

SURAT TUGAS

Nomor: 110.A-D/FH-Untar/II/2020

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dengan ini menugaskan kepada:

Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.

Menulis Jurnal dengan judul **“Analisis Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Dan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa Oleh Pejabat Kepala Desa (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943 K/PDT/2016)”**, guna meningkatkan dan pengembangan ilmu pengetahuan sesuai dengan kompetensi mata kuliah yang diajarkan. Surat tugas ini berlaku pada Genap 2019/2020, setelah selesai melaksanakan tugas agar melapor kepada pimpinan.

Demikian surat tugas ini diterbitkan untuk dilaksanakan dengan baik.

Jakarta, 3 Februari 2020

Dekan,



Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.

Tembusan kepada Yth.:

1. Kasubag Personalia FH
 2. Arsip
- hy/srt.tgs.bkd/gd/e.staff/2020

**ANALISIS PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH DAN SURAT
KETERANGAN TANAH TIDAK SENGKETA OLEH PEJABAT KEPALA
DESA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 2943 K/PDT/2016)**

Inest Suryana Anggrek
(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: inestanggrek@gmail.com)

Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.
(Corresponding Author)
(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

Abstract

Land certificate is not disputed made by the Head of Village/Village Head based on a letter of application made by the party as the applicant for land registration, as a completeness in obtaining a certificate of rights, but often in practice it is found the actions of the Head of the Village and Head/Village Head as state administration officials who misuse of its authority, causing related parties to be harmed and cause a land dispute. Problems encountered in writing this thesis are how the validity of the certificate issued based on a land history certificate and a fake land dispute certificate made by the village head official in the Supreme Court Decision Number 2943K/Pdt/2016 and how the land certificate is based on the basis of rights the falsified can be accepted by the judge. The research method used in writing this thesis is normative legal research. The results showed that the validity of the certificates based on falsified rights can be accepted by the judge in the Supreme Court Decision Number 2943K / Pdt / 2016, where this is based on the role of the Acting Village Head in issuing the land certificate. Where the judge has the consideration that the PT. Jasa Marga is a buyer in good faith who buys the object of the dispute. PT. Jasa Marga has taken sufficient care/ duty measures to reflect being a buyer in good faith by checking the status of the disputed land object at the local National Land Agency.

Keywords: Certificate of Land History, Village Head, Land disputes.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Mengacu dalam Pasal 33 Ayat (3) dan ayat (5) UUD 1945 yang menjadi suatu landasan atau dasar konstitusional, di mana untuk

melakukan suatu pelaksanaan pasal tersebut diatur secara khusus dalam UU, yang mengatur mengenai pengelolaan sumber data alam terutama di dalam bidang pertanahan serta berguna untuk mengatasi berbagai macam masalah pertanahan yang ditimbulkan. Hal tersebut juga dapat meningkatkan suatu kegiatan pembangunan nasional yang berkelanjutan, di mana hal itu diperlukan suatu dorongan dan dukungan demi terciptanya jaminan kepastian hukum di dalam bidang agraria. Pemerintah di dalam hal ini telah membentuk suatu aturan yang dijadikan sebagai suatu pedoman, pedoman atau peraturan yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA).

Salah satu dibuatnya UUPA bertujuan memberikan suatu kepastian dan perlindungan hukum tentang hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia.¹⁾ Kepastian hukum hak atas tanah itu sendiri diatur di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang meliputi ada suatu kepastian hukum bagi perorangan atau badan hukum, bagi pihak pemegang suatu hak atas tanah, atau juga suatu subjek yang terdapat di dalam hak atas tanah, serta suatu kepastian hukum terhadap suatu tata letak tanah, batas tanah, panjang, lebar tanah atau objek atas hak atas tanah tersebut.²⁾

Dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA dan Pasal 26 Ayat (1) UUPA menjelaskan mengenai peralihan hak dan jual beli dan selebihnya pada pasal-pasal lainnya. Di mana dalam hal ini istilah kosa kata jual beli tidak ditulis, namun hanya dituliskan kosa kata dialihkan. Arti dari kosa kata dialihkan itu sendiri menunjukkan kepada suatu tindakan perbuatan hukum yang secara sengaja dilakukan untuk dipindahkannya suatu hak atas tanah

¹⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hal. 219.

²⁾ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 20.

kepada suatu pihak lain. Memindahkan suatu hak atas tanah tersebut dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar-menukar, dan hibah. Jadi pada pasal tersebut dialihkan, hal ini merupakan perbuatan hukum dan pemindahan kepemilikan hak atas tanah.

Bericara mengenai kepemilikan tanah yang menjadi bagian yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Hubungan itu membuktikan adanya kepemilikan atas tanah yang dijadikan bukti kepemilikan tanah milik, baik perorangan, bersama-sama, ataupun badan hukum. Bukti kepemilikan yang dimaksud satunya bisa berbentuk sertifikat.

Pada dasarnya fungsi dominan dari sertifikat adalah sebagai alat hak atau bukti dari kepemilikan hak atas suatu tanah yang diakui oleh Pemerintah.³⁾ Sertifikat ini merupakan suatu surat tanda bukti suatu hak, yang dimana sertifikat ini diterbitkan untuk kepentingan dari pihak yang pemegang suatu hak, berdasarkan atas data fisik tanah yang ada di dalam suatu surat ukur berserta dengan data yuridis dari tanah yang dimaksud atau yang telah didaftar dalam buku tanah.⁴⁾ Surat keterangan riwayat tanah diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA 3 Tahun 1997) dan dalam Pasal 76 Ayat (1) huruf I bahwa surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai alas hak yang dialihkan dan surat keterangan tanah

³⁾ Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta. Rajawali. 1986), hal. 1.

⁴⁾ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 141.

tidak sengketa seperti yang diatur dalam Pasal 76 Ayat (3) huruf a angka 4.⁵⁾

Adapun dasar peraturan yang menyatakan kepala desa yang membuat surat keterangan riwayat tanah dan surat tidak sengketa dapat dilihat dalam Pasal 76 Ayat (3) huruf b PMNA 3 Tahun 1997. Mengacu pada kalimat di atas, di mana setiap Kepala Desa/Lurah di dalam menerbitkan suatu surat keterangan, haruslah menerapkan asas kecermatan. Ateng Syafrudin menjelaskan bahwa asas kecermatan adalah di mana didengarkannya pihak yang berkepentingan terlebih dahulu atas perolehan suatu informasi mengenai apakah dilakukannya suatu peraihan hak atas tanah oleh suatu pihak, sebelum suatu putusan dijatuhkan dan para pihak dihadapkan pada putusan yang merugikan.⁶⁾ Pada prakteknya seringkali ditemukan adanya tindakan-tindakan atau perbuatan yang dilakukan Camat dan Lurah/Kepala Desa sebagai pejabat TUN yang menyalahgunakan kewenangannya demi keuntungan semata, sehingga hal tersebut menyebabkan pihak-pihak terkait dirugikan dan menyebabkan suatu sengketa pertanahan di kemudian hari.

Pada dasarnya sengketa ini berawal dari penyelewengan kewenangan Pejabat Kepala Desa yang membuat suatu surat palsu, di mana Kepala Desa memalsukan suatu surat dengan tujuan untuk menerbitkan hak yang berlandaskan dengan suatu tersebut. Serta, menggunakan ataupun menyuruh pihak lain untuk menggunakan surat-surat yang dipalsukan tadi, sehingga menjadikan surat tersebut seolah-olah merupakan surat yang tidak dipalsukan atau dianggap sebagai suatu yang asli. Serta membuat

⁵⁾ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 76 ayat (3).

⁶⁾ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 181-182.

keterangan tanah tidak sengketa atas tanah yang dimaksud, hal tersebut tentunya menimbulkan kepemilikan ganda diantara objek tanah yang sama.

Pada penelitian ini, Penulis mengambil dari contoh kasus yang terdapat di dalam Putusan MA No. 2943K/Pdt/2016. Dalam kasus ini Hakim MA telah memenangkan pihak PT Jasa Marga. Dimana telah dilakukannya suatu pelepasan hak kepada PT Jasa Marga oleh pihak yang namanya telah tercantumkan di dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Dimana sertifikat ini didasari oleh surat keterangan tanah tidak sengketa dan surat keterangan riwayat tanah yang dibuat dan palsukan Pejabat Kepala Desa. Sedangkan disisi lain, terdapat pihak yang memiliki posisi sebagai pegugat semula, yang bernama H. Muhammad Fikri Gani merasa dirugikan kerana ia juga merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Sementara Pejabat Kepala Desa telah terbukti bersalah dalam melakukan pemalsuan surat dan telah dipidana berdasarkan Putusan PN Bekasi No. 664/Pid.B/2004/PN.Bks.

Berdasarkan hal yang tertera di atas, maka penulis memiliki ketertarik untuk melakukan suatu penelitian hukum. Penelitian hukum yang penulis angkat berjudul: “Analisis Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa oleh Pejabat Kepala Desa (Studi Putusan MA No. 2943 K/Pdt/2016).”

B. Perumusan Masalah

Hal yang penulis tarik menjadi sasaran permasalahan di dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana keabsahan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa

palsu yang dibuat oleh pejabat kepala desa dalam Putusan MA No. 2943K/Pdt/2016?

2. Bagaimana sertifikat tanah yang dibuat berdasarkan alas hak yang dipalsukan dapat di terima oleh hakim?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Alasan Penulis memilih penelitian hukum normatif adalah didasarkan pada pencarian kebenaran agar bisa mendapatkan sesuatu yang secara aksilogis merupakan nilai sebagai rujukan atau referensi untuk ditelaah.⁷⁾

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan UU dan pendekatan kasus. Pendekatan UU adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua UU maupun aturan yang berkaitan dengan kasus dan pendekatan kasus dengan menelaah kasus terkait terkait isu yang dihadapi yaitu Putusan MA Nomor 2943K/Pdt/2016.⁸⁾

3. Jenis Pengumpulan Data

Pengumpulan data di dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder berasal dari data kepustakaan yang memiliki tujuan untuk memecahkan suatu isu hukum dan memberikan preskripsi mengenai sumber penelitian.⁹⁾

4. Teknik Pengumpulan Data

⁷⁾ *Ibid.*, hal. 33.

⁸⁾ *Ibid.*, hal. 135.

⁹⁾ *Ibid.*, hal. 181.

Teknik pengumpulan data yang terdapat di dalam penelitian ini adalah tinjauan pustaka. Pengumpulan bahan-bahan hukum adalah dari bahan hukum sekunder, yang berasal dari artikel-artikel, jurnal, dan wawancara dengan beberapa narasumber.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis dari penlitian ini adalah menggunakan metode analisis bahan hukum kualitatif, yaitu penelitian yang menekankan bahan hukum yang diperoleh melalui beragam sumber bahan hukum diantaranya buku-buku, literatur, artikel, jurnal, Putusan MA No. 2943K/PDT/2016 dan peraturan perundang-undangan yang terkait.

II. PEMBAHASAN

A. Keabsahan Sertifikat yang Diterbitkan Berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa Palsu yang Dibuat oleh Pejabat Kepala Desa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943K/Pdt/2016

Surat keterangan riwayat tanah adalah bukti tertulis yang menunjukkan kepemilikan tanah. Bukti kepemilikan tanah meliputi kepemilikan suatu nama pemegang atas suatu hak, pada saat berlakunya UUPA serta peralihan dalam hak. Di mana suatu bukti dari suatu peralihan hak itu sampai kepada tangan pemegang hak pada waktu dilakukannya suatu pembukuan hak. Pembukuan hak mengacu pada penguasaan secara fisik suatu bidang tanah, selama kurang lebih 20 tahun atau bisa lebih secara berturut-turut.

Dalam aspek lain tentunya surat keterangan tanah adalah suatu bukti tertulis di bawah tangan dan memiliki suatu kekuatan pembuktian. Namun kekuatan pembuktian tersebut lebih lemah dari pada pembuktian akta otentik. Mengenai surat keterangan tanah, bisa digolongkan sebagai alas

suatu hak atau suatu data yuridis atas suatu tanah, serta dapat dijadikan sebagai permohonan dari persyaratan pendaftaran hak atas tanah yang diatur dalam peraturan agraria. Maka dari itu surat keterangan tanah merupakan suatu dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan suatu sertifikat hak atas tanah.

Kedudukan surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah yaitu keterangan tanah, dalam melakukan suatu jual beli sebuidang tanah diatur didalam PP Nomor 24 Tahun 1997, kedudukan hukumnya adalah sah bilamana hal tersebut diketahui oleh Camat selaku PPAT yaitu dengan dasar hukum yang terdapat di dalam Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan angka 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, dan hal tersebut diklasifikasikan atau digolongkan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah yang menjadi suatu alas hak.¹⁰⁾

Kedudukan hukum Kepala Desa/Lurah atas surat keterangan tanah didasarkan pada suatu ketentuan di dalam suatu Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Tanah yang berasal dari suatu hak-hak lama, bisa didaftarkan di Kantor BPN, dalam hal ini Lurah/Kepala Desa yang memiliki suatu kewenangan guna menerbitkan suatu surat keterangan tanah, yang dimana suarit keterangan tanah tersebut dapat dijasikan sebagai suatu alat bukti atas tanah. Hal ini tentunya bertujuan agar terjadinya proses pendaftaran tanah dan juga untuk memperoleh suatu sertifikat hak atas suatu tanah di Kantor BPN setempat, di mana tanah tersebut berada. Di samping itu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Khususnya di dalam Pasal 11 yang menjelaskan bahwa Kepala Kecamatan/ Camat bisa juga memberikan suatu ijin untuk melakukan suatu pembukaan

¹⁰⁾ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hal. 56.

atas suatu tanah, yang luasnya kurang lebih 2 ha dengan pertimbangan Kepala Desa/Lurah, di mana tanah tersebut berada.

Terkait kasus tanah yang terjadi di Kelurahan Jatibening, termasuk salah satu kasus sertipikat asli tapi palsu yang timbul dikarenakan adanya penyalahgunaan kekuasaan oleh Pejabat Sementara Kepala Desa, yang mengakibatkan adanya kepemilikan objek sengketa yang sama. Dalam kasus ini, sertipikat atas nama Dewi Astuti diterbitkan berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan surat tanah tidak sengketa yang dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa/Lurah. Secara prosedural perolehan sertipikat hak milik atas nama Dewi Astuti telah memenuhi persyaratan, bukti keberadaan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa yang secara fisik ada, sehingga Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bekasi menerbitkan suatu sertipikat hak milik dengan Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti, padahal yang menjadi alas hak dari sertipikat tersebut merupakan dokumen yang dipalsukan (cacat hukum).

Terkait adanya unsur pidana, maka seharusnya hal tersebut diajukan pembatalan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) atau diajukan kepada Kantor Pertanahan (BPN) setempat. Persoalan muncul ketika PT. Jasa Marga sebagai pihak yang membeli objek tanah sengketa, dan Dewi Astuti sebagai pemegang sertipikat, dan kemudian muncul pihak lain yaitu Haji Muhammad Fikri yang juga merasa bahwa tanah objek sengketa tersebut merupakan tanah miliknya yang hanya dilandaskan berdasarkan Letter C dan akta Jual beli. Berdasarkan hal tersebut, tentunya pemegang sertipikat hak atas tanahlah yang memiliki kedudukan yang kuat sebagai pihak yang memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut. Namun, disisi lain harus pula diketahui adanya alas/dasar terbitnya sertipikat hak atas tanah yaitu surat keterangan yang dipalsukan oleh Kepala Desa. Bahkan hal ini telah terbukti di dalam Putusan PN Kota

Bekasi Nomor 664/PDT.B/2004/PN.Bks yang telah menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Ilyas (Kepala Desa) dengan penjara 5 (lima) bulan. Namun di dalam Putusan MA Nomor 2943K/Pdt/2016 hakim menyatakan bahwa PT. Jasa Marga sebagai pembeli objek sengketa kepada Dewi Astuti, merupakan pihak yang memiliki suatu itikad baik, sehingga karena memiliki iktikat baik tersebut PT. Jasa Marga harus dilindungi undang-undang.

Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa keabsahan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan surat keterangan tanah tidak sengketa dan surat keterangan riwayat tanah palsu yang dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening, secara administrasi dalam perolehan sertifikat dan objek formal dalam pengurusan sertifikat telah terpenuhi, maka hal tersebut dinilai cukup untuk memenuhi persyaratan perolehan sertifikat. Adanya adanya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat serta adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi regulasi guna mendukung percepatan pendaftaran tanah, menghapuskan surat keterangan tanah sebagai salah satu persyaratannya yang sering kali menimbulkan banyak permasalahan. Perlindungan bagi pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli berdasarkan Putusan MA Nomor 2943 K/Pdt/2016. Pada prinsipnya pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi pemilik sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Namun dalam hal ini tentu saja penulis tidak sependapat dengan putusan hakim. Karena seperti yang diketahui bahwa sampai sekarang masih terdapat masyarakat yang sengaja maupun tidak sengaja, tidak melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan berbagai alasan, dengan

alasan karena ketidaktahuan mengenai pendaftaran tanah, prosedur yang rumit, atau alasan lainnya. Selain itu landasan yang dijadikan sebagai alas/dasar pembuatan sertifikat atas nama Dewi Astuti merupakan landasan yang dipalsukan, sehingga dapat dikatakan bahwa cacat hukum, sehingga sertifikat tersebut dapat mengalami pembatalan keputusan pemberian hak, seperti yang tertulis di dalam Pasal 1 angka (12 PMNA /Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, maka dari itu menurut Penulis sangatlah tidak adil bagi pihak yang seharusnya berhak untuk mendapatkan haknya atas tanah tersebut.

B. Sertifikat Tanah yang Dibuat Berdasarkan Alas Hak yang Dipalsukan Dapat Diterima oleh Hakim

Keberadaan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa dalam bentuk izin untuk menguasai suatu tanah negara yang secara jelas tidak disebutkan atau dijelaskan secara mendetail. Suatu surat keterangan tersebut adalah surat keterangan yang menunjukkan bahwa seseorang menguasai tanah, khususnya tanah yang belum pernah terdaftar. Pada proses dilakukannya pendaftaran, guna membuktikan adanya hubungan hukum antara seseorang dengan sebidang tanahnya (kaitannya dengan kepemilikan atas tanah), dan hal itu diperlukan sebagai alas hak. Alas hak di sini bisa dijabarkan secara jelas yaitu dalam kaitannya dengan penguasaan tanah, khususnya riwayat kepemilikan tanah, untuk menjaga pada saat suatu saat ada gugatan dari pihak lain atas kepemilikan tanah yang dimaksud.

Perbuatan hukum antara suatu subjek hak dengan suatu objek, tidak boleh terpisahkan dan tercatat di dalam suatu riwayat kepemilikan antara pemilik awal dengan pemilik tanah selanjutnya sehingga bisa ditelusuri riwayat tanah secara benar dan bilamana timbul sengketa atau gugatan hal

tersebut dengan mudah ditelusuri dan dicariakan solusi atau titik temu. Surat keterangan tanah itu umumnya meliputi data pemilik, letak tanah, batas tanah, luas tanah, jenis tanah dan lain-lain dan biasanya ditandatangani oleh dua orang saksi dan diketahui oleh Lurah/Kepala Desa terkait obyek tanah yang dimaksud atau di mana tanah itu berada.

Kepemilikan sertifikat hak atas tanah adalah suatu yang bisa dikatakan sangat penting, supaya dapat dijadikan sebagai suatu alat bukti kepemilikan atas tanah dan mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 dimana bukti dari suatu kepemilikan atas nama pemegang hak apabila kemudian hari beralih, tentunya bukti dari peralihan diketahui secara jelas, mengingat adanya pembuktian hak dan ini diatur dalam UUPA. Pada penjelasan Pasal 24 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa alat bukti untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama. Pembuktian kepemilikan bisa dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan dari pihak yang bersangkutan. Sehingga hal tersebut menurut penjelasan Panitia Adjudikasi bisa dipercaya kebenarannya dalam pendaftaran tanah, baik secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Saksi adalah seorang yang cakap dan mampu memberikan kesaksian mengetahui riwayat kepemilikan tanah.¹¹⁾ Bilamana pemegang hak tidak bisa menjelaskan atau menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) di atas, baik secara tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi jalan keluar ketika ada gugatan dari pihak lain di kemudian hari.

Pembuktian hak atas tanah dengan melibatkan saksi di dalam suatu hukum agraria atau pertanahan bisa digunakan menjadi suatu bukti

¹¹⁾ *Ibid.*, hal. 48.

kepemilikan atas suatu tanah, jika suatu bukti tertulis yang sifatnya tidak lengkap atau tidak ada. Pembuktian hak ini dapat dilakukan melalui pernyataan yang pihak terkait dan keterangan atas tanah dimaksud bisa dipercaya sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang berasal dari lingkungan di mana tanah berada dan tidak mempunyai suatu hubungan kekerabatan atau keluarga sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan ke atas atau ke samping. Hal ini sudah diatur dalam UU. Pembuktian hak berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi acuan bagaimana kepemilikan hak atas tanah itu bisa dimaksimalkan dan aspek pembuktian ini bisa dimanfaatkan.¹²⁾

Terkait perubahan suatu status tanah hak garap mengacu pada Surat Keterangan hak Lurah/Kepala Desa, dan bisa ditingkatkan menjadi hak milik. Tanah hak garap menjadi tanah hak milik mengacu pada Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Fungsi Sertifikat Tanah bisa dijadikan sebagai suatu alat bukti yang kuat bagi pemilik tanah. Dengan catatan adanya data fisik dan data yuridis di dalamnya, maka hal tersebut harus diterima sebagai suatu data yang benar dan akurat. Data fisik, maupun data yuridis dalam suatu buku sertifikat harus diambil dari buku tanah dan surat ukur atas tanah yang mengacu pada ketentuan hukum pertanahan. Suatu akta otentik berupa sertifikat mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna dan sah bagi pemiliknya. Di mana hakim terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat selama tidak dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Persoalan sertifikat yang dikenal sebagai sertifikat asli tetapi palsu. Sertifikat asli namun palsu merupakan sertifikat yang memang secara formil telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam UU. Namun, beberapa ketentuan materiilnya tidak terpenuhi. Hal seperti ini sulit

¹²⁾ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 178.

terdeteksi, dan baru dapat diketahui manakala timbul kasus di mana untuk menunjukkan kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan sertifikat yang bersangkutan. Kasus sertifikat asli tapi palsu yang terjadi di kalangan masyarakat menunjukkan bahwa apabila secara administrasi dalam perolehan sertifikat dan objek formal dalam pengurusan sertifikat telah terpenuhi, maka hal tersebut dinilai cukup untuk memenuhi persyaratan perolehan sertifikat, sehingga hal ini yang bisa menjadi celah terjadinya kasus-kasus di kemudian hari.

Salah satu alat pembuktian tertulis sebagai alas hak pemegang hak untuk memperoleh sertifikat yaitu berupa surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa.¹³⁾ Surat keterangan tanah meliputi surat keterangan riwayat tanah dan surat tanah tidak sengketa. Keberadaan surat keterangan riwayat tanah, diperuntukkan guna menegaskan riwayat tanah dan sebagai bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah.

Suatu surat keterangan tanah yang dibuat berdasarkan surat permohonan yang diajukan oleh pihak selaku pemohon pendaftaran tanah, dikeluarkan oleh Kepala Desa haruslah berdasarkan data-data sebenarnya yang ada dengan dilandasi dengan itikad baik. Hal ini berkaitan dengan kewajiban seorang Kepala Desa dalam penyelenggaraan pemerintahan diantaranya yaitu harus:

1. Memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat Desa;
2. Mentaati berbagai aturan UU yang berlaku.
3. Melakukan administrasi pemerintahan desa yang baik dan transparan; Apabila seorang Kepala Desa tidak dapat menjalankan kewajibannya atas dasar penyalahgunaan kekuasaan maka akan

¹³⁾ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Pendahuluan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal. 38.

timbul berbagai persoalan termasuk persoalan hukum, yang dampaknya merugikan banyak orang.

Terkait sertifikat tanah yang dibuat berdasarkan alas hak yang dipalsukan dapat diterima oleh hakim, khususnya dalam Putusan MA No. 2943K/Pdt/2016, di mana dalam hal ini didasarkan pada peran dari Pejabat Kepala Desa dalam mengeluarkan surat keterangan tanah tersebut, seringkali membutuhkan waktu yang lama dan tidak jarang menimbulkan sengketa di kemudian hari, diantaranya permasalahan yang seringkali ditemui yaitu sengketa kepemilikan tanah, di mana pihak yang satu selaku pemegang sertifikat terbukti, bahwa surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa adalah palsu. Hal ini karena Pejabat Sementara Kepala Desa berperan dalam pemalsuan tersebut. Dan pihak lainnya telah melakukan jual beli di mana jual beli tersebut, tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap objek tanah tersebut.

Di sisi lain, karena hakim memiliki pertimbangan bahwa pihak PT. Jasa Marga merupakan pembeli yang beritikad baik yang membeli objek sengketa pada tanggal 27 November 2002 seluas 1.190 m². PT. Jasa Marga telah melakukan upaya-upaya yang cukup/ *care of duty* yang mencerminkan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan mengecek status objek tanah sengketa di Badan Pertanahan Nasional setempat dan bahkan mendapatkan dispensasi perolehan tanah seluas ± 3400 m² dari Dinas Pertanahan Bekasi yang diperkuat dengan Surat Walikota Bekasi Nomor 620/2.155-Bapeda/IX/2002 pada tanggal 20 September 2002, perihal penetapan Rute Rencana Pembangunan Jalan Akses Off Ramp Caman Pondok Gede.

Walapun begitu, penulis berpendapat bahwa walaupun tanah tersebut digunakan sebagai pembangunan jalan akses off Ramp Caman Pondok Gede, apakah adil bagi pihak yang seharusnya lebih berhak dalam memiliki

suatu hak atas tanah tersebut tidak mendapatkan keadilan atas tanahnya tersebut. Sehingga hal ini, membuat penulis tidak sependapat dengan putusan Hakim. Menurut penulis, seharusnya para pihak baik pihak yang melakukan pendaftaran ataupun yang menerbitkan suatu sertifikat hak, harus lebih teliti. Sehingga hak yang dikeluarkan dari pendaftaran tanah tersebut tidak menciptakan suatu masalah, serta dapat memberikan suatu kepastian hukum yang sah sebagai suatu tanda bukti hak.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang bisa disampaikan dalam penelitian ini adalah:

1. Keabsahan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa palsu yang dibuat oleh pejabat kepala desa dalam Putusan MA Nomor 2943K/Pdt/2016 pada dasarnya secara administrasi telah terpenuhi terkait dengan aspek perolehan dan pengurusan sertifikat. Di sisi lain, alas dari sertifikat tanah tersebut dipalsukan oleh kepala desa. sehingga, sertifikat tersebut cacat secara hukum dan dapat dilakukan suatu pembatalan atas sertifikat tersebut. Mengenai pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli berdasarkan Putusan MA Nomor 2943 K/Pdt/2016 dapat mengajukan pembatalan sertifikat yang alasnya dipalsukan oleh Kepala Desa. Selain itu, pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pendaftaran tanah agar terjaminannya kepastian hukum atas tanah harus bisa diwujudkan dalam pendaftaran tanah, baik dari segi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak atas tanah, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah di mata hukum.

2. Terkait sertifikat tanah yang dibuat berdasarkan alas hak yang dipalsukan dapat diterima oleh hakim, khususnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943K/Pdt/2016, di mana hal ini didasarkan pada peran dari Pejabat Kepala Desa/Lurah dalam mengeluarkan surat keterangan tanah tersebut, yang seringkali membutuhkan waktu yang lama dan tidak jarang menimbulkan sengketa di kemudian hari. Diantaranya permasalahan yang seringkali ditemui yaitu sengketa kepemilikan tanah, di mana pihak yang satu selaku pemegang sertifikat terbukti, bahwa surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa adalah palsu. Hal ini karena Pejabat Sementara Kepala Desa berperan dalam pemalsuan tersebut. Di sisi lain, karena hakim memiliki pertimbangan bahwa PT. Jasa Marga merupakan pembeli yang beritikad baik yang membeli objek sengketa. PT. Jasa Marga telah melakukan upaya-upaya yang cukup/ *care of duty* yang mencerminkan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan mengecek status objek tanah sengketa di Badan Pertanahan Nasional setempat.

B. Saran

Saran yang bisa disampaikan adalah :

1. Sebaiknya jual beli tanah, bersumber dari surat keterangan tanah yang dimana surat tersebut dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah/Kepala Desa (sesuai dengan Kewenangan Kepala Desa/Lurah ini mengacu pada Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997) harus diikuti dengan suatu pemeriksaan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, agar bisa diterbitkan suatu sertifikat guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, bagi pihak yang telah menguasai tanah tersebut, dan tentunya agar tidak terdapat pihak

yang dirugikan. secara fisik tanah maupun yang menerima suatu peralihan hak kepemilikan atas tanah dari pihak penjual.

2. Hendaknya hakim yang mengadili perkara dalam putusan ini memperhatikan warkah atau berkas atas terbitnya sertifikat tanah hak yang dimaksud, sehingga putusan yang akan diambil memenuhi rasa keadilan.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. (Bandung: Alumni, 1983).

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013).

Perangin, Effendi. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak atas Tanah*. (Jakarta: Rajawali, 1986).

Rudianto, Muchtar. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Pendahuluan*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

_____. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah*. (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014).

Thamrin, Husni. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011).

B. Makalah

Sumardjono, Maria SW. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah". Makalah yang disampaikan dalam Seminar Kebijaksanaan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Terkait, Yogyakarta, 1997.