

LEGALITAS SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH LURAH ATAU CAMAT

Ariandi Lumongga

Fakultas Hukum, Universitas Mitra Karya

ariandilumongga@gmail.com

ABSTRAK

Sertifikat yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) lebih mempunyai kekuatan hukum jika dibandingkan dengan Surat Keterangan Jual Beli atas Tanah yang dibuat oleh Lurah atau Camat. Kebanyakan tanah-tanah yang belum terdaftar ini terletak di daerah pedesaan dan pemukiman kota; namun, penduduk pemukiman telah menempati tanah tersebut sejak lama, dan hak kepemilikan tanah hanya dapat dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh lurah atau camat. Dalam transaksi jual beli, kedua belah pihak bergantung pada kepercayaan satu sama lain. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa legalitas surat keterangan jual beli atas tanah adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat selama belum ada ketentuan di atasnya yang mengatur. Akan tetapi dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), mengakibatkan status hukum dari surat keterangan jual beli atas tanah lemah dan tidak lagi memiliki berkekuatan hukum

Kata Kunci : Legalitas, Surat Keterangan, Jual Beli

ABSTRACT

Certificates issued by the National Land Agency (BPN) have more legal strength compared to the Sale and Purchase Certificate of Land made by the village head or sub-district head. Most of these unregistered lands are located in rural and urban settlement areas; however, the residents have occupied the land for a long time, and land ownership rights can only be proven with a land certificate issued by the village head or sub-district head. In a sales transaction, both parties rely on each other's trust. The research method used is empirical juridical legal research. The research results show that the legality of the sale and purchase certificate for land is valid and has strong legal force as long as there are no higher regulations governing it. However, with the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law (UUPA), the legal status of the sale and purchase certificate for land became weak and no longer had legal force.

Keywords: *Legality, Certificate, Sale and Purchase*

PENDAHULUAN

Permasalahan tanah bukan merupakan hal yang baru lagi kita dengar, sering sekali terjadi sengketa tanah di Indonesia. Oleh karena itu, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin dan melindungi hak warga negara untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati hak milik mereka. Sengketa tanah di Indonesia termasuk sengketa tanah yang belum terdaftar atau sertifikatnya belum diterbitkan. Karena itu, banyak penduduk Indonesia hanya memiliki surat keterangan jual beli tanah yang dikeluarkan oleh lurah atau kepala desa.

Kebanyakan tanah-tanah yang belum terdaftar ini terletak di daerah pedesaan dan pemukiman kota; namun, penduduk pemukiman telah menempati tanah tersebut sejak lama, dan hak kepemilikan tanah hanya dapat dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang

dikeluarkan oleh lurah atau camat. Dalam transaksi jual beli, kedua belah pihak bergantung pada kepercayaan satu sama lain.¹

Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, serta peraturan pemerintah (PP) Nomor. 37 Tahun 1998 berdasarkan pasal 5 ayat (a) huruf a tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menetapkan bahwa, Kepala Desa yaitu sebagai pejabat pemerintahan yang kedudukannya paling bawah, mempunyai wewenang untuk membantu tugas dari Kepala Kantor Pertanahan yang dalam penugasannya yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah berupa akta jual beli tanah/atau surat keterangan jual beli atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.² Dengan adanya penetapan hak-hak atas tanah atau surat keterangan tanah maka permasalahan mengenai sengketa tanah yang terjadi menjadi terkendali, sebab dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

Surat keterangan tanah dapat disebut juga sebagai bentuk administratif terhadap penguasaan tanah yang dimana ada kaitannya dengan alat pembuktian untuk membuktikan telah adanya penguasaan terhadap tanah yang ditempatinya tersebut. Langkah terakhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah (SHM) oleh Badan Pertanahan Nasional.³ Berdasarkan ketentuan didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, Sertifikat merupakan tanda bukti atas surat hak milik yang dimiliki setiap orang berupa hak terhadap tanah, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, dan hak milik terhadap satuan rumah susun, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat Atas Tanah dengan Surat Keterangan Jual Beli Atas Tanah Jika dibandingkan, maka, penerbitan sertifikat yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) lebih mempunyai kekuatan hukum jika dibandingkan dengan Surat Keterangan Jual Beli atas Tanah. Akan tetapi di Indonesia menganut sistem pendaftaran yaitu berupa sistem pendaftaran negatif yang didalamnya mengandung unsur positif. Berdasarkan ketentuan diatas menjelaskan bahwa, Negara juga masih belum menjamin kekuatan dari penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut telah dibuat secara benar. Dan jika nantinya terdapat gugatan atau tuntutan yang juga melampirkan bukti terhadap hak atas tanah yang lebih kuat, maka penerbitan sertifikat yang telah dibuat sebelumnya dapat dibatalkan karena penerbitan tersebut dilakukan dengan dasar yang salah.⁴

Terkait dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah, terdapat kasus sengketa tanah yang terjadi terhadap seseorang yang telah memiliki Surat Keterangan Jual Beli Atas Tanah selama 30 tahun lamanya terhadap sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/atau Kota yang belum terbit lebih dari 5 tahun lamanya, oleh karenanya bagi para pihak/atau setiap orang yang merasa adanya kerugian terhadap hak dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut dapat melakukan gugatan, hal tersebut sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan pasal 32 ayat (2) tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa

¹ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, (Jakarta : Rajawali Press, 2010), hlm.38

² Rusmanto Hadiman, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis)*, (Bandung : Eresco, 2011), hlm. 39

³ Andi Armansyah Akbar, *Jurnal Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah*, 2017, FH, Universitas Hasanudin Makasar, <https://core.ac.uk/download/pdf/89562208.pdf> , diakses pada tanggal 15 Desember 2020 pukul 22.05 WIB.

⁴ Dektorat Tata Ruang Dan Pertanahan Kemantrian Perencanaan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Di Indonesia*, 2016, hlm.11.

“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 atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Jika unsur-unsur tersebut terpenuhi, maka para pihak/atau setiap orang yang merasa dirugikan berhak untuk melakukan gugatan terhadap diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut.⁵

MATODE

Metode penelitian yang dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan penelitian ini yaitu menggunakan jenis penelitian secara Yuridis Empiris. Yuridis Empiris berupa pendekatan terhadap kaidah-kaidah dan pelaksanaan peraturan yang berlaku di masyarakat, yang kemudian dilakukan terlebih dahulu penelitian data sekunder kemudian dilanjutkan dengan melakukan penelitian primer berupa penelitian data yang ada dilapangan.⁶

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berlakunya dualisme hukum di pertanahan Indonesia yang terjadi sebelum tahun 1960, yaitu berupa penguasaan tanah yang tunduk pada hukum adat, dan dalam penguasaan tanahnya tersebut bukti kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat setempat disebut Tanah Adat yang dalam pelaksanaannya tidak menerapkan bukti tertulis. Pada tanggal 24 September 1960 telah ditetapkan dan diterapkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Undang-undang tersebut dilahirkan berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (Undang-Undang Dasar 1945), yaitu “mengatur hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air, luar angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.” Tujuan dibuatnya UUPA adalah untuk memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah,⁷ Bahwa dengan berlakunya ketentuan UUPA tersebut maka dualisme hukum yang terjadi di masyarakat tersebut berakhir dan Status hukum atas surat keterangan tanah yang terjadi di Indonesiapun tidak lagi memiliki kekuatan hukum.⁸

Status Hukum adalah status yang status hukumnya telah ditentukan oleh hukum. Oleh karena Satus Hukum dari Surat Keterangan Tanah adalah status hukum dengan kekuatan

⁵ Indri Hadisiswati, *Jurnal Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, <file:///C:/Users/ranib/Downloads/685-Article%20Text-1424-1-10-20170905.pdf> . 2014, diakses pada Tanggal 10 Oktober 2020, Pukul 13.00 WIB.

⁶ Soerjono Soekanto, 2001, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, hlm. 52.

⁷ Caesar Noor Ivan, *Jurnal Implikasi Hukum Dihapuskannya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, 2017, FH, Universitas Brawijaya, <http://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/download/683/662> , diakses pada tanggal 28 Januari 2021, Pukul 23.42 WIB.

⁸ Ulfa Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, 2012, <https://media.neliti.com/media/publications/9132-ID-status-kepemilikan-tanah-hasil-konversi-hak-barat-berdasarkan-uu-no-5-tahun-1960.pdf> ,diakses pada tanggal 21 Januari 2021 Pukul 15.00 WIB.

hukum yang kuat selama belum ada ketentuan di atasnya yang mengatur. Bahwa berdasarkan uraian yang telah dijelaskan tersebut, adanya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengakibatkan status hukum surat keterangan tanah tersebut menjadi lemah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena didalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan “bahwa penerbitan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) atas pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat.”

Berdasarkan ketentuan tersebut jelas dinyatakan bahwa pembuktian yang didaftarkan ke badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pembuktian yang sah dan kuat dimata hukum dibandingkan dengan kekuatan hukum dari Surat Keterangan tanah.

Tujuan dari pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah untuk mencegah terjadinya sengketa di lingkungan masyarakat indonesia karena dengan melakukannya pendaftaran tanah tersebut mengakibatkan adanya kepastian hak atas tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan masyarakat nantinya akan mengurangi sengketa pertanahan di Indonesia karena dengan dilakukannya pendaftaran jelas bahwasannya hak milik atas tanahnya tersebut telah terdaftar dikantor badan pertanahan nasional yang mengakibatkan tidak adanya klaim oleh pihak lain atas tanah tersebut.⁹

Berdasarkan ketentuan didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, Sertifikat merupakan tanda bukti atas surat hak milik yang dimiliki setiap orang berupa hak terhadap tanah, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, dan hak milik terhadap satuan rumah susun, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden (PP) No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa “Badan pertanahan nasional (BPN) adalah Lembaga pemerintahan Non-Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada presiden.”

Jual Beli adalah perjanjian yang telah disepakati antara para pihak baik pihak Penjual maupun pembeli yang dalam perjanjiannya tersebut terjadi tukar menukar terhadap barang atau benda yang telah diperjanjikan para pihak.¹⁰ Bahwa dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan jual beli yang objek tanahnya tersebut berupa tanah yang belum bersertifikat, maka terlebih dahulu dilakukan penegasan hak (konversi) atas tanah tersebut sebelum melakukan jual beli atas tanah, yaitu dengan dilakukannya penegasan dihadapan camat selaku PPAT. Dan selanjutnya Kantor pertanahan tanah akan menerbitkan sertifikat atas nama pihak pemilik tanah yang baru.

Status hukum Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah

Bahwa dalam kasus sengketa tanah yang terjadi di jalan Q1 Kel. Duri Kepa, Kec Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat. Yang terjadi antara pemilik surat keterangan jual beli atas tanah dengan pihak yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah tersebut yang pada dasarnya adalah pemilik yang sebenarnya dari tanah tersebut dapat dikatakan demikian dikarenakan, bahwa dari data-data yang diteliti dilapangan, pemilik surat keterangan tanah dengan bukti surat Keterangan Jual beli tanah nomor C 2705 Persil 24. S.IV yang luas tanahnya 200 M² tersebut bahwasannya benar telah melakukan pembelian atas tanah tersebut yang dilakukan antara alm. Satiri yang telah meninggal pada 11 Desember 2016 dengan Sumadjidi yang pembelian tersebut terjadi pada

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Wati Susiawati, M. A., *Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian*, 2017, <https://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei/article/download/836/350>, diakses pada tanggal 28 Januari 2021 pukul 20.00 WIB.

tahun 1958 ketika Sumadji ingin menjual tanahnya yang luas awal tanah girik tersebut 1000 M² kemudian di petik atau di jual dengan luas 200 M² kepada alm Satiri hingga sekarang tahun 2020 yang kemudian dibubuhi tanda tangan atau cap jempol oleh para saksi alm. H. Naman, H. M. Sapri, H. Pendi dengan harga sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Ribu Rupiah) yang kemudian dibuat akta jual beli oleh pejabat yang berwewenang Wijoto Djojobantolo SH.

Bahwa setelah dilakukannya penelitian dengan dilakukannya wawancara dengan salah satu saksi, Rukun Tetangga, Rukun Warga, dan Kelurahan yang menyaksikan atau mengetahui telah terjadinya jual beli tersebut, bahwasannya benar pada tahun 1948 yang didalam ketentuan hukum belum ada yang mengatur mengenai Pendaftaran hak atas tanah ke badan pertanahan nasional dikarenakan ketentuan tersebut baru ada di tahun 1960 oleh karenanya jual beli antara alm satiri dengan sumadji yaitu berupa tanah adat yang sebelumnya dimiliki sumadji dengan luas tanah 1000 M² kemudian dijual kepada alm satiri dengan luas tanah yang dipecah menjadi 200 M² tersebut dibuatkan Surat keterangan Jual Beli atas Tanah oleh lurah atau camat karena pada saat itu ketentuan dalam penetapan hak milik tanah tidak didasarkan bukti tertulis.¹¹

Hak kepemilikan yang telah dimiliki dan diperoleh berdasarkan pada alas hak yang dalam penerbitannya melawan hukum maka kepemilikannya tersebut mengandung cacat hukum dan dalam penerbitan sertifikat hak milik itu tidak didasarkan asas itikad baik maka penerbitan sertifikat hak milik tersebut dapat dibatalkan, hal tersebut telah diatur berdasarkan ketentuan umum yang berlaku.

Bahwa dari hasil keterangan beberapa saksi yang telah tinggal dilingkungan tersebut sama lamanya dengan pemilik surat keterangan jual beli tanah nomor C 2705, juga merasa haknya dirugikan karena penerbitan sertifikat tersebut. Dikarenakan selama pemilik surat keterangan tanah dan orang-orang yang haknya sama dirugikan karena penerbitan sertifikat tersebut merasa tidak pernah melakukan jual beli terhadap tanah mereka. Jadi selama dari kurang lebih tahun 1948 hingga sekarang 2020 tanah tersebut masih atas nama kuasa mereka yang terdapat dalam Surat Keterangan Jual Beli atas Tanah tersebut.¹² Sedangkan berdasarkan syarat-syarat jual beli terhadap pihak yang belum memiliki sertipikat, yaitu :

- a. Bagi para pihak baik Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT , jika berhalangan para pihak tersebut dapat diwakili oleh seorang kuasa.
- b. Data-data/atau Surat-surat yang harus diserahkan kepada PPAT yaitu:
 - 1) Surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat, bahwa obyek tanah yang akan dijual tidak dalam keadaan sengketa kepemilikan atau tidak sedang dijaminakan karena sita pengadilan.
 - 2) Selain surat keterangan atau pernyataan tersebut perlu diserahkan juga surat bukti hak milik (biasanya petuk pajak bumi, letter C, girik) dan keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat bukti hak itu, yang dikuatkan oleh Camat.
 - 3) Surat pernyataan penguasaan fisik sporadik yang dibuat oleh yang bersangkutan dengan dihadiri oleh dua orang saksi dan pegawai Kelurahan dan ketahui oleh Kepala Desa.
 - 4) Setelah menerima surat-surat tersebut, maka dapat dibuat akta jual belinya.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Ali, tanggal 14 Desember 2020 di Kediaman Duri Kepa.

¹² Wawancara dengan Bapak Rahmad, tanggal 10 Desember 2020, di Kediaman Tempat Tinggal Sekitar Tanah Tersebut.

- 5) Saksi harus Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan desa dimana tanah itu terletak dan aktanya dibuat oleh PPAT Camat.¹³

Bahwa pada dasarnya terhadap tanah yang belum bersertifikat terdapat tahapan yang wajib diminta kepada kepala desa/atau kelurahan terlebih dahulu untuk melengkapi mengenai data dokumen yaitu berupa surat keterangan terhadap asal usul tanah tersebut, kemudian berita acara hasil peninjauan lokasi, surat pernyataan tidak sengketa, surat pernyataan penguasaan tanah (SPPT) dan peta atau denah lokasi tanah (Gambar Situasi), setelah semua data administrasi telah lengkap barulah pihak pertanahan dapat melakukan penerbitan sertipikat terhadap tanah yang didaftarkan tersebut dan apabila terdapat data dokumen yang tidak terpenuhi atau tidak sesuai, maka camat selaku PPAT dapat menolaknya dengan alasan data belum lengkap.

Terhadap asal usul tanah setelah dilakukan penelitian terhadap tanah yang terdapat di jalan Q1 Kel Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk Kota Jakarta barat tersebut asal mula tanahnya berupa tanah adat tanpa bangunan yang awal mulanya dimiliki oleh Sumadjidi dengan luas tanah awalnya 1000 M² kemudian dikarenakan Sumadjidi membutuhkan uang untuk suatu urusan akhirnya dia memecah tanahnya untuk dijual kepada alm Satiri dengan luas tanah 200 M² dengan harga Rp. 2.000.000 (Dua Juta Ribu Rupiah) pada tahun 1958. Dalam hal ini bukti asal usul tanah jelas bahwa tanah di jalan Q1 No.16 Kel. Duri Kepa Kec.kebon Jeruk kota Jakarta Barat tersebut benar bahwasannya yang awal mulanya dimiliki Sumadjidi kemudian 200 M² tanahnya tersebut beralih kepada alm Satiri.

Bahwa pada tahun 2016 alm Satiri meninggal dunia dan meninggalkan warisan berupa tanah beserta bangunannya kepada para ahli waris. Di tahun 2017 para ahli waris mulai mencari data-data mengenai tanah beserta bangunannya tersebut, setelah ditemukan data-datanya tersebut ternyata alm Satiri belum mensertifikatkan tanah beserta bangunannya tersebut. Oleh karenanya para ahli waris mulai meremukkann untuk pembuatan sertifikan atas tanah tersebut dan setelah pembuatan sertifikan tanah beserta bangunan tersebut para ahli waris berencana untuk menjual tanah beserta bangunan tersebut kemudian hasil penjualannya akan dibagikan menurut ketentuan Islam kepada para ahli waris. Ditahun 2018 para pihak telah menghubungi notaris dan ingin mensertifikatkan tanah tersebut akan tetapi dikarenakan keadaan uang yang tidak mencukupi akhirnya pembuatan sertifikat tersebut diberhentikan dan akan di lanjutkan lagi jika biayanya telah terkumpul. Ditahun 2019 disaat seluruh biaya telah terkumpul dan ingin dilakukannya pendaftaran pensertifikatan tanah tersebut, akan tetapi setelah dilakukan pengecekan terhadap tanah tersebut ternyata telah diterbitkan sertifikat atas nama pihak lain tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah tersebut.

Bahwa pemilik surat keterangan jual beli tanah dan pihak-pihak yang dirugikan sebagai masyarakat yang juga telah melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB), serta kewajiban-kewajiban lainnya yang menandakan pemilik surat keterangan tanah dan pihak-pihak yang dirugikan tersebut telah menjadi maskarakat yang patuh dan beritikad baik, maka mereka berhak atas tanah yang mereka tempati lebih dari 30 tahun tersebut, berhak untuk melakukan gugatan atas diterbitkannya sertifikat terhadap tanah tersebut.¹⁴

Sertifikat hak milik lebih memiliki kekuatan hukum jika dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akan tetapi di Indonesia menganut sistem pendaftaran yaitu

¹³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persana 1994), hlm. 21-23.

¹⁴ Wawancara dengan Para Pihak di Sekitar Lingkungan Tanah Sengketa Tersebut, tanggal 8 Desember 2020.

berupa sistem pendaftaran negatif yang didalamnya mengandung unsur positif. Maka berdasarkan ketentuan diatas menjelaskan bahwa, Negara juga masih belum menjamin kekuatan dari penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut telah dibuat secara benar. Dan jika nantinya terdapat gugatan atau tuntutan yang juga melampirkan bukti terhadap hak atas tanah yang lebih kuat, maka penerbitan sertifikat yang telah dibuat sebelumnya dapat dibatalkan karena penerbitan tersebut dilakukan dengan dasar yang salah.¹⁵

Bahwa berdasarkan Pasal 19 UUPA yang juga menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, oleh karenanya sertifikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat tersebut masih memungkinkan setiap orang untuk mempermasalahkan mengenai kebenaran dari diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut dan jika pemilik surat keterangan jual beli atas tanah tersebut dapat membuktikan ketidakbenaran dari penerbitan hak atas tanah tersebut maka dapat dibatalkan oleh pengadilan dan kepala BPN (badan pertanahan nasional) dapat memerintahkan hal itu.¹⁶ Walaupun didalam ketentuan tersebut kedudukan hukum terhadap surat keterangan jual beli atas tanah tersebut sah dan selama bisa dibuktikan jika penerbitan tersebut tidak didasarkan itikad baik maka kepastian hukum atas surat keterangan tersebut bisa saja lebih kuat. Namun walaupun demikian dengan adanya alas hak surat keterangan tanah juga tidak selamanya bisa menjamin kekuatan hukumnya, oleh karenanya walaupun dengan alas hak surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut bisa dijadikan alat bukti yang kuat jika terdapat bukti yang menguatkannya maka pemilik dari surat keterangan jual beli atas tanah tetap wajib untuk melakukan dengan segera pendaftaran atas tanah yang ditempatinya tersebut ke kantor pertanahan diaman tanah tersebut berada., karena surat keterangan jual beli atas tanah yang dikeluarkan kepala desa/atau kelurahan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah akan tetapi hanya sekedar bukti penguasaan fisik terhadap tanah tersebut ketentuan tersebut sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan ketentuan yang telah dijelaskan diatas tersebut dapat disimpulkan bahwa legalitas surat keterangan jual beli atas tanah adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat selama belum ada ketentuan diatasnya yang mengatur. Akan tetapi dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), mengakibatkan status hukum dari surat keterangan jual beli atas tanah lemah dan tidak lagi memiliki berkekuatan hukum. Bahwa dikarenakan Indonesia menganut sistem pendaftaran yaitu berupa sistem pendaftaran negatif yang didalamnya mengandung unsur positif. Maka berdasarkan ketentuan diatas menjelaskan bahwa, Negara juga masih belum menjamin kekuatan dari penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut telah dibuat secara benar. Selama bisa dibuktikan jika penerbitan tersebut tidak didasarkan itikad baik maka kepastian hukum atas surat keterangan jual beli tanah tersebut bisa saja lebih kuat. Walaupun demikian pemilik dari surat keterangan jual beli atas tanah tetap wajib untuk melakukan dengan segera pendaftaran atas tanah yang ditempatinya tersebut ke kantor pertanahan diaman tanah tersebut berada, karena surat keterangan jual beli atas tanah yang dikeluarkan kepala desa/atau kelurahan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah

¹⁵ Dektorat Tata Ruang Dan Pertanahan Kemantrian Perencanaan Nasional, *Loc.Cit.*

¹⁶ A.P.Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997*, cetakan I,(Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm. 14.

akan tetapi hanya sekedar bukti penguasaan fisik terhadap tanah tersebut ketentuan tersebut sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960.

Saran

Masyarakat yang melakukan jual beli tanah, diharapkan jangan hanya mempertahankan surat keterangan jual beli tanah yang dibuat oleh lurah atau camat, tetapi segera untuk mengajukan pembuatan sertifikat hak milik ke Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan selesainya penelitian ini, saya sangat mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah berpartisipasi selesainya penelitian ini, semoga penelitian ini bermanfaat bagi orang banyak.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, Armansyah, Andi, 2017, *Jurnal Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah*, FH, Universitas Hasanudin Makasar, <https://core.ac.uk/download/pdf/89562208.pdf> ,
- A.P.Perlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997*, cetakan I, Mandar Maju, Bandung.
- Chulaemi Ahmad, 1996, *Hukum Agraria Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Dektorat Tata Ruang Dan Pertanahan Kemantrian Perencanaan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Di Indonesia*, 2016.
- Hadiman, Rusmanto, 2011, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis)*, Eresco, Bandung.
- Imron Ali, dan Iqbal Muhamad, 2019, *Hukum Pembuktian*, UNPAM PRESS, Banten.
- Ivan, Noor, Caesar, 2017, *Jurnal Implikasi Hukum Dihapuskannya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, FH, Universitas Brawijaya, <http://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/download/683/662>
- M.A. Susiawati, Wati Susiawati, 2017, *Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian*, <https://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei/article/download/836/350> ,
- Perangin Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT.Raja Grafindo Persana, Jakarta.
- Prodjodikoro, R.Wirjono, 1983, *Azas-azas Hukum Perdata*, Sumur,Bandung.
- Rudianto, Muchtar,2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta;
- Soekanto, Soerjono, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2001, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.
- Waluyo, Bambang, 1996, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Saputra, Dendih, Riki, 2017, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Di Wilayah Tangerang Selatan*, <http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/41808/1/RIKI%20DEN%20DIH%20SAPUTRA-FSH.pdf>,

Pasal 1 angka 4, Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional, Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria;
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.