

**PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN TERHADAP TANAH  
TANPA BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
(Studi kasus Desa Mulya Jaya dengan PT Laju Perdana Indah,  
Oku Timur, Sumatera Selatan)**

**(Skripsi)**

**Oleh :**

***Mua'ffa Naufal Shadiq***

***NPM. 2052011008***



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2024**

## **ABSTRAK**

### **PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN TERHADAP TANAH TANPA BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**(Studi kasus Desa Mulya Jaya dengan PT Laju Perdana Indah,  
Oku Timur, Sumatera Selatan)**

**Oleh  
MUA'FFA NAUFAL SHADIQ**

Penguasaan tanah oleh masyarakat harus didasarkan pada bukti kepemilikan yang kuat dan sah. Surat Keterangan Tanah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat dengan akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT ataupun Badan Pertanahan Nasional. Penggugat diminta untuk mengosongkan lahan yang sudah menjadi tanah Hak Guna Usaha Tergugat. Permasalahan dalam penelitian ini adalah 1) Apakah pertimbangan hakim terhadap sengketa penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan hak atas tanah ? 2) Apakah implikasi atas pertimbangan hakim terhadap sengketa penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan hak atas tanah ?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pengumpulan data dengan menggunakan studi kepustakaan dengan pendekatan konseptual, pendekatan Undang-Undang dan pendekatan kasus. Prosedur pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan analisis yuridis kualitatif.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa: 1) Pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan terhadap sengketa penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu bahwa bukti kepemilikan tanah Penggugat merupakan Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa pada tahun 2004, sedangkan Tergugat telah menguasai lahan yang disebut Sertifikat Hak Guna Usaha No. 3 Tahun 2002 sejak tahun 1995. Sengketa pertanahan ini tanah yang diakui oleh Tergugat adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Sehingga penguasaan lahan sebelum tahun 2002 oleh para penggugat tidak dibuktikan secara yuridis. Para Penggugat melalui kuasa hukumnya juga tidak dapat membuktikan keberadaan tanah yang belum dibayar ganti ruginya dan tidak memuat luas seluruh tanah para Penggugat. 2) Implikasi hukum terhadap putusan pengadilan yaitu apabila suatu surat tanah tersebut dinyatakan tidak benar/cacat hukum maka akan terkena risiko kehilangan kepemilikan atas tanah tersebut dan Penggugat harus mengosongkan wilayah tersebut.

**Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa; Pertimbangan Hakim; Surat  
Keterangan Tanah**

## **ABSTRACT**

### **DISPUTE RESOLUTION ON LAND TENURE WITHOUT PROOF OF OWNERSHIP OF LAND RIGHTS**

**(Case study of Mulya Jaya Village and PT Laju Perdana Indah, East Oku, South Sumatra)**

**By**

**MUA'FFA NAUFAL SHADIQ**

Land ownership by the community must be based on strong and legitimate proof of ownership. Land Certificate is an underhand written evidence that is not as strong as an authentic deed issued by a PPAT or the National Land Agency. The Plaintiff was asked to vacate the land that had become the Defendant's Cultivation Rights Title land. The problems in this research are 1) What is the judge's consideration of land tenure disputes without proof of ownership of land rights? 2) What are the implications of judges' consideration of land tenure disputes without proof of ownership of land rights?

This research uses normative juridical research methods. Data collection using literature study with conceptual approach, law approach and case approach. Data collection procedures are carried out using qualitative juridical analysis.

The results of the study showed that: 1) The judge's consideration in determining the decision on the land tenure dispute without proof of ownership of land rights is that the proof of ownership of the Plaintiff's land is a Land Certificate from the Village Head in 2004, while the Defendant has controlled the land called Cultivation Rights Title Certificate No. 3 of 2002 since 1995. In this land dispute, the land recognized by the Defendant is land directly controlled by the state. Therefore, the control of the land prior to 2002 by the Plaintiffs is not legally proven. The Plaintiffs through their legal counsel were also unable to prove the existence of the land for which compensation had not been paid and did not contain the total area of the Plaintiffs' land.

2) The legal implications of the court's decision are that if a land certificate is declared incorrect/legally defective, it will be exposed to the risk of losing ownership of the land and the Plaintiff must vacate the area.

**Keywords: Dispute Resolution; Judge's Consideration; Land Certificate**

**PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN TERHADAP TANAH  
TANPA BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
(Studi kasus Desa Mulya Jaya dengan PT Laju Perdana Indah,  
Oku Timur, Sumatera Selatan)**

Oleh

*Mua'ffa Naufal Shadiq*

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Mencapai Gelar  
**SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2024**

Judul Skripsi

: **PENYELESAIAN SENGKETA  
PENGUASAAN TANAH TANPA BUKTI  
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (Studi  
kasus Desa Mulya Jaya dengan PT Laju  
Perdana Indah, Oku Timur, Sumatera Selatan)**

Nama Mahasiswa

: **Mua'ffa Naufal Shadiq**

Nomor Pokok Mahasiswa

: **2052011008**

Bagian

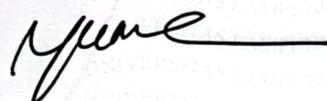
: **Hukum Administrasi Negara**

Fakultas

: **Hukum**



  
**Upik Hamidah, S.H.,M.H.**  
NIP 196006061987032012

  
**Ati Yuniati, S.H.,M.H.**  
NIP 197806292005012001

2. **Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**

  
**Eka Deviani, S.H.,M.H.**  
NIP 197310202005012002

**MENGESAIHKAN**

**1. Tim Penguji**

**Ketua : Upik Hamidah, S.H.,M.H.**



**Sekretaris/Anggota : Ati Yuniati, S.H.,M.H.**



**Penguji Utama : Dr. FX. Sumarja, S.H.,M.Ham.**



**2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**Dr. M. Fakhri, S.H.,M.S.**  
**NIP 196412181988091002**

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 21 Februari 2024**

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini Penulis menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Tanpa Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (studi kasus Desa Mulya Jaya dengan PT Laju Perdana Indah, Oku Timur, Sumatera Selatan) ”** adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut plagiarisme;
2. Hak Intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini apabila dikemudian hari adanya ketidakbenaran, Penulis bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada Penulis, serta bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 21 Februari 2024



Mua'ffa Naufal Shadiq  
NPM 2052011008

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Mua'ffa Naufal Shadiq lahir di Bandar Lampung pada tanggal 8 November 2001, merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Aris Farizal, dan Ibu Herlina Falila. Penulis mengawali pendidikan Sekolah Dasar di SDN 2 Kampung Baru hingga lulus tahun 2014, lalu melanjutkan ke jenjang yang lebih tinggi pada Sekolah Menengah Pertama di SMPN 22 Bandar Lampung hingga lulus tahun 2017, dilanjutkan Sekolah Menengah Atas di SMA Al Kautsar Lampung hingga lulus tahun 2020. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung Pada Tahun 2020. Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, Penulis aktif pada berbagai kegiatan dikampus seperti, Anggota Tim Survey Kepuasan Masyarakat 2023 yang dilaksanakan oleh FH Unila dan Biro Organisasi Provinsi Lampung serta Anggota Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (Hima HAN) Periode 2023-2024. Penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata selama 40 hari di Desa Rawas Kecamatan Pesisir Tengah Kabupaten Pesisir Barat pada bulan Januari 2023. Dengan ketekunan, motivasi yang tinggi untuk terus belajar dan berusaha, penulis mampu menyelesaikan pengerjaan tugas akhir skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang positif bagi dunia pendidikan terutama bagi para pembaca.

## **MOTTO**

“Janganlah Engkau Bersedih, Sesungguhnya Allah Bersama Kita.”

**(QS At-Taubah:40)**

“Hidup itu seperti pertunjukan wayang, dimana kamu menjadi dalang atas naskah semesta yang dituliskan oleh Tuhan mu”

**(Sujiwo Tejo)**

“Tanah air ada disana, dimana ada cinta dan kedekatan hati, dimana tidak ada manusia menginjak manusia lain”

**(Y.B Mangunwijaya)**

*“Intelligence plus character, that is the goal of true.”*

**(Martin Luther King Jr)**

## **PERSEMBAHAN**



Atas Ridho Allah SWT dan dengan segala ketulusan dan kerendahan hati  
Kupersembahkan skripsi ini kepada:

Ayahanda dan Ibunda

Kedua orang tuaku, Ayahanda Aris Farizal dan Ibunda Herlina Falila yang selalu memberikan cinta dan kasih sayang, do'a, ridho, dan dukungannya yang tak pernah berhenti dan takkan mampu terbalas serta akan terus mengalir dalam hidup ini. Berkat keduanya saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Adikku tersayang Dzaki Arifa Shadiq yang telah mendoakan dan memberikan dukungan penuh kepadaku, tiada kata yang diucapkan selain Terima kasih.

Om Yustamrin, yang senantiasa selalu memberikan dukungan dan semangat.  
Terima kasih untuk kalian.

Tak lupa pula saya ucapkan terima kasih kepada semua dosen dan staff Universitas Lampung, terkhusus untuk Ibu Upik Hamidah, S.H.,M.H dan Ibu Ati Yuniati, S.H.,M.H yang telah membantu, memotivasi dan membimbing penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Almamaterku,  
Universitas Lampung

## SANWACANA

Alhamdulillahrabbi'l'amin, segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Penguasaan Terhadap Tanah Tanpa Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi kasus Desa Mulya Jaya dengan PT Laju Perdana Indah, Oku Timur, Sumatera Selatan)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini berjalan dengan baik. Maka pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang sangat baik karena telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran dan masukan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
2. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang sangat luar biasa dalam memberikan motivasi, sabar dan tabah dalam memberikan bimbingan serta selalu dapat meluangkan waktunya dalam mengoreksi, mengkritik dan mengarahkan dalam kepenulisan isi skripsi ini sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;

3. Bapak Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas I yang sangat baik karena telah memberikan koreksi dan masukan yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
4. Rifka Yudhi, S.H.I, M.H selaku Dosen Pembahas II yang sangat baik karena telah memberikan koreksi dan masukan yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
5. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
6. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Bapak Deni Achmad, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu memberikan arahan kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Staff Fakultas Hukum Administrasi Negara, mba Dewi, mba Putri, dan mas Tri, terimakasih banyak telah mau di repotkan dalam berbagai macam hal;
9. Seluruh dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
10. Kepada orang tuaku tersayang Ayahanda Aris Farizal dan Ibunda Herlina Falila yang selalu mendukung serta mendoakan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Terima kasih atas segalanya semoga dapat membahagiakan, membanggakan dan dapat menjadi anak yang berbakti;

11. Kepada adikku tersayang Dzaki Arifa Shadiq yang selalu mendoakan dan menyemangati dalam mewujudkan mimpiku;
12. Kepada seluruh keluarga besarku yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang memberikan dukungan berupa moral dan materiil serta doa yang tiada hentinya agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
13. Kepada nona Pasela yang selalu menemani dalam penulisan skripsi ini. Terimakasih karena selalu mendukung dan memberikan semangat dalam setiap proses penulisan skripsi ini;
14. Kepada sahabat-sahabatku Mahesa Djaya Atmaja, Anissa Maulinda Putri, M. Zahid Alim, M. Lutfi Aziz, Raka Agung Saputro, Fillah Akram Ramadansyah, M. Zaky Alfarizi dan M. Faza Rahman Al Idrisi yang telah memberikan perhatian, mendengarkan keluh kesah, serta memberikan semangat bagi penulis;
15. Kepada Rekan-Rekan KKN, Rigel, Ari, Krisna, Amalia, Najla dan Annasa terimakasih telah menjadi teman sekaligus keluarga selama 40 hari di Desa Rawas Kecamatan Pesisir Tengah Kabupaten Pesisir Barat;
16. Kepada Himpunan Mahasiswa Bagian Hukum Administrasi Negara Angkatan 2020, terimakasih atas pertemanan dan persahabatan kebersamaan nya selama ini;
17. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan banyak kenangan, ilmu, teman dan sampai aku menjadi seseorang yang berguna bagi bangsa dan agama;
18. Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.

19. Terakhir penulis mengucapkan terima kasih untuk diriku sendiri yang telah bertahan dan berjuang sejauh ini. Terima kasih telah menjadi kuat atas segala hal yang seringkali membuatmu patah.

Semoga Allah SWT, memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

Bandar Lampung, 21 Februari 2024

Penulis

Mua'ffa Naufal Shadiq  
NPM 2052011008

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>iii</b>
<b>MENYETUJUI.....</b>	<b>iv</b>
<b>MENGESAHKAN .....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>viii</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>SANWACANA.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	9
2.2 Alas Hak Atas Tanah.....	10
2.3 Jenis Jenis Hak Atas Tanah .....	11
2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. ....	16
2.4 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut UUPA .....	18
2.5 Eksistensi Hukum Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	20

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1 Pendekatan Masalah .....	27
3.2 Sumber dan Jenis Data .....	27
3.4. Metode Pengumpulan Data Penelitian .....	28
3.5. Metode Pengelolaan Data.....	29
3.6. Analisis Data .....	29

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.**

4.1 Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa penguasaan terhadap tanah tanpa bukti kepemilikan hak atas tanah. ....	30
4.1.1 Kronologi Sengketa Sertifikat Hak Guna Usaha No. 03 Tahun 2002. ....	30
4.1.2 Pertimbangan Majelis Hakim Terhadap Sertifikat Hak Guna Usaha ...	36
4.2 Implikasi Hukum Terhadap Penggugat dan Tergugat.....	41

### **BAB V PENUTUP.**

5.1 Kesimpulan.....	47
5.2 Saran.....	48

### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Suatu negara pasti memiliki adat istiadat, budaya dan sumber daya alam nya yang melimpah. Indonesia merupakan negara yang dikenal sebagai negara yang memiliki sumber daya alam yang melimpah dikarenakan tanah nya yang subur. Tanah subur yang dimiliki oleh Indonesia didapatkan karena Indonesia memiliki iklim tropis yang mendapatkan pancaran sinar matahari sepanjang tahun dan curah hujan yang tinggi sehingga menyebabkan tanah di Indonesia menjadi sangat subur dan tanaman dapat tumbuh dengan baik dinegara kita ini. Indonesia disebut juga sebagai negara agraris dikarenakan sebagian masyarakat nya bermata pencaharian sebagai petani. Tanah pada negara agraris merupakan kebutuhan yang sangat penting untuk meningkatkan perekonomian bagi para penduduknya, baik untuk pemukiman, pertanian, perkebunan dan hal lainnya.

Menurut Pasal 4 ayat 1 UUPA bahwasannya 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 lain serta badan hukum.<sup>1</sup> Pengertiannya menurut yuridis yaitu tanah merupakan permukaan bumi (ayat 1), sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu pada permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hajati, S., Winarsi, S., Sekarmadji, A., & Moechtar, O. (2020). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press.

<sup>2</sup> Mechsans, S., Upik, H., Ati, Y., (2013). *Buku Ajar Hukum Agraria*, PKKPUU FH Unila. hlm. 2

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 berisikan tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Pasal 19 yang dapat memiliki Hak Guna Usaha adalah warga Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha telah di tentukan luas minimumnya ialah 5 hektar, sedangkan untuk luas maksimum yang dapat diberikan kepada perseorangan adalah 25 hektar.

Tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan. Tanah yang akan dijadikan Hak Guna Usaha diberikan jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun, sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya berakhir maka kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Hak Penguasaan atas tanah dengan memberikan kewenangan yang bersifat umum yaitu dalam penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan (Hak perorangan atas Tanah). Hak Perorangan atas Tanah ini terdapat hak atas tanah yaitu penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya.

Hak atas tanah terdiri dari hak yang bersumber dari Hak Bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh Negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak. Hak milik atas tanah merupakan hak yang dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Bakri, M. (2011). *Hak menguasai tanah oleh negara: paradigma baru untuk reforma agraria*. Universitas Brawijaya Press.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>4</sup>

Sistem pendaftaran tanah UUPA untuk menghindari adanya sengketa tanah yaitu menggunakan pendaftaran tanah yang menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini juga tercantum pada Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA, namun tidak ada batasan waktu pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut atau menggugat haknya yang telah disertifikatkan kepada orang lain, untuk itu diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 32 Tentang Pendaftaran Tanah yang kutipannya berisi tentang Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang sah, didapatkan dengan niat/itikad baik, dikuasai secara langsung dan dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis ataupun melakukan gugatan ke Pengadilan.

Kepala desa dapat melakukan pembinaan dalam hal pertanahan pada masyarakat agar tidak terjadinya tumpang tindih pertanahan. Kepala desa mempunyai hak dan kewajiban dalam menjalankan kepemimpinannya dalam pemerintahan desa diantaranya penyelenggara atau menjadi penanggung jawab utama pada bidang pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan termasuk pembinaan ketentraman dan ketertiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memberikan jiwa gotong royong masyarakat sebagai inti utama pada pelaksanaan pemerintahan Desa.

Kepala desa mempunyai peran dalam melakukan jual beli tanah, kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah apabila ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

---

<sup>4</sup> Sumarja, F. X. (2015). Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi. Penerbit Universitas Lampung, Bandar Lampung.

Tanah akan memperoleh kekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat 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.

Surat Keterangan Tanah merupakan alat bukti tertulis yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat dengan akta otentik yang dibuat atau dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah, tetapi Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat surat yang kategorinya alas hak atau data yuridis atas tanah untuk dijadikan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan Sertifikat hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Pasal 97 Mengatakan bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) dan yang lainnya yang sejenis sebagai keterangan atas penguasaan dan kepemilikan tanah hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Sengketa pertanahan ialah sengketa atas tanah yang terjadi antara perseorangan, kelompok/golongan, organisasi, perusahaan dan lembaga yang sudah berdampak luas. Sengketa tanah bisa muncul karena saatnya permintaan tanah berbanding terbalik dengan ketersediaan tanah di Negara Indonesia khususnya<sup>5</sup>. Contoh sengketa pertanahan digambarkan dengan akibat dampak aktivitas industri yang berkaitan dengan hubungan sosial yang aktivitasnya terjalin dengan para masyarakat, pengusaha industri dan instansi lain.

Dampak yang ditimbulkan dari sengketa tanah ini seperti dampak ekonomi, sosial dan lingkungan. Dampak ekonomi seperti biaya yang harus dikeluarkan untuk menyelesaikan konflik tersebut. Dampak sosial seperti renggangnya silaturahmi dengan masyarakat dan pihak industri dan menurunnya produktivitas kerja serta dampak lingkungannya yaitu pemanfaatan tanah yang tidak bisa terlaksana dengan baik sesuai dengan kebutuhan tanah tersebut. Dukungan pemerintah tidak

---

<sup>5</sup> Bangun, A. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Para Pihak Melalui Cara Mediasi Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sigi Propinsi Sulawesi Tengah* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Malang).

hanya terbatas bagi perkembangan industri saja. Dukungan ini juga terkait dengan dibentuknya aturan meliputi peraturan pemerintah yang berfungsi sebagai payung hukum.

Sumatera Selatan memiliki sektor pertanian atau perkebunan yang cukup besar. Tanah saat ini sudah banyak difungsikan bukan hanya sebagai penghasil pertanian atau perkebunan, tetapi juga sebagai kegiatan industri. Kasus sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Oku Timur, Sumatera Selatan yaitu kasus sengketa tanah masyarakat dengan industri perkebunan tebu yang dimiliki PT Laju Perdana Indah.

Desa Mulya Jaya terbentuk dari pemekaran pada tanggal 14 Juni 2007. Pada tahun 1997 – 2001 dilakukan adanya ganti rugi kepada penduduk asli dan pada tanggal 23 Juni 2008 terjadinya pengusuran lahan warga. Ketut Wiryana merupakan salah satu dari 261 warga desa Mulya Jaya yang menggugat tanah HGU PT LPI. Tanah dengan Sertifikat Nomor 3 Tahun 2002 tersebut telah diterbitkan pada tanggal 8 Februari 2002 dengan luas 215.020.000 m<sup>2</sup> atas nama PT. Laju Perdana Indah (LPI).

Total dari luas tanah yang bersengketa pada HGU tersebut mencapai 10.710.000 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut juga sudah ditanami lahan perkebunan serta dijadikan pemukiman. Ketut Wiryana baru mengetahui bahwa tanah miliknya tersebut bersengketa dikarenakan PT Laju Perdana Indah akan mengadakan pengusuran diatas tanah tersebut tetapi penggugat melakukan pencegahan pengusuran, sehingga pengusuran saat itu dibatalkannya oleh PT Laju Perdana Indah.

Tanah tersebut sebelumnya telah dimiliki oleh PT Laju Perdana Indah dengan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 3 Tanggal 8 Februari 2002. Tanah tersebut sudah diusahakan secara turun temurun oleh Ketut Wiryana dan rata rata tanaman berupa karet yang sudah berumur 4 tahun dan selama ini tidak ada sanggahan dari pihak manapun yang melarang untuk mengusahakan tanah tersebut. Ketut Wiryana juga tidak mengetahui bahwa tanah tersebut termasuk dalam wilayah Hak Guna Usaha lahan PT Laju Perdana Indah dan PT Laju Perdana Indah tidak pernah melakukan ganti rugi atau kesepakatan lain kepada penggugat atau 261 warga desa tersebut.

PT Laju Perdana Indah bersama Tim Pengawasan dan Pengendalian melalui Surat Keputusan Bupati tanggal 18 Maret 1997 sudah melakukan proses musyawarah dan ganti rugi. Sementara penggugat belum ada dilokasi dikarenakan pada saat itu belum terbentuk Desa Mulya Jaya. Pada tahun 2001 Tim Pengawasan dan Pengendalian mengumumkan kembali tentang pengumuman ganti rugi bagi warga yang merasa lahan mereka belum diganti rugi, dan pada bulan Desember 2007 dikeluarkannya berita acara bahwa tidak satupun lahan milik Desa Mulya Jaya yang berada di kawasan Hak Guna Usaha PT Laju Perdana Indah yang belum terganti rugi.

Penggugat mengajukan dan mendaftarkan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 14 Agustus 2008. Gugatan yang dilakukan oleh Ketut Wiryana ini juga telah kehilangan hak untuk menuntut atau tidak dapat menggugat keabsahan Sertifikat HGU Nomor 3 Tahun 2002 dikarenakan sudah melewati masa tenggang 5 (lima) tahun, gugatan ini dilakukan pada 14 Agustus 2008 yang diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu sertifikat yang telah timbul selama 5 Tahun dengan adanya unsur iktikad baik, maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat.<sup>6</sup> Warga desa Mulya Jaya tersebut melakukan klaim tanah sepihak dikarenakan adanya pemekaran desa baru tersebut, padahal tanah HGU tersebut sudah dilakukan adanya ganti rugi kepada penduduk asli dan gugatan ini batal diakibatkan kurangnya pihak asli atau seluruh pihak yang terlibat ganti rugi serta gugatan ini batal karena sudah lewat dari 90 hari sejak ditetapkannya sebagai HGU.

Menurut Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

---

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997> (diakses 16 Juli 2023)

Dikarenakan menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang isinya yaitu Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sehingga Kepala Desa Mulya Jaya tidak memiliki hak dan kewenangan menurut undang-undang untuk memberikan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti akan melaksanakan penelitian dan menuangkannya kedalam Skripsi yang berjudul Penyelesaian Sengketa Penguasaan Terhadap Tanah Tanpa Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah, (Studi kasus Desa Mulya Jaya dengan PT Laju Perdana Indah, Oku Timur, Sumatera Selatan).

## **1.2 Rumusan Masalah**

Pada suatu penelitian rumusan masalah merupakan hal yang penting, karena untuk menjadikan penelitian lebih terarah dan sesuai dengan tujuan yang dikehendaki oleh penulis. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah pertimbangan hakim terhadap sengketa penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan hak atas tanah ?
2. Apakah implikasi atas pertimbangan hakim terhadap sengketa penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan hak atas tanah ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian merupakan suatu metode untuk mengembangkan dan menguji kebenaran suatu penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui pertimbangan hakim terhadap sengketa penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Mengetahui implikasi atas pertimbangan hakim terhadap sengketa penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan hak atas tanah.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang akan di bahas manfaat dari penelitian ini yaitu :

1. Manfaat Teoritis, Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dan pengembangan pengetahuan dalam kajian ilmu Hukum Administrasi Negara khusus nya pada Hukum Pendaftaran Tanah.
2. Manfaat Praktis, memberikan tambahan wawasan bagi peneliti dan masyarakat mengenai program pemerintah sesuai dengan peraturan dan Undang Undang yang berlaku serta menjadi manfaat dan kontribusi positif sebagai bahan masukan maupun sumber informasi bagi masyarakat dan pemerintah terkait Hukum Pendaftaran Tanah.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah**

Pada dasarnya, hak atas tanah diatur pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tujuan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut mencakup antara lain : kepastian mengenai subjek hukum atas tanah (orang atau badan hukum). Kepastian mengenai letak, batas, ukuran, atau luas tanah ataupun kepastian terkait objek hak, dan kepastian terkait status hak atas tanah yang menjadi inti relasi atas tanah dengan orang atau badan hukum<sup>7</sup>.

Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah maka diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Teknis pelaksanaan pendaftaran tanah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan pelaksanaannya dilakukan oleh seluruh kepala kantor pertanahan ditingkat kabupaten/kota sesuai dengan dimana letak objek tanah itu berada. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut dan memberikan informasi serta agar tertibnya sistem administrasi pertanahan agar memudahkan untuk membuat kebijakan dibidang pertanahan tersebut.<sup>8</sup>

Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai instrumen pembuktian yang kokoh atas penguasaan atau pemilikan hak atas tanah

---

<sup>7</sup> M Sulaeman Jajuli, M. E. I. (2015). *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*. Deepublish.

<sup>8</sup> Kemenkeu.go.id, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1961/10TAHUN1961PPPenj.htm> (diakses 8 Juli 2023)

seseorang.<sup>9</sup> Sehingga yang diakui oleh negara dan pemerintahan mengenai kepemilikan tanah yaitu adanya sertifikat hak milik atas tanah tersebut<sup>10</sup>. Apabila pada kasus sengketa tanah terdapat seseorang yang membawa girik, petok, atau Surat Keterangan Tanah (SKT) dan sebagainya, maka hal tersebut bukanlah surat tanda bukti yang berlaku menjadi instrumen pembuktian atas kepemilikan tanah. Melainkan, hanya merupakan asal mula lahirnya sebuah hak penguasaan tanah yang sifatnya tidak dapat dialihkan karena tidak ada instrumen yang dapat mengalihkannya kecuali sertifikat.

## 2.2 Alas Hak Atas Tanah

Menurut Ahli, alas hak adalah setiap kenyataan atau peristiwa yang dapat menciptakan hak dan kewajiban. Kenyataan yang dapat menciptakan hak dan kewajiban disebut kenyataan hukum. Peristiwa yang dapat menciptakan hak dan kewajiban disebut dengan peristiwa hukum. Peristiwa hukum atau kenyataan hukum pada hakekatnya adalah kejadian, keadaan atau perbuatan orang yang oleh hukum dihubungkan dengan akibat hukum.

Peristiwa hukum atau kenyataan hukum bisa terjadi karena perbuatan orang atau subjek hukum yang disebut perbuatan hukum dan bisa juga terjadi karena bukan perbuatan orang atau subjek hukum yang disebut kejadian alamiah. Dengan demikian alas hak adalah setiap peristiwa atau kenyataan hukum yang berupa perbuatan atau kejadian alamiah yang dapat menciptakan suatu hak dan kewajiban.

Setiap sistem hukum menentukan sendiri-sendiri alas hak yang dapat mengakibatkan lahirnya hak penguasaan atas tanah. Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal berbagai macam alas hak yang dapat melahirkan hak penguasaan atas tanah, baik bagi perorangan, kepemilikan bersama ataupun badan hukum.

Peristiwa hukum yang berupa perbuatan hukum dibidang pertanahan yang dapat menjadi alas hak yaitu : Pembukaan tanah, Penetapan undang-undang, Penetapan

---

<sup>9</sup> Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

<sup>10</sup> Kolopaking, I. A. D. A., & SH, M. (2021). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Penerbit Alumni

pemerintah, Pembebanan hak atas tanah dengan hak atas tanah lainnya, Pembebanan hak atas tanah dengan hak jaminan/Hak tanggungan, Pemindahan hak seperti jual beli, lelang dan sebagainya, Perizinan, Perbuatan hukum yang terkait tanah/hak atas tanah sementara, Perjanjian dan yang terakhir yaitu Okupasi ilegal atau yang disebut juga dengan penguasaan tanah/pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya.

Kenyataan hukum berupa kejadian alamiah di bidang pertanahan yang dapat menjadi alas hak yaitu : Kematian seseorang, Tanah timbul dan Hadiah/Lotre. Berdasarkan uraian pengertian alas hak atas tanah tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa perbuatan hukum atau kenyataan hukum yang melahirkan hak penguasaan atas tanah memberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu terhadap tanahnya, misalnya hak menggunakan atau memanfaatkan tanahnya termasuk hak untuk mengamankan/mempertahankan tanahnya dari gangguan pihak ketiga dan mendaftarkan tanahnya.<sup>11</sup>

### **2.3 Jenis Jenis Hak Atas Tanah**

Terdapat beberapa jenis jenis hak atas tanah dan terbagi menjadi 5 Yaitu :

#### **a. Hak Milik**

Hak Milik, terdapat dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik dapat terjadi karena penetapan pemerintah dan ketentuan undang-undang.<sup>12</sup> Pemerintah Indonesia menganggap perlindungan hak atas tanah sangat penting yang dilaksanakan melalui peraturan yang ketagar dalam tataran masyarakat terjadi pemerataan bagi setiap orang, walaupun hak atas tanah dapat berpindah melalui proses perkawinan antara Warga Negara Indonesia ataupun Warga Negara

---

<sup>11</sup> Sumarja, F. X. (2000). Laporan Penelitian Peristiwa Hukum Yang Berkaitan Dengan Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional. Universitas Lampung. hlm. 24

<sup>12</sup> Mechsana, S., Upik, H., Ati, Y., (2013). *Buku Ajar Hukum Agraria*, PKKPUU FH Unila. hlm. 50

Asing.<sup>13</sup> Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Tanah ini jatuh pada negara apabila sesudah jangka waktu tersebut, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia juga tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Terdapat dua subjek Hak milik :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Hak milik dihapus apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara karena;
- b. Pencabutan hak;
- c. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- d. Ditelantarkan, atau orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau percampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah;
- e. Tanahnya musnah.<sup>14</sup>

#### b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. HGU dapat beralih dan

---

<sup>13</sup> Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

<sup>14</sup> Rumah.com <https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-atas-tanah-71566> (diakses 5 Agustus 2023)

dialihkan kepada pihak lain.<sup>15</sup> Jangka waktu HGU sebagaimana tersebut dalam Pada Pasal 28 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yaitu 25 tahun bagi perorangan dan 35 tahun bagi perusahaan dan waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun.<sup>16</sup> Jenis tanah yang diberikan harus terkategori hutan produksi, yang kemudian dialihkan menjadi perkebunan. Terdapat dua subjek yang dimiliki Hak Guna Usaha yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dasar hukum mengenai kewajiban pemegang HGU diatur dalam Pasal 12 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu :

- a. Membayar uang sebagai pemasukan kepada negara.
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- c. Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan area HGU.
- e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan Lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Menyampaikan laporan setiap tahun mengenai penggunaan HGU.
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan HGU kepada negara sesudah HGU tersebut habis masa.
- h. Menyerahkan sertifikat HGU yang telah dihapus kepada kepala Kantor Pertanahan jika sudah habis jangka waktunya.

---

<sup>15</sup> *Opcit*, hlm. 50

<sup>16</sup> [Kemenkeu.go.id](https://jdih.kemenkeu.go.id)

<https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm#:~:text=Bagian%20IV.,Pasal%2028.&text=Hak%20guna%20Dusaha%20adalah%20hak,perusahaan%20pertanian%2C%20perikanaan%20atau%20peternakan.> (diakses 16 Juli 2023)

Dasar hukum mengenai larangan HGU atau hal hal yang tidak boleh dilakukan oleh pemegang HGU diatur dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu :

- a. Menyerahkan pemanfaatan tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- c. Membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
- d. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- e. Menelantarkan tanahnya;
- f. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.<sup>17</sup>

HGU bisa diperpanjang dengan menambah jangka waktu berlakunya, tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Hak Guna Usaha dapat dihapus menurut Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban pemegang HGU dan melanggar ketentuan HGU serta putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah

#### c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan yang tertera pada Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1950 yang berbunyi : hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka panjang waktu paling lama 30 tahun

---

<sup>17</sup> Rumah123.com <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-117502-hak-guna-usaha-id.html> (diakses 25 Juli 2023)

dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun<sup>18</sup>. Terdapat dua subjek yang dimiliki Hak Guna Bangunan yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Apabila subjek yang tidak diperkenankan ini terbukti memiliki Hak Guna Bangunan, maka dalam satu tahun harus dilepaskan atau dihapus dengan sendirinya jika tidak mengindahkan peraturan tersebut. Hak Guna Bangunan dapat juga dijadikan sebagai alat jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hak Guna Bangunan dihapus karena :

- a. Jangka waktu telah berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah.<sup>19</sup>

#### d. Hak Pakai

Hak Pakai menurut Undang Undang Pokok Agraria Pasal 41 mendefinisikan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.<sup>20</sup> Hak pakai tidak mengenal jangka waktu, jadi selama diperlukan dan dikelola secara baik maka diperbolehkan untuk menggunakan Hak Pakai. Hak pakai pun bisa dibayar dengan

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

<sup>19</sup> Supriadi, S. H. (2023). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.

<sup>20</sup> Urip Santoso, S. H. (2015). *Perolehan hak atas tanah*. Prenada Media.

cuma-cuma, pembayaran, atau jasa apapun dan tidak dengan pemaksaan. Berdasarkan Pasal 41 tersebut terdapat tujuh subjek didalam hak pakai yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia;
- e. Departemen, lembaga pemerintah, lembaga non pemerintah, pemerintah daerah;
- f. Badan keagamaan dan sosial;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak pakai dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Mengenai sertifikat hak pakai, pemilik sertifikat hak pakai memiliki hak untuk mengembangkan tanah yang dimiliki, seperti membangun atau mengelola tanah untuk mendapatkan hasil produksi. Objek dari sertifikat hak pakai dapat berupa tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Properti dengan sertifikat hak pakai ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas maupun lembaga yang membutuhkannya selama sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.<sup>21</sup>

### **2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.**

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 berisikan tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang dimaksud adalah hak atas tanah sebagaimana dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 memiliki sedikit perbedaan dengan UUPA. UUPA mengharuskan HGU hanya bisa diberikan diatas tanah negara, tetapi pada ketentuan baru ini menurut Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Pasal 23 Ayat 2 yaitu Hak Guna Usaha di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan

---

<sup>21</sup> Hukumonline.com <https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik-lt6374c85eba1a1/> (diakses 5 Agustus 2023)

persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. HGU pada prinsipnya dapat diberikan di atas hak pengelolaan merupakan sebagai bentuk pelimpahan dari konsep hak menguasai negara dengan berpedoman dengan mengikuti RTRW (Rencana Tata Ruang dan Wilayah) diperuntukan untuk usaha pertanian perkebunan, peternakan dan perikanan, namun aturan yang terdapat pada Pasal 21 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 yang mengharuskan pemberian HGU hanya dapat diberikan pada tanah negara dan tanah hak pengelolaan. Aturan tersebut bertentangan apa yang di atur sejak dahulu ada pada ketentuan Pasal 28 UUPA yakni HGU, konsep HGU yakni mengusahakan tanah yang berasal dari dikuasai langsung oleh negara bukan tanah yang telah diusahakan oleh pemegang akta sertifikat hak pengelolaan yang berupa perkebunan, pertanian atau perikanan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang bisa mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Pada peraturan pemerintah dijelaskan beberapa pengertian pada Pasal 1 yaitu :

- a. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah pada Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Hak Pengelolaan ialah hak yang menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya;
- c. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria;
- d. Uang pemasukan ialah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta perpanjangan dan pembaharuannya;
- e. Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberikan tugas atau kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.<sup>22</sup>

Tanah yang diberikan Hak Guna Usaha adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, ini dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

---

<sup>22</sup> Zakaria, A. D. (2022). Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Notaire*, 5(1).

Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti rugi yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha yang baru.<sup>23</sup>

Sebagaimana diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 pada Pasal 8, Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun, sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah yang sama.<sup>24</sup>

Pasal 12 PP Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk membayar uang pemasukan kepada negara, melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan sesuai peruntukkan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.<sup>25</sup>

Pasal 45 PP Nomor 40 tahun 1996 Hak Pakai wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.<sup>26</sup> Apabila habis maka hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

## **2.4 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

Surat pernyataan pemilikan atau penguasaan fisik bidang tanah yang sering dikenal dengan istilah surat sporadik merupakan sebuah surat yang diperlukan sebagai syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah manakala pemohon sama sekali tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan tanah yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan ataupun dalam rangka

---

<sup>23</sup> Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

<sup>24</sup> Rorie, K. B. (2017). Kajian Hukum Terhadap Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. *Lexet Societatis*, 5(5).

<sup>25</sup> Urip Santoso, S. H. (2015). *Perolehan hak atas tanah*. Prenada Media.

<sup>26</sup> Sembiring, J. J., & SH, M. (2010). *Panduan mengurus sertifikat tanah*. VisiMedia.

mendapatkan ganti kerugian karena adanya pembangunan untuk kepentingan umum, mengingat tidak dimilikinya bukti-bukti kepemilikan tanah yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>27</sup>

Surat Keterangan Tanah termasuk alas hak yang sering digunakan untuk syarat dalam proses penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Menurut Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 1756/15.IV/2016 Surat Keterangan Tanah tidak diperlukan lagi saat mendaftarkan tanah. Surat Keterangan Tanah itu sebetulnya menegaskan riwayat tanah. Surat keterangan riwayat tanah tersebut merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Secara eksplisit tidak diatur mengenai tata cara untuk memperoleh Surat Keterangan Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun Surat Keterangan Tanah tidak diperlukan lagi sebagai salah satu syarat dalam pendaftaran tanah.<sup>28</sup>

Kemudahan yang telah diberikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang agar dapat melakukan percepatan pendaftaran tanah untuk masyarakat dan tidak lagi mencantumkan surat keterangan tanah seperti diatur pada Pasal 76 ayat (3) huruf b Permenag Nomor 3 tahun 1997 yang berisi bahwa ketika sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan/bukti kepemilikan maka cukup dibuktikan dengan surat pernyataan yang terlampir dalam edaran tersebut.

Kepala desa memiliki kewenangan menerbitkan akta jual beli dan tidak sekedar SKT. Pendapat ini mendalilkan ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Kepala Desa sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pernyataan itu benar sepanjang kepala desa tersebut ditunjuk sebagai PPAT sementara, jika tidak maka kepala desa bukanlah termasuk pejabat lain yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran

---

<sup>27</sup> Sumarja, F. X. (2020). *Politik Hukum Agraria*. Bandar Lampung. Pusaka Media. hlm. 124

<sup>28</sup> hukumonline.com, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah-lt591d53cb37b54/> (diakses 8 Juli 2023)

tanah. Kepala desa yang tidak berkedudukan atau ditunjuk sebagai PPAT sementara tidak bisa membuat akta jual beli ataupun SKT. SKT bukan dari kepala desa, tapi SKT yang dibuat pemohon yang dikuatkan oleh kepala desa. Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1756/15.IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, dalam proses pendaftaran tanah (sertifikasi tanah) tidak diperlukan lagi SKT.<sup>29</sup>

Dalam UUPA sertifikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Sehingga, diterbitkannya sertifikat yaitu untuk menjamin kepastian hukum atas hak hak atas tanah, penerbitan sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat dalam hal sebagai alat pembuktian haruslah mempunyai jaminan kepastian hukum yaitu diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menjelaskan terkait alat pembuktian yang kuat. Sehingga, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar dan tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah ini yaitu ditetapkan pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang suatu bidang tanah dan hak hak lain yang terdaftar, untuk menyediakan informasi kepada pihak pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah memperoleh data dalam mengadakan perbuatan hukum, dan terselenggaranya tertib Administrasi<sup>30</sup>.

## **2.5 Eksistensi Hukum Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan**

### **Hak Atas Tanah**

Surat Keterangan Tanah (selanjutnya disingkat SKT) tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga tidak diperlukan lagi sebagai salah satu syarat dalam pendaftaran tanah.

---

<sup>29</sup> Sumarja, F. X. (2019). *Menggapai Tanah Harapan*. Universitas Lampung.

<sup>30</sup> Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses.

Masyarakat masih banyak yang hanya menggunakan Surat Keterangan Tanah sebagai bukti tertulis kepemilikan tanah dan masyarakat juga melakukan transaksi jual beli tanah dengan bukti kepemilikan hanya berupa Surat Keterangan Tanah. Masyarakat juga menganggap untuk memperoleh Surat Keterangan Tanah ini tidak sulit, dikarenakan hanya memerlukan beberapa saksi, RT dan diketahui oleh Lurah atau kepala desa setempat dimana objek tanah tersebut berada untuk Surat Keterangan Tanah ini diterbitkan.

Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 7 ayat (2) disebutkan bahwa : “Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.” Berdasarkan ketentuan penjelasan Pasal 7 ayat (2) dijelaskan bahwa untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa. 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.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung, Mandar Maju, 2010. Hal 241.

Surat Edaran Nomor 1756/15.I/1V/2016 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat, mengakibatkan adanya konsekuensi hukum yang berdampak pada tidak ada lagi kewenangan Kepala Desa/ Lurah dalam menerbitkan Surat Keterangan Tanah yang menjadi salah satu syarat dalam proses awal pendaftaran tanah. Dikarenakan Surat Keterangan Tanah merupakan bukti sebagai riwayat kepemilikan tanah dan kekuatan pembuktiannya tidak sekuat Sertifikat.

SKT hanya merupakan alat bukti yang menjadi proses awal pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat. SKT merupakan salah satu alat bukti tertulis yang menunjukkan keterangan kepemilikan tanah, dibuat atas permintaan atau permohonan masyarakat kepada kantor kelurahan atau desa dimana objek tanah tersebut berada dan atas permohonan tersebut maka diterbitkanlah oleh Kelurahan atau Desa sebagai syarat administrasi proses pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>32</sup>

Saat ini masih adanya pemahaman bahwa SKT merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah UUPA, disebabkan adanya anggapan bahwa legalitas kepemilikan bisa dibuktikan dengan penguasaan secara fisik dan dituangkan dalam SKT. Hal seperti ini yang masih terus berkembang di kalangan masyarakat, termasuk di kalangan pemerintahan, dan termasuk di lingkungan peradilan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar SKT saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya, serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih.<sup>33</sup> Dengan dasar bukti tersebut terkadang masyarakat sudah merasa aman, karena merasa telah memiliki bukti kepemilikan atas hak tanahnya.

Setelah lahirnya UUPA bahwa SKT yang tadinya berupa segel dan hak adat sejenisnya sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak atas tanah

---

<sup>32</sup> Goenawan, K. (2008). *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Galangpress Publisher.

<sup>33</sup> Rumah.com, <https://www.rumah.com/panduan-properti/skt-tanah-68056> (diakses 8 Juli 2023)

yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Surat keterangan tanah yang menerangkan bahwa tanah belum bersertifikat yang menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan memang bisa digantikan dengan surat keterangan tanah dari pemohon yang dikuatkan oleh kepala desa (Pasal 39 ayat (1) huruf b.1 PPNo. 24 Tahun 1997). SKT bukan dari kepala desa, tapi SKT yang dibuat pemohon yang dikuatkan oleh kepala desa. Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertnahan Nasional No 1756/15.IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, dalam proses pendaftaran tanah (sertifikasi tanah) tidak diperlukan lagi SKT. Dengan perkataan lain SKT tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Pemegang hak tersebut apabila ingin menguatkan status tanah tersebut menjadi hak milik, maka harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Hak-hak atas tanah baik itu hak atas tanah yang baru maupun hak atas tanah yang berasal dari masa pemerintahan Belanda harus didaftarkan dan dikonversi menjadi hak milik.

Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dan pelaksanaan transaksi jual belinya juga dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak pembeli dan pihak penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa.<sup>34</sup>

Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP Jabatan PPAT dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a bahwa, Kepala Desa sebagai PPAT sementara yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di

---

<sup>34</sup> Karlina, K., Wiko, G., & Alhadiansyah, A. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan SKT. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, 1(2).

dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual-beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>35</sup> Ini disebabkan karena Kepala Desa merupakan seseorang yang dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan warga masyarakat dengan sifat yang masih melekat, akibatnya anjuran atau saran beliau masih akan dianut dan dipercaya warga.

Surat keterangan tanah (SKT) adalah surat keterangan mengenai objek atau tanda bukti atas kepemilikan lahan/tanah yang dibuat atas permintaan atau permohonan masyarakat kepada kantor Kelurahan atau Desa dimana obyek tanah yang dimohonkan, dan atas permintaan atau permohonan tersebut Kelurahan atau Desa mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT).

Sejak berlakunya UUPA SKT hanya merupakan bukti hak lama yang merupakan proses awal atau alas hak untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah dan selanjutnya diterbitkan sertifikat yang merupakan bukti kuat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan negara memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas yang telah bersertifikat.

Penerbitan SKT juga memiliki dampak negatif yang dijumpai misalnya penerbitan SKT ganda. Kekeliruan ini dapat saja memungkinkan terjadi karena Lurah atau Kepala Desa memiliki register tanah atau pencatatan dalam buku daftar tanah tidak baik, sebagaimana halnya di kantor pertanahan, walaupun demikian SKT dikalangan masyarakat tetap saja tidak dapat terelakkan.

Menurut Andi, SKT pada dasarnya sebagai langkah preventif Kepala Desa/Lurah dalam mekanisme pendaftaran tanah ketika dokumen dalam pendaftaran sertifikat tanah tidak lengkap atau tidak ada untuk mencegah hal-hal yang dikemudian hari dapat merugikan. Hal tersebut dikarenakan SKT yang diterbitkan Kepala Desa/Lurah mengharuskan menerapkan asas kecermatan dalam menerbitkannya. Akan tetapi, masyarakat adat atau desa yang pada umumnya memiliki hubungan dengan tanah yang didudukinya dengan penguasaan fisik secara turun-temurun

---

<sup>35</sup> Fachriza, M. D., Dajaan, S. S., & Rubiati, B. (2020). Kekuatan SKT sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2), 321-338.

sudah merasa aman dengan hanya mendapatkan legitimasi penguasaan fisik atas bidang fisik tanahnya dengan SKT.<sup>36</sup> Kekuatan hukum pembuktian SKT ini memang terbukti tidak sekuat akta otentik, namun karena SKT tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka SKT tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan PP Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila Kepala Desa ditunjuk selaku PPAT sementara, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) PP Pendaftaran Tanah dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara”.<sup>37</sup>

Penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh Kepala Desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil.

Daerah yang sudah ada Camat dan ditunjuk sebagai PPAT ataupun PPAT sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Camat

---

<sup>36</sup> Andi Armansyah Akbar, “Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah” (Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2017).

<sup>37</sup> Waskito, M. S. (2019). *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*. Kencana.

sebagai PPAT maupun Kepala Desa sebagai PPAT Sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.<sup>38</sup>

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa di wilayah pedesaan terutama di daerah terpencil yang belum memiliki PPAT maka kepala desa dapat bertindak menurut surat keputusan pengangkatan sebagai PPAT sementara dengan mengetahui dan menandatangani jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah pada pedesaan tersebut telah memiliki PPAT maupun PPAT sementara maka jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut harus diketahui dan ditandatangani oleh PPAT maupun PPAT Sementara agar memiliki legalitas dan kekuatan hukum dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah tersebut.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Fachriza, M. D., Dajaan, S. S., & Rubiati, B. (2020). Kekuatan SKT sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2), 321-338.

<sup>39</sup> Handayani, T. (2016). Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah. *North Sumatera University: Medan, Indonesia*.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **3.1 Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, mempelajari, dan menelaah hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum serta sumber lain yang erat kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.

### **3.2 Sumber dan Jenis Data**

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini data sekunder yang merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada, dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Data sekunder terdiri dari :

#### **3.2.1. Data Primer**

- a. Berupa dokumen, yang dimaksud dengan dokumen adalah sumber bahan tertulis atau benda yang bersangkutan dengan permasalahan yang diteliti. Dokumen yang digunakan adalah putusan dari PTTUN Medan Nomor 46/B/2009.

#### **3.2.2. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari berbagai peraturan perundang-undangan, buku atau literatur, serta sumber lainnya yang sesuai dengan kajian penelitian ini. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- b. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- c. Undang Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 berisikan tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran tanah.
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- i. Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Atas Perubahan dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- j. Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 1756/15.IV/2016 Surat Keterangan Tanah tidak diperlukan lagi saat mendaftarkan tanah.

### 3.3.3. Data Tersier

Data Tersier seperti kamus-kamus yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### **3.4. Metode Pengumpulan Data Penelitian**

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka. Studi pustaka adalah mengumpulkan data yang dilakukan dengan cara membaca, mengutip, mencatat dan memahami berbagai literatur yang ada hubungannya dengan materi penelitian, bisa berupa buku-buku, peraturan undang-undangan, serta dokumen lain yang mempunyai hubungan dengan objek penelitian. Adapun

tujuan yang dilakukan studi kepustakaan ini adalah untuk mendapatkan gambaran awal dari permasalahan yang dibahas.

### **3.5. Metode Pengelolaan Data**

Setelah data terkumpul dengan baik melalui studi pustaka kemudian data diperoleh dengan cara mengelompokkan kembali data. Setelah mendapat data yang diperoleh, maka penulis melakukan kegiatan-kegiatan antara lain:

- a. Editing, yaitu data yang diperoleh dengan cara pemilahan data dengan cermat dan selektif sehingga diperoleh data yang relevan dengan pokok masalah. Evaluasi, yaitu penentuan nilai terhadap data-data yang telah terkumpul.
- b. Klasifikasi, yaitu penentuan dan pengelompokan data berdasarkan jenis data.
- c. Sistematika Data, yaitu proses penyusunan data menurut sistem yang telah diterapkan.
- d. Penyusunan Data, yaitu melakukan penyusunan data secara sistematis sesuai dengan jenis dan pokok bahasan dengan maksud memudahkan dalam menganalisis data tersebut.

### **3.6. Analisis Data**

Analisis data bermaksud untuk menyederhanakan data ke dalam bentuk yang jelas sehingga mudah dipahami. Data tersebut setelah diolah, lalu diteliti, dan disederhanakan. Dalam analisis data, penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif yaitu dengan cara merinci, menguraikan, memberi arti, dan seterusnya diuraikan dalam bentuk uraian kalimat yang jelas saat pembahasan pada bab-bab selanjutnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil diatas, maka disimpulkan bahwa :

1. Dasar pertimbangan majelis hakim dalam menetapkan Putusan PTTUN Medan Nomor 46/B/2009 yaitu tanah objek sengketa dalam gugatan ini adalah Sertifikat Hak Guna Usaha No. 3 Tahun 2002 atas nama PT Laju Perdana Indah yang merupakan milik tergugat secara sah dan sesuai dengan hukum. Berdasarkan fakta yang diperoleh Penggugat (masyarakat) pada saat proses pembebasan lahan (ganti rugi) belum dilokasi yang bersangkutan dan Desa Mulya Jaya belum terbentuk saat itu. Tergugat telah memiliki sertifikat HGU No. 3 Tahun 2002 sejak tanggal 8 Februari 2002. Pihak Penggugat baru menduduki wilayah sejak tersebut sejak tahun 2004 dan mengaku telah menempati wilayah tersebut sejak tahun 1990 yang tidak dapat dibuktikan secara yuridis dipengadilan. Masyarakat (Penggugat) disana hanya bisa melakukan kegiatan seperti bercocok tanam dan sebagainya, tetapi tidak berhak menempati atas tanah tersebut. Tanah tersebut tetap sah milik Tergugat (PT. Laju Perdana Indah).
2. Implikasi hukum yang ditetapkan kepada Penggugat, maupun Tergugat terhadap Putusan PTTUN Medan Nomor 46/B/2009. Penggugat sudah melakukan perbuatan melawan hukum dan Surat Keterangan Tanah dinyatakan tidak dapat dibenarkan. Pernyataan Penggugat yang belum mendapatkan ganti rugi juga ditolak dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan keberadaan tanah yang berlum terganti rugi dan kewenangan ganti rugi bukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Penggugat juga diharuskan untuk mengosongkan lahan milik Tergugat tersebut karena tanah

tersebut memang bukan milik mereka dan dikenakan dengan pembatalan hak atas tanah. Karena mereka masih memiliki hak fungsi sosial. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/BPN Tahun 1999 Pasal 106 Ayat 1 yaitu Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Pasal 107 menjelaskan yang dimaksud dengan cacat hukum administratif.

## **5.2 Saran**

Berdasarkan dari kesimpulan diatas maka penulis menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada pemerintah untuk lebih melakukan sosialisasi terhadap mekanisme dan syarat-syarat penyertifikatan tanah terlebih kepada masyarakat pedesaan yang kurang memiliki bukti-bukti atau pemahaman dalam membuktikan kepemilikan atas tanahnya.
2. Hendaknya Kepala Desa sebagai pembuat Bukti kepemilikan hak atas tanah sementara haruslah memperhatikan juga secara teliti dan cermat pada setiap kondisi tanah yang akan di daftarkan kepadanya. Sehingga setiap Kepala Desa harus memiliki arsip untuk mencatat dan mengetahui apakah tanah yang bersangkutan memang benar-benar tidak ada yang memiliki. Karena walaupun Kepala Desa diberikankan kewenangan dalam pembuatan juga harus memperhatikan kondisi lapangan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arba, M. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Bakri, M. 2011. *Hak menguasai tanah oleh negara: paradigma baru untuk reforma agraria*. Malang. Universitas Brawijaya Press.
- Goenawan, K. 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Yogyakarta. Galangpress Publisher.
- Hajati, S., Winarsi, S., Sekarmadji, A., & Moechtar, O. 2020. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya. Airlangga University Press.
- Kolopaking, I. 2021, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung. Penerbit Alumni
- Jajuli, Sulaeman M. 2015, *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*. Yogyakarta. Deepublish
- Mechsan, S., Upik, H., Ati, Y., 2013. *Buku Ajar Hukum Agraria*, Bandar Lampung. PKKPUU FH Unila.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung. Mandar Maju.
- Perlindungan, A.P, “*Komentaris Atas Undang-Undang Pokok Agraria*”, Mandar Maju, Bandung, Cet. VIII, 1998, Hal. 67-68.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan hak atas tanah*. Jakarta. Prenada Media.
- \_\_\_\_\_. 2019. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta. Prenada Media.
- Sembiring, J. J. 2010. *Panduan mengurus sertifikat tanah*. Jakarta Selatan. VisiMedia.

Sumarja, F. X. 2000. Laporan Penelitian Peristiwa Hukum Yang Berkaitan Dengan Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional. Universitas Lampung.

\_\_\_\_\_. 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. Bandar Lampung. Penerbit Universitas Lampung

\_\_\_\_\_. 2020. *Politik Hukum Agraria*. Bandar Lampung. Pusaka Media

Supriadi, 2023. *Hukum agraria*. Jakarta. Sinar Grafika

Sutedi, Adrian. 2023. *Sertifikat hak atas tanah*. Jakarta. Sinar Grafika

Tehupeiory, A. 2012. *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Depok. Raih Asa Sukses.

Waskito, M. S. 2019. *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*. Jakarta. Kencana.

## **B. Jurnal, Skripsi, dan Disertasi**

Andi Armansyah Akbar. “Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah” Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2017.

Atikah, N. 2022, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*.

Bangun, A. 2022, *Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Para Pihak Melalui Cara Mediasi Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sigi Propinsi Sulawesi Tengah* Doctoral dissertation, Universitas Islam Malang.

Dante, G. I. 2017, Kajian Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Kepala Desa. *Lex Crimen*.

Fachriza, M. D., Dajaan, S. S., & Rubiati, B. 2020. Kekuatan SKT sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*.

Nae, F. E. 2013. Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5).

Sumarja, F. X. 2019. Menggapai Tanah Harapan. Universitas Lampung.

Handayani, T. 2016, Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah. *North Sumatera University: Medan, Indonesia.*

Karlina, K., Wiko, G., & Alhadiansyah, A. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan SKT. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal.*

Ramadhani, R. 2021, Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi.*

Rorie, K. B, 2017. Kajian Hukum Terhadap Pembatas Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Et Societatis.*

Wahyuni, E.S .2015. Penyalahgunaan Wewenang Oleh Lurah Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah Yang Berfungsi Sebagai Alas Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/SJ Tahun 1984. *Premise Law Journal, 21, 165031.*

Zakaria, A. D, 2022. Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Notaire.*

### **C. Undang Undang dan Peraturan Pemerintah**

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

Undang Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 berisikan tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Atas Perubahan dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 1756/15.IV/2016 Surat Keterangan Tanah tidak diperlukan lagi saat mendaftarkan tanah.

#### **D. Website**

Kemenkeu.go.id,  
<https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1961/10TAHUN1961PPPenj.htm>  
(diakses 8 Juli 2023)

hukumonline.com, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah-lt591d53cb37b54/> (diakses 8 Juli 2023)

Rumah.com,  
<https://www.rumah.com/panduan-properti/skt-tanah-68056> (diakses 8 Juli 2023)

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>  
(diakses 16 Juli 2023)

Kemenkeu.go.id  
<https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm#:~:text=Bagian%20IV.,Pasal%2028.&text=Hak%20guna%20Dusaha%20adalah%20hak,perusahaan%20pertanian%2C%20perikanan%20atau%20peternakan.> (diakses 16 Juli 2023)

Rumah123.com <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-117502-hak-guna-usaha-id.html> (diakses 25 Juli 2023)

Rumah.com <https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-atas-tanah-71566>  
(diakses 5 Agustus 2023)

Hukumonline.com <https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik-lt6374c85eba1a1/> (diakses 5 Agustus 2023)