



STATUS HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH

Rani Bilkis. Wardani Rizkianti

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

ABSTRAK

Jurnal ini membahas mengenai Status Hukum Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Status Hukum Surat Keterangan Jual Beli Atas Tanah yang dalam status hukumnya memiliki kekuatan hukum yang kuat selama tidak ada ketentuan yang lebih kuat dari padanya, dikarenakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah merupakan surat yang dibuat oleh camat/atau lurah yang setelah dilekuarkannya ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Status hukum dari Surat Keterangan Jual Beli menjadi tidak memiliki kekuatan hukum serta Upaya hukum yang dapat dilakukan jika pemegang Surat Keterangan Jual Beli Atas Tanah merasa dirugikan dengan diterbitkannya Sertifikat atas tanah, Di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran negatif yang mengandung unsur positif. Oleh karenanya, Negara tidak begitu menjamin penerbitan sertifikat yang disajikan dapat dibenarkan apabila terdapat tuntutan/ataupun gugatan di kemudian hari yang melampirkan bukti hak atas tanah yang lebih kuat/atau alas hak, maka penerbitan sertifikat yang sudah ada dapat dibatalkan karena salahnya dasar penerbitan sertifikat dimaksud dan para pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan. Tujuan dari penelitian ini guna memperoleh informasi atau data untuk mengetahui Status Hukum dan Upaya Hukum Terhadap Surat Keterangan Jual Beli Tanah. Penelitian tersebut menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris dengan melakukan penelitian lapangan dengan kesimpulan bahwa Status hukum Surat Keterangan jual beli tanah yang dibuat oleh lurah/atau camat memiliki kekuatan hukum tetap selama tidak ada ketentuan yang lebih kuat dari padanya.

Kata Kunci : Status Hukum, Surat Keterangan, Jual Beli Tanah, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Sering sekali kita mendapatkan permasalahan mengenai sengketa tanah Di Indonesia, Oleh karenanya berdasarkan undang-undang dasar negara Republik Indonesia tahun 1945, yang memberikan jaminan dan perlindungan bagi warga negara atas hak-hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia yang salah satunya berupa tanah-tanah sengketa yang belum terdaftar atau belum diterbitkan sertifikat. Oleh karenanya di Indonesia masih banyak warga

masyarakat yang hanya memiliki bukti surat keterangan jual beli atas tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/ atau lurah.

Surat keterangan tanah dapat disebut juga sebagai bentuk administrative 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. 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 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, pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu sertifikat hak atas tanah dikarena dalam penerbitannya keputusan tersebut terdapat cacat hukum atau itikad tidak baik dari pihak yang memiliki hak milik atas tanah, walaupun putusan yang dilaksanakan oleh pengadilan tersebut telah inkraht atau telah memiliki kekuatan hukum tetap. Akan tetapi dengan adanya suatu alasan administratif, penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dibabatalkan jika terdapat pihak lain yang dapat membuktikan bahwa tanah tersebut dimilikinya secara sah dan nyata dan adanya putusan pengadilan yang telah inkraht/ atau memiliki kekuatan hukum.

Sertifikat Atas Tanah dengan Surat Keterangan Jual Beli Atas Tanah Jika dibandingkan, maka, pemerbitan 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.

Terkait dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah, terdapat kasus sengketa tanah yang terjadi di Jalan Q1 Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk, penghuni yang telah memiliki Surat Keterangan Jual Beli Atas Tanah selama 30 tahun lamanya dengan bukti Surat Keterangan Jual Beli Tanah hak Adat Nomor C 2705 Persil 24. S.IV yang luasnya 200 M2 terletak di Blok Q1 RT.04/10. Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan 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 pendafrtan tanah.

Penghuni yang telah menempati tanah tersebut lebih dari 30 tahun lamanya yang terhitung sejak dilakukannya jual beli berupa tanah Adat tanpa bangunan antara alm. Satiri yang telah meninggal pada 11 Desember 2016 dan Sumadjidi yang terjadi pada tahun 1958 hingga sekarang tahun 2020 yang kemudian dibubuhi tanda tangan atau cap jempol oleh

para saksi H. Naman, H. M. Sapri, dan H. Pendi dengan harga sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Ribuh Rupiah) yang kemudian dibuat akta jual beli oleh pejabat yang berwenang Wijoto Djojantolo SH. dengan menjadikan bahwasannya Surat Keterangan Jual Beli Tanah tersebut memang benar ada dan dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan.

Faktanya penghuni tanah yang beralamat di Jalan Q1 Kel. Duri Kepa Kec.Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, telah melakukan Asas Itikad baik dengan melakukan Jual Beli Atas Tanah antara alm. Satiri dengan alm. Sumadjidi tanpa adanya keberatan dari kedua belah pihak, kemudian pada tahun 2017 para ahli waris terdiri dari enam (6) Ahli waris yang diwakili anak Pertama dari alm. Satiri dan Siti Rodiah yang bernama Muhammad Nur Tempat Tanggal Lahir 18 Februari 1979 yang beralamat pada Kepa Duri Jl Q1 No.16, Rt.010 Rw.004, Duri Kepa, Kebon Jeruk, ingin melakukan pendaftaran atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan tetapi setelah pengajuan pendaftaran atas tanah setelah dilakukan pengecekan tanah tersebut ternyata telah dilakukan pensertifikatkan oleh pihak lain tanpa sepengetahuan dari Penghuni yang telah mempunyai Surat Keterangan Jual Beli Atas Tanah. Oleh karenanya pada jurnal ini penulis mengangkat permasalahan mengenai status hukum Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah. Dan upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap tanah yang telah memiliki surat keterangan jual beli tanah lebih dari 30 tahun lamanya.

MATODE PENELITIAN

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.

Cara memperoleh data dalam penelitian ini menggunakan beberapa cara yaitu Studi kepustakaan (*library research*) dan Penelitian Lapangan (*field research*). Dengan Alat pengumpulan data berupa studi dokumen yaitu data yang diperoleh berupa data sekunder, yang dilakukan dengan cara mempelajari, membaca, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer, sekunder maupun tertier yang dalam Wawancaranya (*interviewing*) tersebut berkaitan erat dengan penelitian ini. Teknik Analisis Data yang diperoleh, berupa studi lapangan dan studi pustaka yang penganalisisannya dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

PEMBAHASAN

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

Tujuan dari pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah untuk mencegah terjadinya sengketa di lingkungan masyarakat Indonesia karena dengan dilakukannya pendaftaran, jelas bahwasannya hak milik atas tanahnya tersebut telah terdaftar di kantor badan pertanahan nasional yang mengakibatkan tidak adanya klaim oleh pihak lain atas tanah tersebut.

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-Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada presiden." Bahwa berdasarkan ketentuan didalam pasal 2 PP No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, "BPN mempunyai tugas berupa pelaksanaan tugas pemerintah dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan."

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 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 berwenang Wijoto Djojantolo 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.

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.

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 sertifikat 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 sertifiikan atas tanah tersebut dan setelah pembuatan sertifiikan 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.

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

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 memperlakukan 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. 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.

Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Terhadap Tanah Yang Telah Memiliki Surat Keterangan Jual Beli Tanah Lebih Dari 30 Tahun Lamanya

Bahwa Pembuktian adalah upaya hukum bagi para pihak yang dilakukan untuk memberikan kejelasan atau kepastian yang berkaitan tentang kedudukan hukum dengan dilandasi dalil-dalil hukum yang telah diuraikan oleh para pihak, dari uraian tersebut memberikan gambaran jelas kepada hakim agar tercapainya kesimpulan dan keputusan tentang kebenaran dan kesalahan para pihak-pihak yang berperkara tersebut, Sedangkan alat-alat bukti adalah berupa ketentuan undang-undang yang dapat di pergunakan untuk memperkuat dakwaan, tuntutan atau gugatan, manapun guna menolak dakwaan, tuntutan atau gugatan.

Bahwa dalam hukum pertanahan untuk pembuktian apabila bukti tertulis atas kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap maka pembuktiannya bisa menggunakan saksi. Dan dalam pembuktiannya tersebut dapat berupa pernyataan dari si pemilik surat keterangan jual beli atas tanah tersebut dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya dari lingkungan disekitar tempat terjadinya sengketa tanah tersebut tanpa adanya ikatan keluarga/ atau hubungan darah.

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, pemilik surat keterangan tanah dijalan Q1 Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk mempunyai bukti berupa Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang telah dibeli oleh alm. Satiri sejak tahun 1958 yang terhitung hingga sekarang tahun 2020 berarti sudah 30 (tiga puluh) tahun lebih lamanya dan bukti berupa keterangan dari 4 (empat) orang saksi yaitu bapak Rahmad, ibu alek, Saksi disekitar tanah tersebut, Rukun Tetangga (RT), rukun Warga (RW), dan Kelurahan. Untuk saksi Ibu Alek dan Bapak Rahmd yang keduanya sama-sama telah tinggal didaerah tersebut selama 30 (tiga puluh) tahun lamanya, memberitahu bahwa tanah yang telah dibeli dan ditempati oleh bapak alm. Satiri benar adanya.

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa dalam pembukuan suatu hak yang telah terdaftar/atau tercatat di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang, tidak mengakibatkan pihak yang seharusnya mempunyai hak terhadap tanah tersebut akan kehilangan haknya. Pihak yang Namanya tidak terdaftar tersebut masih dapat mengajukan gugatan terhadap hak dari seseorang yang namanya telah terdaftar/atau tercatat didalam buku tanah sebagai orang yang berhak di pengadilan.

Pada umumnya kebanyakan sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia dapat diselesaikan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Penyelesaian secara musyawarah, Mediator dari pihak yang berpengaruh, missal : lurah, dan badan bertanahan nasional.
2. Penyelesaian secara arbitrase, dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang menyetujui untuk menggunakan cara arbitrase.
3. Memalui badan peradilan, dalam menempuh sengketa pertanahan melalui jalur peradilan maka harus dilakukan mediasi oleh BPN.

Adanya Surat Permohonan Pembatalan pada tanggal 23 Juli 2019 dari pemilik Surat Keterangan Jual Beli Tanah terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik kepada Badan Pertanahan Kota Jakarta Barat, bahwa berdasarkan surat permohonan pembatalan tersebut maka pihak Badan Pertanahan harus membuat surat pemanggilan terhadap para pihak yang bersengketa untuk diselesaikan secara kekeluargaan/atau musyawarah antara para pihak yang bersengketa, dengan menghadapkan para pihak yang bersangkutan berupa para saksi-saksi, pihak Kelurahan, Kecamatan dan yang dimediasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, Kemudian dilakukan Pencabutan/Pembatalan terhadap Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN. Bahwa setelah kantor pertanahan setempat telah melakukan penelitian

Bahwa setelah kantor pertanahan setempat telah melakukan penelitian berupa survei lapangan dengan ditemukannya bukti yang kuat maka kantor pertanahan yang telah mempunyai keyakinan yang sama kuatnya tersebut dapat melakukan pemblokiran atau distatus quokan oleh karenanya hal tersebut dapat dilakukan bila sudah ada penetapan Sita

Jaminan (CB) dari pengadilan. Dan apabila kepemilikan sertipikat hak atas tanah diperoleh dengan cara tidak sah atau melanggar ketentuan hukum, maka sertifikat hak atas tanah tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan ketentuan yang telah dijelaskan diatas tersebut dapat disimpulkan bahwa Status hukum terhadap surat keterangan jual beli atas tanah tersebut 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 tersebut 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. 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 akan tetapi hanya sekedar bukti penguasaan fisik terhadap tanah tersebut ketentuan tersebut sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960.

Sedangkan upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap sengketa tanah yang telah disebutkan diatas, berupa Adanya Surat Permohonan Pembatalan pada tanggal 23 Juli 2019 dari pemilik Surat Keterangan Jual Beli Tanah terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik kepada Badan Pertanahan Kota Jakarta Barat, bahwa berdasarkan surat permohonan pembatalan tersebut maka pihak Badan Pertanahan harus membuat surat pemanggilan terhadap para pihak yang bersengketa untuk diselesaikan secara kekeluargaan/atau musyawarah antara para pihak yang bersengketa, dengan menghadapkan para pihak yang bersangkutan berupa para saksi-saksi, pihak Kelurahan, Kecamatan dan yang dimediasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, Kemudian dilakukan Pencabutan/Pembatalan terhadap Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN. Bahwa setelah kantor pertanahan setempat telah melakukan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Chulaemi Ahmad, 1996, Hukum Agraria Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

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.

Perangin Effendi, 1994, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT.Raja Grafindo Persana, 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.

A.P.Perlindungan, 1994, Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997, cetakan I, Mandar Maju, Bandung.

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

Jurnal

Akbar, Armansyah, Andi, 2017, Jurnal Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah", FH, Universitas Hasanudin Makasar, <https://core.ac.uk/download/pdf/89562208.pdf>,

Hadisiswati, Indri, 2014, Jurnal Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, file:///C:/Users/ranib/Downloads/685-Article%20Text-1424-1-10-20170905.pdf .

Handayani, Tri, 2016, Jurnal Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah, <https://media.neliti.com/media/publications/164983-ID-legalitas-surat-keterangan-tanah-yang-di.pdf>

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%20DENDIH%20SAPUTRA-FSH.pdf>,

Wawancara Pribadi

Wawancara dengan Bapak Ali, Status Kepemilikan Terhadap Surat Keterangan Jual Beli Tanah, tanggal 14 Desember 2020 di Kantor Kediaman Duri Kepa;

Wawancara dengan Bapak Rahmad, Status Kepemilikan Terhadap Surat Keterangan Jual Beli Tanah, tanggal 10 Desember 2020, di Kediaman Tempat Tinggal Sekitar Tanah Tersebut;

Wawancara dengan Bapak Pendi, Kebenaran Bahwasannya Tanah Tersebut Benar merupakan Kepemilikan Dari alm Satiri, tanggal 8 Desember 2020, Salah Satu Pihak di Sekitar Lingkungan Tanah Sengketa Tersebut.