

**ANALISIS STATUS HUKUM TANAH YANG HANYA BERDASAR
PADA ALAS HAK SURAT KETERANGAN PENGUASAAN TANAH
YANG DITULIS DIBAWAH TANGAN YANG TERJADI DI KOTA
BALIKPAPAN**

***ANALYSIS OF THE LEGAL STATUS OF LAND BASED ONLY ON THE
PURPOSE OF LAND TENURE CERTIFICATES WRITTEN UNDER
HAND WHICH HAPPENED IN BALIKPAPAN CITY***

Lauw Lisya Laurentine¹, Asma Nur Azifah K²., Rizky Aprilia Berliani³

Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan
Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,
Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114

Email : lisyalaurentine25@gmail.com, asmanurazifah@gmail.com, Kikiab97@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan Penelitian ini untuk menganalisis terkait Status Hukum Tanah Yang Hanya Berdasar Pada Alas Hak Surat Keterangan Penguasaan Tanah Yang Ditulis Dibawah Tangan Yang Terjadi Di Kota Balikpapan. Tanah merupakan satu diantara kebutuhan mendasar manusia. Diantara fungsi dari tanah digunakan untuk membangun tempat tinggal dan menjalankan kehidupannya. Suatu kebutuhan akan semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk sehingga kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat pula, berkaitan dengan peran penting tanah dalam kehidupan manusia dan pembangunan suatu negara maka perlu adanya pengaturan yang jelas dan tepat agar dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan. Rumusan masalah ini Bagaimanakah status hukum tanah yang hanya berdasar pada alas hak surat keterangan penguasaan tanah yang ditulis dibawah tangan yang terjadi di kota Balikpapan. Metode Pendekatan dalam penelitian lebih mengedepankan penggunaan pendekatan secara yuridis empiris. Metode yuridis atau dari segi hukum untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku. Status hukum tanah yang hanya berdasar pada alas hak surat keterangan tanah yang ditulis dibawah tangan yang terjadi di Kota tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya karena keberadaan surat keterangan penguasaan tanah sebagai alas hak yang ditulis dibawah hanya menegaskan mengenai riwayat dan asal-usul tanah. Selain itu keberadaan Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang ditulis dibawah tangan tersebut bisa dijadikan bukti hukum dalam proses pembuatan sertifikat.

Kata Kunci : Tanah, Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum

ABSTRACT

The purpose of this study was to analyze the legal status of land based only on the basis of the certificate of land tenure written under the hand that occurred in the city of Balikpapan. Land is a basic human need. Land is used to build a place to live and carry out their lives. The increasing need along with the

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

³ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Artikel

increasing population so that the need for land is also increasing, related to the important role of land in human life and the development of a country, it is necessary to regulate clear and precise that can accommodate problems related to land. The formulation of this problem, how is the legal status of land based only on the basis of the certificate of land tenure written under the hand that occurred in the city of Balikpapan. Method Approach in research puts forward the use of an empirical juridical approach. The juridical method or from a legal perspective to find out the applicable regulations. The legal status of land which is only based on the basis of the right to a land certificate written under the hand that occurs in the City does not provide a guarantee of legal certainty for the owner because the existence of a certificate of land tenure as the basis for rights written below only confirms the history and origin of the land. In addition, the existence of a certificate of land tenure written under the hand can be used as legal evidence in the process of making the certificate.

Keywords: Land, Land Right, legal Certainty

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan mendasar manusia. Tanah bagi manusia digunakan untuk membangun tempat tinggal dan menjalankan kehidupannya. Suatu kebutuhan akan semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk sehingga kebutuhan terhadap tanah akan semakin meningkat pula, berkaitan dengan peran penting tanah dalam kehidupan manusia dan pembangunan suatu negara maka perlu pengaturan yang jelas dan tepat yang dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan.⁴

Tanah sebagai sumber daya alam strategi bagi bangsa memerlukan campur tangan negara untuk mengaturnya. Hubungan perorangan, keluarga, dan masyarakat dengan tanah didasarkan atas fitrahnya sebagai makhluk Tuhan untuk hidup secara individu maupun sosial dengan menjalankan hak (kemampuan dan kecakapan) dan kewajiban (keharusan) secara seimbang demi keadilan, kemanfaatan individu, keluarga dan masyarakat.

Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris, bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai cita-cita bangsa Indonesia. Bagi masyarakat pedesaan dan perkotaan, tanah berfungsi sebagai tempat warga masyarakat bertempat tinggal dan tempat memperoleh penghidupan. Ketersediaan tanah yang sudah pasti relatif tetap, sedangkan kebutuhan terhadap tanah yang terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan yang tak kalah terus meningkat pula, telah menjadikan pengelolaan terhadap tanah haruslah berdaya guna untuk kepentingan sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Hubungan antara manusia dengan tanah sepanjang sejarah terjadi dalam 3 (tiga) tahap berikut ini:

1. Tahap pertama, yaitu tahap dimana manusia memperoleh kehidupannya dengan cara memburu binatang, mencari buah-buahan hasil hutan, mencari ikan di sungai atau

⁴ "Ray Pratama Siadari, S.H.,M.H.: Pengertian Tanah," accessed October 14, 2023, <https://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-tanah.html>.

Artikel

di danau, mereka hidup tergantung dari persediaan hutan dan hidup mengembara dari tempat yang satu ke tempat yang lain.

2. Tahap kedua yaitu bahwa pada tahap ini manusia sudah mulai mengenal cara bercocok tanam. Manusia mulai menetap di suatu tempat tertentu dan menunggu hasil tanaman. Ikatan terhadap tanah pun semakin erat oleh karena cara berternak yang dikenal manusia bersamaan dengan pengenalan cara bercocok tanam.
3. Tahap ketiga yaitu tahap dimana manusia mulai menetap di tempat tertentu dan tidak ada lagi perpindahan periodik. Manusia sudah mulai terikat pada penggunaan ternak untuk membantu usaha-usaha pertanian. Untuk kelangsungan hidupnya manusia sudah mulai mengandalkan hasil dari pertanian dan peternakan, pada tahap ini manusia mulai terjamin hidupnya dengan mengandalkan hasil-hasil pertanian dan peternakan daripada hidup mengembara, selain itu pada tahap ini juga manusia mulai merasakan adanya surplus hasil-hasil produksi, corak pertanian, mengelola sendiri, menunggu hasil pertanian untuk jangka waktu yang lama. Pada saat ini manusia mulai menetap dan mengenal pertukangan.⁵

Selanjutnya keadaan manusia terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban umat manusia itu sendiri, hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit, sebagai akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk, perpindahan penduduk dan pesatnya pembangunan seiring dengan perkembangan zaman. Sedangkan pada sisi lain luas tanah dan kekayaan alam yang dikandungnya relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan persentase perpindahan penduduk yang tinggi dan jumlah penduduk yang semakin meningkat. Oleh sebab itu perlu adanya aturan hukum yang mengatur masalah pertanahan, yang mana aturan hukum tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan seluruh umat manusia dan terjaminnya kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sebagaimana yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa: "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*".⁶ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa: "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Pasal 33 UUD NRI inilah yang menjadi dasar dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan Undang-Undang yang dibentuk dan digunakan dalam penyebutannya di lingkungan Administrasi Pemerintahan dalam arti penyebutan untuk tanah, baik tanah pertanian maupun tanah non pertanian.

Di Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan Kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dimana kata penguasaan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI 1945 di atas, menurut penjelasan umum UUPA, bukanlah

⁵ Djamanat samosir, *Hukum Adat Indonesia* (Bandung: Nuansa Aulia, 2013).

⁶ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 tertanggal 01 Desember 2019.

Artikel

berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan yang tertinggi. Atas dasar konsep kekuasaan seperti diuraikan di atas, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya.

Dalam sejarah pertanahan di Indonesia, Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, Sebagai peraturan dasar, UUPA hanya mengatur asas-asas atau masalah-masalah pokok dalam garis besarnya berupa hukum pertanahan nasional. UUPA ini merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang memberi landasan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dipertegas dengan Pasal 2 UUPA mengenai hak menguasai dari Negara.

Penjelasan umum UUPA secara rinci bertujuan:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁷

Untuk mencapai tujuan tersebut, berdasar Pasal 2 ayat (2) UUPA, Kewenangan negara dalam bidang pertanahan mempunyai hak menguasai seluruh wilayah Republik Indonesia terhadap bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dengan wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁸

Ketentuan Pasal 2 tersebut di atas merupakan negara dalam pengertian sebagai suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat untuk mengatur masalah agrarian (pertanahan). Kedudukan negara sebagai penguasa (Hak menguasai dari negara) tersebut tidak lain adalah bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur. Dalam kerangka tersebut negara diberi kewenangan untuk mengatur mulai dari perencanaan, penggunaan, menentukan hak-hak yang dapat diberikan kepada seseorang, serta

⁷ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-Peraturan Hukum Tanah," *Klaten: Intan Sejati*, 2007, 219..

⁸ Yosua Suhanan, "Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia" (Restu Agung, Jakarta, 2010), hlm. 38..

Artikel

mengatur hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Di atas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah, baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) mengenai hak atas tanah yang dapat dibedakan antara lain yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Ulayat dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian akan Hak Milik seperti yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA yang disebutkan dalam ayat (1), Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah dan ayat (2), Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian dengan Hak Milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, "pada azasnya hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, disamping itu oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah dan syarat-syaratnya".⁹

Hak Milik diartikan hak yang terkuat diantara sekian hak-hak yang ada. Hak Milik adalah hak menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.

Hak Milik diartikan hak yang terkuat di antara sekian hak-hak yang ada, dalam Pasal 570 KUHP, Hak Milik adalah Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi.

Kemudian dalam Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 menyebutkan: "setiap orang berhak mempunyai Hak Milik pribadi dan Hak Milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun". Dari bunyi pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Milik dapat dimiliki setiap orang atau setiap warga negara termasuk Hak Milik atas tanah. Hak Asasi Manusia juga diatur dalam Ketetapan MPR No.XVII/MPR/1998 tentang Hak Asasi Manusia.

Didalam UUPA, untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah milik masyarakat, maka pemerintah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Suatu bidang tanah yang sudah didaftarkan di kantor pertanahan akan mendapatkan sertifikat yang merupakan alat bukti kepemilikan yang sah. Sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat pada saat ini

⁹ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2), tertanggal 01 Desember 2019.

Artikel

sering kali menimbulkan kekhawatiran bagi masyarakat, karena meski sudah memiliki sertifikat yang sah namun jaminan perlindungan hukum bagi pemegangnya masih kurang.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan hukum atas tanah, UUPA mengharuskan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Di dalam Pasal 19 UUPA mencantumkan:¹⁰.

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, Perpetaan 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas dengan ketentuan-ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Jika menelaah Pasal 19 ayat (1) UUPA di atas, kepastian hukum untuk masyarakat berkaitan dengan tanah sepenuhnya menjadi kewenangan dari Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Kepastian yang dimaksud adalah:

1. Hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Ulayat dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan.
2. Siapa yang mempunyai tanah, berkaitan dengan subjek hukum perbuatan hukumnya.
3. Letak tanah, berkaitan dengan objek tanahnya dan
4. Hukum yang berlaku guna mengetahui aturan yang berlaku terhadap objek tanah dengan perbuatan hukumnya.

Ketetapan di atas yang mengandung pengertian terkait mengikat kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah harus dibarengi dengan proses pendaftaran tanah yang diikuti oleh Masyarakat maupun badan hukum ke kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau dimilikinya.

Kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam

¹⁰Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19, tertanggal 01 Desember 2019.

Artikel

sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini).¹¹

Dalam pemenuhan kebutuhan tanah terkait hak atas tanah maka akan timbul satu hubungan hukum antara satu orang atau lebih dengan perpindahan hak atas tanah tersebut. Perpindahan hak atas tanah antara satu orang dengan orang lain dinamakan Perikatan. Perikatan berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". "Perikatan yang dimaksud lahir karena persetujuan dan karena Undang-Undang". "Perikatan-perikatan yang lahir karena undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum".¹²

Dalam konteks situasi saat ini di kota Balikpapan masih saja banyak terjadi persoalan mengenai kedudukan hukum terkait alas hak keterangan tanah yang dibuat dibawah tangan sebagai salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Balikpapan. Karena dalam kenyataan yang ada, tidak jarang alas hak berupa surat di bawah tangan ini menimbulkan masalah di kemudian hari. Salah satunya adalah munculnya dua pihak yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah didaftarkan tersebut. Bahkan tidak jarang terjadi dalam proyek yang dilakukan oleh kantor pertanahan, 1 (satu) bidang tanah dikuasai oleh dua orang yang berbeda dengan alas hak yang berbeda tetapi ditandatangani oleh Kepala Kelurahan/Kepala Desa yang sama sehingga proses penerbitan menjadi terhambat. Daya pembuktian sertifikat tidak bisa dilepaskan dari kewenangan pejabat tata usaha negara, yakni Kepala Kantor Pertanahan (BPN/ATR) yang telah menempatkan tanda tanganya pada sertifikat yang tentunya dapat dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut.

Oleh karenanya Penulis tertarik untuk membahas lebih dan menuangkannya dalam penulisan Artikel dengan Judul: "**Analisis Status Hukum Tanah Yang Hanya Berdasar Pada Alas Hak Surat Keterangan Penguasaan Tanah Yang Ditulis Dibawah Tangan Yang Terjadi Di Kota Balikpapan**"

B. Rumusan Masalah

Bagaimanakah status hukum tanah yang hanya berdasar pada alas Hak Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang ditulis dibawah tangan yang terjadi di kota Balikpapan ?

C. Metode Penelitian

Pendekatan dalam penelitian lebih mengedepankan penggunaan pendekatan secara yuridis empiris. Metode yuridis atau dari segi hukum untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum serta mengadakan penelitian dilakukan secara melihat kenyataan yang ada mengenai bagaimana kepastian hukum

¹¹Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 bagian penjelasan, tertanggal 01 Desember 2019.

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Pasal 1234, tertanggal 01 Desember 2019.

Artikel

terhadap Sertifikat yang terbit tanpa adanya alas hak di Kecamatan Balikpapan Utara di tinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria serta status tanah yang tidak memiliki alas hak terhadap terbitnya sertifikat yang terjadi di Kecamatan Balikpapan Utara.

D. Tinjauan Pustaka**1. Tinjauan Umum Tanah****a. Pengertian Tanah**

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dan kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah merupakan salah satu bentuk karunia yang diberikan Tuhan pada Negara kita. Untuk itulah supaya tidak timbul masalah, pemerintah berusaha mengaturnya dengan baik. Keadaan negara kita sebagai negara berkembang menuntut kita melakukan banyak perbaikan dan pembangunan. Banyaknya manusia yang memerlukan tanah, tetapi tidak bertambahnya jumlah tanah yang ada menjadi salah satu inti permasalahannya. Mau tidak mau untuk menjalankan pembangunan, diadakan proses pengadaan tanah yang asalnya dari tanah yang sudah dihaki oleh rakyat. Proses tersebut cukup memakan waktu yang lama, oleh karena salah satu pihak merasa adanya ketidakadilan.

b. Fungsi Tanah

Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Seperti pendapat Benhard Limbong dalam bukunya yang berjudul konflik pertanahan "Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah Karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir nnsampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis".¹³

c. Asas-Asas Tanah

Dalam hukum pertanahan nasional didapatkan beberapa asas-asas yang terkandung di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum pertanahan nasional Indonesia.¹⁴

1) Asas Kebangsaan

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mendahulukan kepentingan nasional dengan

¹³ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 2.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 6-7

memberikan hak milik bagi WNI dan memberikan kesempatan bagi pihak asing untuk menguasai dan menggunakan tanah bagi kemakmuran bangsa dan negara. Asas tersebut tertuang dalam pasal-pasal sebagai berikut : Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2) Asas Demokrasi

Asas demokrasi menunjukkan tidak adanya perbedaan suku, agama dan wilayah dalam kepemilikan Hak Atas Tanah. Asas ini dituangkan dalam pasal sebagai berikut: Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta, badan-badan hukum.

3) Asas Pemerataan

Asas ini merupakan pembatasan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah agar terjadinya keadilan dan pemerataan dalam pemanfaatan tanah, asas ini tertuang dalam pasal sebagai berikut: Pasal 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi : untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan tanah yang tidak melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

4) Asas Kepastian Hukum

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agrarian diatur sedemikian rupa, sehingga meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga Indonesia serajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

5) Asas Penggunaan dan Pemanfaatan tanah sebagai sumber daya dan strategis secara bersama

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3).

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :

- a. Untuk keperluan negara
 - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar KeTuhanan Yang Maha Esa.
 - c. Untuk keperluan pusat-pusat hidup masyarakat, sosial, kebudayaan, dan lain-lain kesejahteraan.
 - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu.
 - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan.
- 6) Asas Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dalam Penyelesaian Masalah-Masalah Pertanahan sesuai sila kedua Pancasila
- Asas kemanusiaan yang adil dan beradab ini digunakan untuk penyelesaian masalah-masalah pertanahan yang menggunakan metode diluar hukum dengan cara mediasi, dan lain-lain sesuai nilai-nilai yang terkandung dalam sila kedua Pancasila.

2. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah menurut UUPA

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Pembahasan mengenai Hak Atas Tanah berdasarkan UUPA harus diawali dengan pembahasan mengenai Hak Bangsa, Hak Bangsa ditetapkan pada pasal 1 ayat (2) UUPA yang mengandung pemahaman bahwa tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia. Turunan dari Hak Bangsa adalah Hak Menguasai Negara. Kewenangan Negara berdasarkan pada Hak Menguasai Negara tersebut, adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi,air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Pengertian adanya Hak Atas Tanah didasarkan pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Pokok Agraria (UUPA), yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Jenis-jenis hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, meliputi:

- a) hak milik
- b) hak guna usaha,
- c) hak guna bangunan,
- d) hak pakai,
- e) hak sewa,
- f) hak membuka tanah,
- g) hak memungut hasil hutan.

Dari segi asal tanahnya, Hak Atas Tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu Hak Atas Tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam Hak Atas Tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam Hak Atas Tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (GadaiTanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.¹⁵

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu Hak Atas Tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru.
2. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
3. Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, yaitu Hak Atas Tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Hak Atas Tanah ini jenisnya belum ada.
4. Hak Atas Tanah yang bersifat sementara, yaitu Hak Atas Tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan

¹⁵Santoso Urip, "Hukum Agraria Kajian Komprehensif," *Jakarta: Kencana Prenadamedia*, 2012, hlm. 91..

mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Penjelasan masing-masing Hak Atas Tanah tersebut, akan dijabarkan sebagai berikut :

1) Hak Milik

Hak Milik didasarkan pada ketentuan Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua Hak Atas Tanah memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial dari hak atas ditetapkan pada Pasal 6 UUPA. Hak Milik timbul dapat didasarkan pada ketentuan hukum adat, Berdasarkan ketentuan Undang-Undang melalui ketentuan konversi serta dimungkin karena penetapan pemerintah melalui permohonan yang diajukan kepada instansi yang mengurus tanah¹⁶. Peralihan hak atas Hak Milik berdasarkan pada Pasal 26 ayat (1) dapat didasarkan pada perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat. Hak lain yang dapat dibebankan atas hak milik atas tanah :

- 1) Hak Guna Bangunan (Pasal 37 jo 35 UUPA)
- 2) Hak Pakai (Pasal 41 jo 43 UUPA)
- 3) Hak Gadai (Pasal 53 UUPA dan Pasal 7 UU No 56 Prp Tahun 1960)
- 4) Hak Usaha Bagi Hasil (UU No 2 tahun 1960 jo Pasal 53 UUPA)
- 5) Hak Menumpang (Pasal 53 UUPA)

Sifat dasar dari Hak Milik adalah:

1. Turun Temurun: Hak tersebut dapat berlangsung terus menerus selama pemilik tanah masih hidup, dan bila ia meninggal, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.
2. Terkuat: Jangka waktunya tak terbatas dan haknya kuat karena haknya didaftar dan yang empunya diberikan tanda bukti hak hingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Terpenuh: Hak itu memberikan wewenang kepada empunya, hak paling luas bila dibandingkan hak atas tanah yang lain; tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain; dan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan dari penguasa.

3. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum

a. Definisi Kepastian Hukum

Pengertian kepastian hukum sendiri didasarkan pada adanya pendapat dari *Gustav Radbruch* yakni bahwa hukum memiliki keharusan untuk memuat tiga nilai dasar dimana dalam bukunya menuliskan bahwasannya dalam hukum terdapat tiga nilai dasar diantaranya kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dalam hal ini kepastian hukum membahas dari sudut yuridisnya, keadilan hukum (*gerechtigheit*) yang dalam

¹⁶ "Hak Milik - Jurnal Hukum," accessed October 14, 2023, <https://jurnalhukum.com/hak-milik/>.

keadilan hukum ini membahas sudut filosofis sebagaimana halnya keadilan sendiri adalah persamaan hak bagi semua orang yang memiliki urusan di ranah pengadilan, dan nilai yang terakhir yaitu kemanfaatan hukum (*zweckmassigkeit*) dimana dalam kemanfaatan hukum membahas mengenai *utility* atau nilai guna¹⁷ adapun untuk ketiga hal yang telah disebutkan tersebut memiliki perannya sendiri-sendiri dimana untuk hal kepastian hukum harus dipenuhi terlebih dahulu karena dalam kepastian hukum yang dilihat adalah dari segi yuridis, sebelum memberikan keadilan hukum bagi seseorang dan kemanfaatan hukum yang menciptakan nilai guna.

Secara umum Kepastian sendiri secara etimologis intinya berasal dari kata pasti dimana memiliki pengertian tidak dapat dirubah¹⁸. Selain itu juga memiliki pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang pada dasarnya kepastian sendiri adalah dalam hal suatu kondisi yang pasti¹⁹, karena pada dasarnya hukum juga harus pasti. Selain itu dapat dilihat dengan peraturan perundangan yang diciptakan secara pasti sehingga akan mengakomodir dengan jelas dan masuk akal. Dalam asas kepastian hukum ketika peraturan perundang-undangan diciptakan serta diundangkan dengan memerhatikan dan mempertimbangkan asas kepastian hukum maka akan terwujud suatu aturan yang jelas, masuk akal atau logis dan nantinya tidak akan terjadi keraguan yang menimbulkan multitafsir yang akan berbenturan dengan berbagai norma atau peraturan yang ada rumusannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Dengan adanya asas kepastian hukum peraturan-peraturan pun dapat menjadi suatu batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu hal tindakan dari satu orang terhadap orang yang lainnya. Adanya batasan di dalam suatu peraturan hukum artinya tidak boleh mengandung substansi yang cenderung mengarah dan memiliki banyak makna.

b. Pengaturan Terkait Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara umum telah diatur dalam UUD 1945 pada pasal 28D ayat 1 yang memiliki arti bahwa tiap warga Negara Republik Indonesia memiliki hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Dalam pengaturan diatas tentu memerlukan perwujudan yang idealnya perwujudan tersebut berupa rumusan-rumusan norma tidak hanya berupa uraian-uraian dalam bentuk pernyataan. Berbicara mengenai kepastian hukum sendiri merupakan suatu perwujudan dari penerapan yaitu asas legalitas, dimana asas legalitas sendiri dijelaskan di dalam pasal 1 ayat 1 KUHP menyatakan tidak ada tindak pidana yang dapat dipidana kecuali berdasarkan ketentuan hukum pidana yang telah ada sebelum tindak pidana itu dilakukan. Maka

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, n.d.), hlm. 19.

¹⁸ Wilfridus Josephus Sabarija Poerwadarminta, "Kamus Umum Bahasa Indonesia," (*No Title*), 1966, hlm. 847, <https://cir.nii.ac.jp/crid/1130282272591348224>.

¹⁹ *Kamus istilah aneka hukum* (Jala Permata, 2009), hlm. 385.

Artikel

dengan berpedoman pada asas ini bahwa tiada suatu tindakan dapat dihukum jika belum ada aturan jelas yang mengaturnya. Hal ini berhubungan dan berkaitan dengan asas *lex certa* (asas yang digunakan di dalam hukum harus jelas), asas *lex stricta* (asas yang digunakan di dalam hukum harus tanpa samar-samar) dan asas *lex scripta* (asas yang digunakan di dalam hukum harus tertulis dalam suatu perundang-undangan).

II. PEMBAHASAN

Status Hukum Tanah yang Hanya Berdasar Pada Alas Hak Surat Keterangan Penguasaan Tanah Yang Ditulis Dibawah Tangan Yang Terjadi Di Kota Balikpapan.

A. Surat Keterangan Tanah

Surat Keterangan Tanah seperti ditentukan pada Pasal 18 PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.10/1961) adalah surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah berdasarkan berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat, kemudian dikuatkan oleh Camat yang berisikan keterangan tentang pembuktian hak atas tanah adat yang belum terdaftar, sehubungan tanah tersebut akan dialihkan atau akan diajukan permohonan haknya. Jadi sahnya Surat Keterangan Tanah adalah sejak dikuatkan dengan ditandatangani oleh Camat sebagai kepala kecamatan yang menurut PP Nomor 41 tahun 2007 Tentang Organisasi Perangkat Daerah, Camat sebagai perangkat daerah yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Walikota/Bupati, bukan kedudukan Camat sebagai PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.²⁰

Pembuatan Surat Keterangan Tanah oleh Kepala Desa/Lurah yang kemudian dikuatkan oleh Camat tidak memerlukan waktu lama. Tetapi, terkadang penyelesaian Surat Keterangan Tanah menjadi agak terhambat karena pihak-pihak yang akan menandatangani Berita Acara Pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat sebagai dasar dibuat dan dikuatkannya Surat Keterangan Tanah, seperti Ketua Lingkungan, Ketua RT/RW dan pemilik-pemilik tanah yang berbatasan memerlukan waktu yang lama.²¹

²⁰Upik Hamidah, "Peran Kecamatan Sebagai Perangkat Daerah Dalam Pelayanan Pertanahan (Studi Pada Kecamatan Tanjung Karang Timur)," *Fiat Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2011): hlm. 5, <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/view/57>.

²¹*Ibid*, hlm.6

Artikel

Adapun landasan hukum mengenai Surat Keterangan Tanah berdasarkan Pasal 76 ayat (3) Permenag No.3/1997 menjelaskan bahwa dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- a. Surat Pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

Berdasarkan peraturan-peraturan yang memuat tentang Surat Keterangan Tanah maka dapat disimpulkan bahwa Surat Keterangan Tanah merupakan surat yang menjelaskan tentang riwayat tanah seseorang yang berisi tentang identitas yang menguasai tanah, batas-batas tanah, saksi-saksi dan diterbitkan oleh Kepala Desa/Lurah atas permohonan dari pemohon.

B. Kedudukan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah Yang Ditulis Dibawah Tangan

Artikel

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) tidak dijelaskan mengenai pengertian alat bukti surat, tetapi dapat diketahui bahwa tulisan atau surat adalah suatu rangkaian huruf yang mengandung arti. Mengenai alat bukti surat/tulisan tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dari Pasal 1867-Pasal 1895. Alat bukti surat/tulisan dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu akta otentik, akta/surat di bawah tangan, dan surat biasa. Definisi Surat adalah alat komunikasi tertulis yang berasal dari satu pihak dan ditujukan kepada pihak lain untuk menyampaikan berita.²²

Pengertian Surat menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua Cetakan ketiga tahun 1994, kata surat mempunyai arti kertas dan sebagainya yang tertulis atau secarik kertas dan sebagainya sebagai tanda atau keterangan atas sesuatu yang ditulis. Pengertian surat seperti ini adalah pengertian surat secara umum. Sementara itu pengertian surat dalam lingkup administrasi ialah suatu alat komunikasi untuk menyampaikan informasi atau warta secara tertulis dari satu pihak kepada pihak lainnya.²³

Menurut Wikipedia, Surat adalah sarana komunikasi untuk menyampaikan informasi tertulis oleh suatu pihak kepada pihak lain. Surat Keterangan merupakan salah satu jenis surat resmi dan formal yang menerangkan suatu hal kepada seseorang atau lembaga tertentu untuk maksud serta tujuan tertentu.²⁴

Dalam konteks kedudukan hukum surat keterangan penguasaan tanah terlebih dahulu harus mengkaji kedudukan tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di Kantor Pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara. Biasanya tanah-tanah milik negara yang telah dikuasai dan digarap oleh masyarakat secara turun temurun memiliki bukti surat keterangan tanah dari Kepala Desa sebagai bukti awal sebelum bersertifikat.

Sebagaimana tercantum 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

²² Sedarmayanti, *Dasar-Dasar Pengetahuan Tentang Manajemen Perkantoran* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2001), hlm. 162.

²³ Diakses dari : www.pendidikanmuda.com, Pengertian Surat, pada tanggal 28 Juli 2020 Pukul: 14.00 Wita.

²⁴ Diakses dari : <http://www.naskahdrama.com>, tanggal 28 Juli 2020 Pukul: 14.10 Wita

Artikel

lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.²⁵ Oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertifikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat Keterangan Tanah 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, maka Surat Keterangan Tanah merupakan alat bukti tertulis dan merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum Surat Keterangan Tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

C. Status Hukum Tanah Yang Hanya Berdasar Pada Alas Hak Surat Keterangan Penguasaan Tanah Yang Ditulis Dibawah Tangan

²⁵Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah an Pendaftarannya* (Jakarta: SinarGrafika, 2006), hlm. 78.

Artikel

Tanah yang hanya berdasar pada alas hak surat keterangan penguasaan tanah yang ditulis dibawah tangan tidak memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya karena keberadaan surat keterangan penguasaan tanah yang ditulis dibawah tangan hanya menegaskan mengenai riwayat dan asal-usul tanah. Sehingga tidak menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah serta keberadaan Surat keterangan penguasaan tanah yang ditulis dibawah tangan tersebut merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah.

Pada dasarnya tanah yang memiliki dasar alas hak surat keterangan tanah dibawah tangan hanya melegitimasi penguasaan fisik atas tanah dari seseorang yang penguasaan fisiknya telah dilakukan dengan kurun waktu yang lama, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 20 UUPA yang menjelaskan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan catatan tidak adanya persengketaan terhadap tanah yang dikuasai dan penguasaannya fisik tanahnya dilakukan dengan cara itikad baik. Sehingga biasanya Surat Keterangan Tanah dipakai dalam model bukti penguasaan fisik secara formal.

Pada prinsipnya Surat Keterangan Tanah memiliki peranan yang cukup penting dalam pembuktian kepemilikan atas tanah, walaupun, terdapat pihak dengan memiliki sertifikat yang datang mengklaim bahwa tanah yang dimiliki seseorang dengan hanya berdasar Surat Keterangan Tanah, 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.

Selain itu surat keterangan penguasaan tanah yang ditulis dibawah tangan bisa dijadikan bukti hukum dalam proses pembuatan sertifikat. Surat Penguasaan Tanah yang ditulis dibawah tangan bisa dijadikan bukti hukum dalam proses pembuatan sertifikat agar dikemudian hari menjamin kepastian hukum atas hak tanah masyarakat dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pendaftaran tanah. Mengingat masih terdapat masyarakat yang menguasai tanah namun tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan tanah (alas hak) secara lengkap dan bahkan sama sekali tidak mempunyai bukti kepemilikan sehingga terkendala dalam permohonan pendaftaran hak atas tanahnya. Fungsi Sertifikat Tanah yaitu sebagai alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya tidak dapat dibuktikan, sebaliknya harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus diambil dari buku tanah dan surat ukur tentang bidang tanah yang bersangkutan. Sertifikat sebagai akta otentik,

Artikel

mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pemiliknya dimana terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Status hukum tanah yang hanya berdasar pada alas hak Surat Keterangan Tanah yang ditulis dibawah tangan yang terjadi di Kota tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya karena keberadaan surat keterangan penguasaan tanah sebagai alas hak yang ditulis dibawah hanya menegaskan mengenai riwayat dan asal-usul tanah. Selain itu keberadaan Surat keterangan penguasaan tanah yang ditulis dibawah tangan tersebut bisa dijadikan bukti hukum dalam proses pembuatan sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah an Pendaftarannya*. Jakarta: SinarGrafika, 2006.
- Benhard Limbong. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.
- Djamanat samosir. *Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Nuansa Aulia, 2013.
- “Hak Milik - Jurnal Hukum.” Accessed October 14, 2023. <https://jurnalhukum.com/hak-milik/>.
- Hamidah, Upik. “Peran Kecamatan Sebagai Perangkat Daerah Dalam Pelayanan Pertanahan (Studi Pada Kecamatan Tanjung Karang Timur).” *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2011). <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/view/57>.
- Harsono, Boedi. “Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-Peraturan Hukum Tanah.” *Klaten: Intan Sejati*, 2007.
- Kamus istilah aneka hukum*. Jala Permata, 2009.
- Poerwadarminta, Wilfridus Josephus Sabarija. “Kamus Umum Bahasa Indonesia.” (*No Title*), 1966. <https://cir.nii.ac.jp/crid/1130282272591348224>.
- “Ray Pratama Siadari, S.H.,M.H.: Pengertian Tanah.” Accessed October 14, 2023. <https://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-tanah.html>.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, n.d.
- Sedarmayanti. *Dasar-Dasar Pengetahuan Tentang Manajemen Perkantoran*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2001.
- Suhanan, Yosua. “Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia.” Restu Agung, Jakarta, 2010.
- Urip, Santoso. “Hukum Agraria Kajian Komprehensif.” *Jakarta: Kencana Prenadamedia*, 2012.

Sumber Lain :

Diakses dari : <https://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-tanah.html>, tertanggal 01 Desember 2019.

Diakses dari : www.pendidikanmuda.com, *Pengertian Surat*, pada tanggal 28 Juli 2020 Pukul: 14.00 Wita.

Diakses dari : <http://www.naskahdrama.com>, tanggal 28 Juli 2020 Pukul: 14.10 Wita

Artikel

Diakses dari : <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/> pada tanggal 01 Desember 2019
pukul 10.00 wita

Peraturan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Pasal 1234
Undang- Undang Pokok Agraria