKT hingga pemberian pada tanda bukti hak tersebut (sertipikatnya) serta pemeliharaan data pendaftarannya.²¹

Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.²² SKT merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatannya tidak sekuat akta otentik, namun karena SKT tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan,

²⁰Tri Handayani, "Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah, Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 31.Pk/Tun/2005," *Jurnal*, 2006, hlm. 9-10.

²¹Muhammad Yamin, "Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah", *USU e-Repository*, 2008, hlm. 13.

²²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djembatan, Jakarta: 2007, hlm. 72.

maka SKT tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan PP Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku PPAT, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) PP Pendaftaran Tanah dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara".²³

Di dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.²⁴

Dari penjelesan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh Kepala Desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil.²⁵

Namun apabila di suatu wilayah sudah ada camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT Sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.²⁶

Pada Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b PP Jabatan PPAT, yang berbunyi:

“(3) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

²³*Ibid*, hlm. 12-13.

²⁴*Ibid*.

²⁵*Ibid*.

²⁶*Ibid*.

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.”

Dari Pasal Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b PP Jabatan PPAT Kepala Desa merupakan jabatan yang ditunjuk langsung oleh negara sebagai PPAT Sementara untuk membantu BPN dalam melayani pembuatan SKT sebagai salah satu pembuktian alas hak dari status kepemilikan tanah.

Bila mengacu kepada kasus posisi, Penulis berbeda pandangan perihal penerbitan SKT tersebut dikarenakan berdasarkan dari kedudukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara, PPAT Sementara dapat menolak menerbitkan sertipikat alas hak sesuai yang tercantum di dalam Pasal 39 PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“1. PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan atausalah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhisyarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu suratkuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
2. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.”

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 PP Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah²⁷, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Kepala Desa sebagai PPAT 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 mengingat Kepala Desa ditunjuk langsung sebagai PPAT Sementara dan memiliki wewenang untuk menerbitkan SKT tetapi haruslah melihat kondisi di lapangan. Karena bila sedikit saja ia memiliki keraguan, PPAT Sementara dilindungi oleh undang-undang bila PPAT Sementara tersebut menolak menerbitkan SKT.

Upaya Penyelesaian SKT yang Terbit Secara Ganda Dengan Tahun yang Berbeda Hingga Terbitnya Sertipikat atas SKT Ganda tersebut

Timbulnya sengketa hukum bermula dari pengaduan sesuatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Pengaduan ini biasanya berisi peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon bertindak sebagai pengadu yang merasa berhak atas tanah-tanah yang disengketakan dengan lampiran bukti-bukti dan mohon penyelesaian disertai harapan agar tanah tersebut dicegah mutasinya, sehingga tidak merugikan dirinya.

²⁷Dono Doto Wasono, “Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak,” *Tesis*, hlm. 14.

Salah satu tujuan pentingnya penyelesaian sengketa adalah memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan.

Tujuan Kepastian Hukum itu sendiri akan dapat terpenuhi bila seluruh perangkat atau sistem hukum itu dapat berjalan dan mendukung tercapainya suatu kepastian hukum, khususnya peranan lembaga-lembaga yang diberi wewenang untuk itu.

Menurut hukum Indonesia, penyelesaian sengketa, khususnya sengketa pertanahan, dapat dilakukan melalui berbagai proses penyelesaian sengketa, baik melalui lembaga peradilan seperti dalam peradilan umum, peradilan tata usaha Negara, maupun penyelesaian sengketa di luar lembaga peradilan, seperti mediasi, arbitrase, maupun melalui penyelesaian lembaga adat, dan cara penyelesaian sengketa tanah non pengadilan adalah melalui BPN. Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain:²⁸

- 1) Mengenai masalah status tanah.
- 2) Masalah kepemilikan.
- 3) Masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah tersebut, untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.²⁹

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke BPN untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah.

Penyelesaian ini sering kali BPN diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.³⁰

Mengenai sengketa kasus posisi di atas, Penulis mengajukan dua saran mengenai pengajuan sengketa yang dapat di tempuh bagi pihak yang merasa dirugikan disertai dengan contoh putusan dari masing-masing penyelesaian sengketanya, yaitu penyelesaian sengketa secara perdata maupun penyelesaian sengketa tata usaha negara.

²⁸Endang Sri Wahyuni, "Penyalahgunaan Wewenang Oleh Lurah Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah Yang Berfungsi Sebagai Alas Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/Sj Tahun 1984," *Naskah Jurnal*, hlm. 4-5.

²⁹*Ibid*, hlm. 6.

³⁰*Ibid*, hlm. 4-5.

Penulis mengkaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor: 03/PDT.G/2013/PN.MPW yang mana Pemilik (dalam hal ini sebagai penggugat) memiliki sebidang tanah ± 2 hektar yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik. Tetapi tanah tersebut bukanlah di kuasai oleh penggugat melainkan dikuasai oleh tergugat selama kurun waktu 27 Tahun.³¹

Pemilik Sertipikat Hak Milik memang tidak mengetahui secara jelas dan pasti letak tanah dan batas-batas namun sertipikat bukan berarti sebagai pemilik atas sebidang tanah, karena klusula pada Pasal 19 UUPA mengatakan bahwa sertipikat adalah alat pembuktian yang kuat bukan mutlak, jadi sertipikat berlaku selama tidak ada pihak lain yang membuktikantidakabsahnya tanah tersebut, pemegang SKT yang lebih mengetahui secara jelas dan pasti letak tanah, batas-batas dan keadaan fisik tanah.

Serta telah menggali parit sebagai pembatas tanah. Setelah dilakukannya serangkaian sidang, sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor: 03/PDT.G/2013/PN.MPW pihak yang menang yaitu pemegang SKT karena lebih menguasai fisik tanah dan gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak jelas. Meskipun sudah tercantum dalam Pasal 19 UUPA bahwa untuk mendapat kepastian hukum bagi pemilik sertipikat.³²

Berdasarkan uraian sengketa diatas, terlihat SKT memiliki peranan yang cukup penting dalam pembuktian kepemilikan atas tanah, walaupun, terdapat pihak dengan memiliki sertipikat yang datang mengklaim bahwa tanah yang dimiliki seseorang dengan hanya berdasar SKT, tidak dapat serta-merta menduduki tanah tersebut.

Jika memang pada faktanya, seseorang yang menguasai tanah tersebut dalam kurun waktu yang lama yakni 20 tahun atau lebih serta dengan itikad baik.³³

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.

³¹Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

³²Andi Armansyah Akbar, "Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah," *Skripsi*, 2017, hlm. 50-51.

³³*ibid*, hlm. 51-52.

Akan lebih baik, ketika melakukan pendaftaran tanah yang pada akhirnya menerbitkan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁴

Sengketa pertanahan yang sering mengakibatkan Pengadilan Tata Usaha Negara menjatuhkan putusan berupa perintah untuk melakukan pembatalan atas sertipikat adalah sengketa kepemilikan atas tanah. Penerbitan sertipikat yang dilakukan dengan itikad buruk atau secara melawan hukum. Asal mula terjadinya permasalahan tersebut dapat diuraikan mulai dari pendaftaran sampai diterbitkannya sertipikat.³⁵

Administrasi pertanahan yang kurang tertib juga menjadi salah satu faktor pemicu terjadi sengketa pertanahan. Bukti penguasaan tanah yang tidak jelas dan tidak ada dokumentasinya akan mengakibatkan pertikaian antar warga dalam memperebutkan hak atas tanah.

Sengketa sertipikat yang terjadi akibat kesalahan atau kelalaian BPN juga sering terjadi. Untuk itu pembatalan sertipikat atas perintah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dilakukan terhadap sertipikat yang memiliki sengketa, misalnya kasus-kasus seperti sengketa sertipikat palsu, sertipikat ganda maupun sertipikat asli tapi palsu, yang jika ditelaah lebih jauh, salah satu penyebabnya adalah berkaitan dengan proses dalam pendaftaran tanah yang mengandung cacat hukum administrasi.³⁶

Berdasarkan uraian diatas, Penulis mengkaitkan juga dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 86/G/2014/PTUN.SBY terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya ± 200 M2. Dalam hal sengketa ini yaitu Sertipkat Hak Milik Nomor 843/Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri melawan Akte Ikatan Jual-Beli Nomor: 34 Berikut Akta Kuasa Menjual Nomor: 35.³⁷

Persoalan pokok yang utama untuk dinilai dalam sengketa ini yaitu masalah siapa yang paling berhak atas tanah objek sengketa dan secara hukum yang berwenang untuk menentukan kepemilikan hak atas tanah.³⁸

Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 86/G/2014/PTUN.SBY, Majelis Hakim dalam putusannya membatalkan Sertipikat Hak Milik sekaligus memerintahkan pihak yang memiliki Sertipikat Hak Milik tersebut untuk membayar biaya perkara. Putusan PTUN beralih bahwa Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh BPN cacat hukum dikarenakan menerbitkan Sertipikat yang pembuktian alas haknya tidak jelas.

³⁴*Ibid.*

³⁵Noni Wulandari Lubis, "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Perintah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dikarenakan Cacat Administrasi, Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 457 K/Tun/2013", hlm. 9.

³⁶*Ibid.*

³⁷Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Op.Cit.*

³⁸*Ibid.*

Oleh karena itu Sertipikat Hak Milik yang di uji di PTUN melawan Akte Jual Beli-Tanah, dibatalkan penerbitannya dikarenakan pemilik dari Akte Jual Beli-Tanah tersebut dapat membuktikan bahwa ia lah pemilik asli dari tanah tersebut dibuktikan dengan saksi-saksi dan Akte Jual Beli yang ia tunjukkan di persidangan.

Sengketa pertanahan yang sering mengakibatkan Pengadilan Tata Usaha Negara menjatuhkan putusan berupa perintah untuk melakukan pembatalan atas sertipikat adalah sengketa kepemilikan atas tanah. Penerbitan sertipikat yang dilakukan dengan itikad buruk atau secara melawan hukum. Asal mula terjadinya permasalahan tersebut dapat diuraikan mulai dari pendaftaran sampai diterbitkannya sertipikat.³⁹

Administrasi pertanahan yang kurang tertib juga menjadi salah satu faktor pemicu terjadi sengketa pertanahan. Bukti penguasaan tanah yang tidak jelas dan tidak ada dokumentasinya akan mengakibatkan pertikaian antar warga dalam memperebutkan hak atas tanah.

Sengketa sertipikat yang terjadi akibat kesalahan atau kelalaian BPN juga sering terjadi. Untuk itu pembatalan sertipikat atas perintah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dilakukan terhadap sertipikat yang memiliki sengketa, misalnya kasus-kasus seperti sengketa sertipikat palsu, sertipikat ganda maupun sertipikat asli tapi palsu, yang jika ditelaah lebih jauh, salah satu penyebabnya adalah berkaitan dengan proses dalam pendaftaran tanah yang mengandung cacat hukum administrasi.⁴⁰

Pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan oleh Kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya, yang menjadi dasar hukum kewenangan pembatalan keputusan tersebut antara lain:⁴¹

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999.

PENUTUP

Kekuatan SKT berdasarkan UUPA dan PP Pendaftaran Tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis yang dapat dijadikan bukti alas hak untuk penerbitan sertipikat. Walaupun terdapat perbedaan penyebutan di masing-masing daerah terkait dengan SKT ini, hal ini bukanlah menjadi permasalahan. Karena yang ditekankan adalah alas bukti hak itu sendiri sebagai bukti salah satu alas hak yang nantinya akan dijadikan sebagai dasar pembuatan sertipikat.

³⁹Noni Wulandari Lubis, *Op.Cit*, hlm. 9.

⁴⁰*Ibid*.

⁴¹Endang Sri Wahyuni, *Op.Cit*, hlm. 5.

Upaya penyelesaian sengketa mengenai SKT dalam perjanjian sewa-menyewa yang terbit secara ganda tersebut dapat ditempuh dengan beberapa mekanisme penyelesaian sengketa ke pengadilan. Penyelesaian sengketa yang dapat di tempuh bagi pihak yang merasa dirugikan dapat diajukan melalui penyelesaian sengketa secara perdata maupun penyelesaian sengketa tata usaha negara.

Terkait mengenai SKT yang terbit secara ganda, hal ini seharusnya dapat diantisipasi oleh masing-masing desa yang ada di Indonesia. Perangkat desa harusnya berperan aktif dalam menyusun dan mendata setiap masing-masing pemilik-pemilik tanah di desanya dan juga siapa saja yang melakukan perjanjian-perjanjian mengenai tanah. Hal ini akan berdampak baik bagi desa tersebut, dikarenakan bila terdapat pergantian Kepala Desa sekalipun, desa memiliki arsip yang mana Kepala Desa yang baru tidak salah mengambil langkah membuat kebijakan karena sudah ada arsip dari pendahulu-pendahulu sebelumnya.

Negara khususnya Kementerian Agraria harus berperan aktif dalam mensosialisasikan terkait pembukuan/pembuatan arsip di tiap-tiap desa. Dikarenakan peran mengenai pendafaran tanah sendiri di pegang langsung oleh BPN yang mana BPN dibantu langsung oleh Kepala Desa sebagai PPAT sementara sesuai dengan PP Jabatan PPAT. Penulis melihat, bagi desa-desa yang masih terbelakang, masih minimnya kesadaran mengenai arti pentingnya pengarsipan ini, bahkan jika sudah terjadi pergantian Kepala Desa yang baru, arsip yang di pegang oleh Kepala Desa terdahulunya hilang. Hal ini yang sering menjadi kendala dan tak sedikit menjadi permasalahan yang salah satunya Penulis angkat, yaitu SKT yang terbit secara ganda.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta: 2004.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta: 2007.
- Elly Erawaty, *Pedoman Penulisan Esai Akademik Bagi Mahasiswa Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung: 2011.
- Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta: 2010.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta: 2010.
- Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Cetakan ke-1, Buku Pintar, Suka Buku, Yogyakarta: 2011.

Rusmanto Hadiman, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*, Eresco, Bandung: 2011.

Samuel Christian, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*, Media Ilmu, Jakarta: 2008.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2015.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan ke-2, Prenada Media Group, Jakarta: 2010..

Jurnal

Denico Doly, "Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat", Vol. 8, No. 2, 2017.

Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat," *Lex Privatum*, Vol.1, No.5, November 2013.

Gede Adhitya Ariawan, dkk. "Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785k/Pdt/2011)", *Acta Comitatus*, 2018.

Tri Handayani, "Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah, Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 31.Pk/Tun/2005," *Jurnal*, 2006.

Wibowo T. Tunardy, "Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum*, November 2013.

Yunianto Wahyu Sadewa, "Peran PPAT Dalam Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Oleh Pengembang Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang", Vol. 4 No.2017.

.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sumber Lain

Andi Armansyah Akbar, "Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah," *Skripsi*, 2017.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Dono Doto Wasono, "Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak)," *Tesis*.

Endang Sri Wahyuni, "Penyalahgunaan Wewenang Oleh Lurah Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah Yang Berfungsi Sebagai Alas Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/Sj Tahun 1984," *Naskah Jurnal*.

Muhammad Yamin, "Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah", *USU e-Repository*, 2008.

Noni Wulandari Lubis, "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Perintah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dikarenakan Cacat Administrasi", Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 457 K/Tun/2013.