



Pembatalan Surat Keterangan Tanah yang Dibuat oleh Kepala Desa Setelah Terbitnya Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan No. 5/G/2021/ PTUN.MDN)

Merry Valencia^{1*}, Roswita Sitompul², Isnainul³, Merry Roseline Pasaribu⁴

^{1,2,3,4} Universitas Prima Indonesia, Medan, Indonesia

*Corresponding Author: roswitasitompul@unprimdn.ac.id

Info Artikel

Direvisi, 21/02/2025

Diterima, 25/04/2025

Dipublikasi, 29/04/2025

Kata Kunci:

Pembatalan; Surat Keterangan Tanah; Kepala Desa

Abstrak

Persoalan bukti kepemilikan hak atas pertanahan di Indonesia masih sangat kompleks terutama mengenai Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang mengakibatkan adanya sengketa kepemilikan tanah. Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan. Analisis dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah dan sertipikat hak milik pada objek tanah yang sama dapat dilihat dengan pembuktian dari masing-masing pihak yang mengklaim kepemilikan tanah berdasarkan Surat Keterangan Tanah maupun Sertipikat Hak Milik tersebut. Faktor penyebab terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah pada perkara No. 5/G/2021/ PTUN.MDN atas terbitnya 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah adalah penyalahgunaan kewenangan yang dilakukan oleh Kepala Desa Merbau III yang melanggar asas kecermatan. Pertimbangan hukum hakim pada perkara No. 5/G/2021/ PTUN.MDN adalah berdasarkan fakta bahwa tanah di maksud di dalam seluruh Objek Sengketa yang diterbitkan pada tanggal 10 Juli 2000, tumpang tindih dengan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, yang diterbitkan tanggal 21 Juli 1997. Tergugat dalam menerbitkan seluruh Objek Sengketa telah melanggar asas kecermatan karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak berdasarkan informasi dan dokumen yang lengkap dengan tidak memperhatikan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik diatas tanah yang diterbitkan Surat Keterangan Tanah tersebut.

Abstract

The issue of proof of ownership of land rights in Indonesia is still very complex, especially regarding Land Certificates issued by Village Heads which result in land ownership disputes. This research is normative juridical legal research with descriptive research characteristics. Data collection techniques were carried out through literature study. The analysis in this research was carried out qualitatively. Based on the research results, it was found that the legal position of a Land Certificate and a certificate of ownership on the same land object can be seen by providing evidence from each party claiming ownership of the land based on the Land Certificate and Certificate of Ownership. Factors causing overlapping land ownership in case no. 5/G/2021/ PTUN.MDN regarding the issuance of 11 (eleven) Land Certificates is an abuse of authority carried out by the Head of Merbau III Village which violates the principle of due diligence. The judge's legal considerations in case no. 5/G/2021/ PTUN.MDN is based on the fact that the land referred to in all Dispute Objects issued on 10 July 2000, overlaps with the land referred to in Certificate of Ownership Number 74/ Pagar Merbau III, issued on 21 July 1997. The Defendant in publishing all Dispute Objects has violated the principle of accuracy because the Defendant in publishing the Dispute Objects was not based on complete information and documents. not paying attention to the issuance of the Certificate of Ownership on

the land for which the Land Certificate was issued.

PENDAHULUAN

Surat Keterangan Tanah 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 dengan diawali bahwa telah mempunyai register tanah yang terdaftar di desa, dan kemudian proses penerbitan Surat Keterangan Tanah adanya kesaksian oleh RT dan beberapa saksi-saksi lalu kemudian diusulkan kepada Lurah atau Kepala Desa untuk disetujui penerbitan Surat Keterangan Tanah.¹

Kedudukan Kepala Desa dalam menerbitkan SKT dapat ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:²

1. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Kepala Desa sebagai PPAT Sementara (Pasal 7 ayat (2)). 2). Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksana pendaftaran tanah (Pasal 8 ayat (2)).
2. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1));
3. Bahwa Kepala Desa berwenang membuat riwayat asal usul keterangan tanah sebelum tanah tersebut didaftarkan untuk dibuat sertipikat hak milik atas tanah (Pasal 24 ayat (2) huruf b dan Pasal 26 ayat (2)).
4. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (2)).

Persoalan bukti kepemilikan hak atas pertanahan di Indonesia masih sangat kompleks terutama mengenai Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa, mengenai kasus ini masih sangat sering dijumpai dalam pengadilan bahwa pelaksanaan pemberian Surat Keterangan Tanah yang dilakukan oleh Kepala Desa, sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut, termasuk tumpang tindih terhadap tanah yang telah terbit hak milik di atasnya, hal ini salah satunya terjadi adanya penyalahgunaan kewenangannya.

Salah satu Surat Keterangan Tanah yang tumpang tindih sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut, termasuk tumpang tindih terhadap tanah yang telah terbit hak milik di atasnya adalah Putusan No. 5/G/2021/ PTUN.MDN. Dalam perkara ini Penggugat adalah Mangara Frenky Pasaribu, S.T, sedangkan Tergugat adalah Kepala Desa Pagar Merbau III Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara. Selanjutnya Para Tergugat II Intervensi adalah Prithipal Singh, Dumoli Nainggolan dan Gandhi Sibarani.

Penggugat adalah pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan tahun 1996 yang dilaksanakan pada tanggal terhadap 12-9-2018 sebidang tanah beserta yang ada di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No.74 /Desa Pagar Merbau III. Surat Ukur No.6705/1997 seluas 1.747 (seribu tujuh ratus empat puluh tujuh) meter persegi atas nama Saham Barita Situmorang, sesuai dengan Kutipan Risalah lelang Nomor 1122/04/2018 Setelah Penggugat ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap tanah sertipikat No.74 Surat Ukur Nomor selanjutnya 6705/1997 juga telah dibalik nama dari

¹ Yosep Surya Ditama Sibarani, "Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah," *Lex Privatum* Vol.XI/No.4/Mei/2023, hal.2.

² Ilona Miranda Tuhuleruw, "Penyalagunaan Wewenang Kepala Desa Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah," *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 3, No 9 (2023), hal. 919.

nama Saham Barita Situmorang ke Mangara Frenki Pasaribu. Tanah tersebut sebelumnya dibeli oleh Saham Barita Situmorang dari Sutimin sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor. 43/2014 tanggal 24 April 2014 dihadapan Marthin Luther Tarigan Gersang, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Deli Serdang.

Bahwa pada tanggal 10 Juli 2000 Kepala Desa Pagar Merbau III Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keterangan Tanah, diatas tanah yang telah bersertipikat No.74 /Desa Pagar Merbau III, Surat Ukur No.6705/1997 atas nama Sutimin.

Sutimin memperoleh tanah Aquo adalah berasal dari pemberian Hak Milik Tanah Negara sesuai Buku Tanah Hak Milik No.41/Desa Pagar Merbau Surat Ukur No.680-04/1993. Kemudian pada tahun 1996 Tanah Sertipikat No.41/Desa Pagar Merbau III dipisah menjadi Sertipikat Hak Milik No.50/Desa Pagar Merbau III Surat Ukur No.3334/1996 atas nama Sutimin. Selanjutnya pada tahun 1997 Sertipikat Hak Milik No.50/Desa Pagar Merbau III dipisah lagi menjadi Sertipikat Hak Milik No.74 /Desa Pagar Merbau III Surat Ukur 6705/1997 tanggal 1-07-1997 atas nama Sutimin.

Penggugat sebagai pemilik yang sah tanah Sertipikat No.74 /Desa Pagar Merbau III bermaksud untuk menguasai tanah milik Pengugat pihak agar dapat menikmati hasilnya, akan tetapi ternyata yang ada menempati tanah milik Pengugat tersebut dan mengaku sebagai pemilik tanah aquo berdasarkan Surat Keterangan dan Ganti Rugi yang mendasarkan kepada Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keterangan Tanah (Obyek Sengketa).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, menunjukkan bahwa Surat Keterangan Tanah yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini, dikeluarkan oleh Kepala Desa setelah terbitnya sertipikat sesuai Buku Tanah Hak Milik No.41 /Desa Pagar Merbau Surat Ukur No.680-04/1993 yang merupakan induk dari sertipikat Hak Milik No.74 /Desa Pagar Merbau III tanggal 1-07-1997.

Uraian latar belakang diatas menjadi alasan peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Pembatalan Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Kepala Desa Setelah Terbitnya Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan No. 5/G/2021/ PTUN.MDN)”.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif. Sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*). Analisis dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan cara mengorganisir berbagai data sekunder yang terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan hukum yang telah diinventarisir dan pada tahap akhir akan ditemukan hukum secara konkretnya. Penarikan kesimpulan untuk menjawab permasalahan dilakukan dengan menggunakan logika berpikir deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah Dan Sertipikat Hak Milik Pada Objek Tanah Yang Sama

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kebutuhan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dapat bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan

pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.³

Untuk itu pengaturan hak kepemilikan atas tanah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 memberikan kekuasaan kepada Negara untuk menguasai tanah yang berada di wilayah teritorialnya yang kemudian dijelaskan sebagai berikut :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut secara eksplisit menjelaskan hak milik atas tanah ada pada seluruh rakyat Indonesia dan Negara hanya diberikan suatu atau memegang kekuasaan atau sesuatu sedangkan kepemilikan ada pada seluruh rakyat Indonesia. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi amanat terbentuknya UUPA.⁴

UUPA lahir sebagai unifikasi hukum atas pengaturan tanah di Indonesia, sehingga kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia dalam bidang pertanahan dapat terwujud.⁵ Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadikannya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁶

Hak atas tanah terbagi menjadi dua, bersifat primer dan sekunder. Bersifat primer merupakan kepemilikan yang dapat dikuasai secara langsung oleh seseorang dalam waktu yang lama dan kepemilikan dapat dialihkan kepada ahli warisnya. Hak atas tanah primer seperti:⁷

1. Hak Milik atas tanah
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Guna Pakai

Sedangkan kepemilikan yang bersifat sekunder merupakan hak kepemilikan atas tanah yang bersifat sementara dan memiliki waktu terbatas dalam memilikinya. Hak atas tanah sekunder meliputi:⁸

1. Hak Gadai
2. Hak Usaha Bagi hasil
3. Hak Menumpang
4. Hak Sewa

Berdasarkan hak-hak yang disebutkan diatas, maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang, sebab hak milik merupakan hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.⁹ Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa : “Hak milik dapat beralih dan diahlikan kepada pihak lain” ayat ini menjelaskan sifat “*zakelijk*” dari hak milik.

Seseorang yang memiliki tanah, pasti memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah, baik itu yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Alat bukti atas tanah yang belum

³ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982, hal.7

⁴ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992, hal. 9-10

⁵ Muhammad Doifullah Fachriza, “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* Volume 3, Nomor 2, Juni 2020, hal. 331.

⁶ Zuman Malaka, “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam,” *Al-Qānūn*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018, hal. 107.

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hal. 64

⁸ *Ibid*.

⁹ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993, hal. 124.

bersertifikat berkaitan dengan pendaftaran hak pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan tanah-tanah yang belum terdaftar pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan Surat Keterangan Tanah 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.¹⁰

Berdasarkan dari penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Surat Keterangan Tanah merupakan bukti fisik atas sebidang tanah yang digunakan untuk proses pendaftaran tanah. Surat Keterangan Tanah sendiri merupakan bukti penting dalam proses pembuktian sebidang tanah untuk penerbitan sertifikat tanah. Dimana dalam hal alat-alat bukti tidak lengkap atau tidak ada, maka Surat Keterangan Tanah sebagai surat keterangan yang menerangkan tentang kondisi fisik sebidang tanah dapat digunakan.

Kekuatan hukum Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku PPAT, 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) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa, untuk desa-desa dalam wilayah terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.¹¹

Di dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimaksudkan 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.¹² Dari penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa Surat Keterangan Tanah 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 daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil.

Namun apabila di suatu wilayah sudah ada camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT Sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.¹³

Surat Keterangan Tanah ini berbeda dengan Sertifikat Hak Milik. Dimana Sertifikat Hak Milik ini adalah alat bukti yang sah berdasarkan Undang-Undang yang berlaku. Adapun dasar hukum dari Sertifikat Hak Milik tersebut adalah Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: "Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai

¹⁰ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta: 2010, hal. 38.

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2010, hal. 72.

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

orang atas tanah...”. Dari keterangan pasal 20 ayat (1) bahwa dapat kita ketahui hak milik merupakan hak yang paling tinggi atau diatas dari hak-hak lain, seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), hak pakai dan hak lainnya. Dalam praktiknya, sertifikat tanah bukanlah satu-satunya bukti atas hak milik sebidang tanah, misalnya seperti Girik, Petok D, Letter D, Surat Ijo dan lain-lain, istilah ini juga dikenal dengan sebutan Surat Keterangan Tanah.¹⁴

Kepala Desa sebagai PPAT Sementara haruslah memperhatikan dengan cermat setiap kondisi-kondisi tanah yang akan didaftarkan kepadanya. Dalam menerbitkan Surat Keterangan Tanah bila sedikit saja ia memiliki keraguan, PPAT Sementara harus menolak menerbitkan Surat Keterangan Tanah.¹⁵

Mengenai status Surat Keterangan Tanah diatas objek tanah Sertipikat Hak Milik, harus terlebih dahulu dilihat masing-masing dari Surat Keterangan Tanah maupun Sertipikat Hak Milik. Surat Keterangan Tanah merupakan alat bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa, sedangkan Sertipikat Hak Milik dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (2) UUPA mengatur bahwa pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan, pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Surat Keterangan Tanah menjadi dasar dalam pendaftaran tanah. Landasan hukum terkait surat keterangan tanah menjadi dasar dalam pendaftaran tanah tersebut berdasarkan Pasal 76 ayat (3) Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 menerangkan bahwa: Terkait bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai:¹⁶

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

¹⁴ Muhammad Rudinasyah, dkk, Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri ATR/BPN NO. 1756/15.IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, [https://eprints.uniska-bjm.ac.id/9223/1/ARTIKEL%20SKRIPSI%20\(%20M.%20Rudiansyah\)%20.pdf](https://eprints.uniska-bjm.ac.id/9223/1/ARTIKEL%20SKRIPSI%20(%20M.%20Rudiansyah)%20.pdf), diakses tanggal 22 Nopember 2024, hal. 3

¹⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 72.

¹⁶ Nizam Zakka Arrizal & Siska Diana Sari, “Surat Keterangan Tanah: Keabsahan, Penggunaan Dan Kelemahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, *Jurnal HAM dan Ilmu Hukum (Jurisprudentia)* Vol. 5 No. 2 Tahun 2022, hal. 27

keterangan tanah oleh karena itu dapat diketahui bahwa Surat Keterangan Tanah yaitu surat riwayat pertanahan perorangan yang berisikan pemilik tanah, batas-batas tanah, saksi-saksi tanah, dan persetujuan oleh Kepala Daerah setempat atas permohonan tersebut.

Kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah hak milik atas tanah dapat diketahui dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menerangkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya,¹⁷ sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Untuk mendukung kelancaran pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan harus didukung dengan proses pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai implikasi pada pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah.¹⁸

Dengan demikian harus dapat dibuktikan oleh masing-masing pihak yang mengklaim kepemilikan tanah berdasarkan Surat Keterangan Tanah maupun Sertipikat Hak Milik. Jika penerbitan Surat Keterangan Tanah tersebut setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik, maka dapat dikatakan bahwa Surat Keterangan Tanah diragukan kebenarannya. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa, maka salah satu pihak harus membuktikan kebenaran apa yang diklaimnya tersebut dengan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan tersebut. Sebagaimana sesuai dengan teori kepastian hukum lazim disebut dengan teori yuridis yang umumnya diartikan sebagai teori perundang-undangan. Artinya untuk menguji suatu kebenaran, harus menguji berdasarkan perundang-undangan demi mendapatkan kepastian hukum.

Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Pada Perkara No. 5/g/2021/ PTUN.mdn

Permasalahan tanah terjadi sebab terdapat subjek hukum yang mempunyai sebidang tanah dan dalam kepemilikannya ada orang lain yang mengakui mempunyai hak yang sama terhadap suatu objek tanah tersebut. Disini sudah pasti ada pihak yang merasa haknya dilanggar hingga mengakibatkan kerugian, yang kemudian menyebabkan pihak lain mengambil langkah hukum untuk mengajukan gugatan perdata dan berharap mencari kepastian melalui lembaga yang berwenang memutus.¹⁹

Konflik terkait pertanahan kerap terjadi di masyarakat dan bentuknya yang beragam sehingga pihak yang terlibat pada proses penyelesaian konflik ini tak sedikit. Sumber konflik ini dapat pula timbul sebab ada perbedaan maupun benturan nilai, informasi berkaitan dengan data, atau serta kondisi pada aspek pertanahan setempat termasuk perbedaan dan benturan kepentingan ekonomi yang tampak terlihat pada kesenjangan struktur serta kepemilikan dan penguasaan tanah. Pada hakekatnya, kasus pertanahan terjadi disebabkan adanya perbedaan pandangan terkait status hukum kaitannya dengan kepemilikan atas tanah tertentu, serta berbeda pandangan terkait hal yang berkenaan dengan tanah.

Polemik mengenai tanah tak jarang terjadi dan tidak bisa dihindari seperti:²⁰

¹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 112

¹⁸ Sendy Salsabila Saifuddin & Yulia Qamariyanti, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah Yang Sama", *Notary Law Journal* Vol 1 Issue 1 January 2022, hal. 35.

¹⁹ Slamet Yusuf Hasan, dkk, "Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah," *Journal of Comprehensive Science* Vol. 2 No. 6 Juni 2023 hal. 1522.

²⁰ *Ibid*, hal. 1526.

1. Masalah sengketa tanah Sengketa seringkali terjadi karena disebabkan faktor internal dan pula faktor eksternal. Faktor internal berupa:
 - a. Batas tanah yang tidak jelas.
 - b. Penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris lainnya.
 - c. Saling mengklaim hak.
 - d. Masalah tanaman yang di atas tanah dan diakui menjadi hak milik sendiri dan lain sebagainya.
2. Konflik Tanah Menyangkut konflik pada aspek pertanahan yang sering terjadi yakni kepemilikan tanah waris antara orang perorangan, kepemilikan atas dasar jual beli antara perorangan, kepemilikan atas tanah dari harta gono gini, penguasaan dan kepemilikan berdasar bukti alas hak yang berbeda (tumpang tindih) dengan alat bukti hak lama dan penguasaan dan kepemilikan tanah bekas tanah negara antara perorangan dan badan hukum. Selain itu, adapula konflik karena masalah penguasaan tanah negara antara badan hukum dengan badan hukum, penguasaan tanah perkebunan pada hak guna usaha rakyat, penguasaan rakyat atas tanah untuk hak guna bangunan, penguasaan rakyat atas tanah kawasan hutan, penguasaan tanah aset pemerintah atau milik BUMN oleh warga dan penguasaan tanah hak milik yang berasal dari kontroversi, serta Kasus Penetapan dan Pendaftaran Tanah. Dalam hal penetapan dan pendaftaran tanah, konflik yang terjadi disebabkan karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perizinan dibidang pertanahan, seperti:
 - a. penetapan hak atas tanah negara
 - b. penetapan hak atas tanah obyek nasionalisasi
 - c. penetapan hak atas tanah bekas hak barat
 - d. pendaftaran konvensi hak milik
 - e. tumpang tindih penetapan hak dan pendaftaran tanah yang sebelumnya telah diterbitkan hak atas nama pihak lain
 - f. tumpang tindih pendaftaran tanah yang sebelumnya telah diterbitkan
 - g. penetapan hak dan pendaftaran tanah di atas tanah hak asset pemerintah yang telah berakhir atau tidak diperpanjang (diperbaharui)
 - h. penetapan hak dan pendaftaran tanah yang menjadi objek sengketa
 - i. tumpang tindih penetapan hak karena perubahan wilayah administratif desa.

Pada Perkara Nomor 5/G/2021/ PTUN.MDN merupakan perkara tumpang tindih kepemilikan, dimana Kepada Desa Pagar Merbau III Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara mengeluarkan Surat Keterangan Tanah diatas atanh yang telah terbit haknya, yaitu sertipikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 74, sebagaimana berdasarkan Surat Ukur Nomor 6705/1997 tanggal 1-7-1997, seluas lebih kurang 1.747 (seribu tujuh ratus empat puluh tujuh) meter persegi yang terletak di Dusun II Desa Pagar Merbau III Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara. Faktor penyebabnya adalah diatas tanah sertipikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 74, seluas lebih kurang 1.747 (seribu tujuh ratus empat puluh tujuh) meter persegi tersebut, telah terbit 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah yang tercatat atas beberapa nama yang menjadi objek sengketa pada perkara tersebut.

Oleh karena Kepala Desa mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan surat keterangan tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8, Pasal 24, Pasal 26 dan Pasal 39, maka penerbitan 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah diatas oleh Kepala Desa telah menyalahi kewenangan yang diemban oleh Kepala Desa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penerbitan 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah oleh Kepala Desa tersebutlah yang mengakibatkan sengketa tumpang tindih kepemilikan pada perkara tersebut.

Terkait dengan penyalahgunaan kewenangan oleh Kepala Desa tersebut berarti telah melanggar prinsip *good governance* dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24, mengenai kewenangan Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara untuk mengeluarkan surat keterangan tanah. Sehingga lahirnya surat ke 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah tersebut, mengakibatkan timbulnya sengketa kepemilikan tanah diatas tanah yang telah bersertipikat.

Pembahasan

Pertimbangan hukum hakim pada perkara No. 5/G/2021/PTUN.MDN

A. Putusan Nomor 5/G/2021/PTUN.Mdn

1. Kronologi Putusan No. 5/G/2021/ PTUN.MDN

Dalam perkara ini Penggugat adalah Mangara Frenky Pasaribu, S.T, sedangkan Tergugat adalah Kepala Desa Pagar Merbau III Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara. Selanjutnya Para Tergugat II Intervensi adalah Prithipal Singh, Dumoli Nainggolan dan Gandi Sibarani.

Penggugat adalah pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan tahun 1996 yang dilaksanakan pada tanggal terhadap 12-9-2018 sebidang tanah beserta yang ada diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik No.74 /Desa Pagar Merbau III, berdasarkan Surat Ukur No.6705/1997 seluas 1.747 (seribu tujuh ratus empat puluh tujuh) meter persegi atas nama Saham Barita Situmorang, sesuai dengan Kutipan Risalah lelang Nomor 1122/04/2018. Setelah Penggugat ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap tanah sertipikat No.74 Surat Ukur Nomor selanjutnya 6705/1997 telah dibalik nama dari nama Saham Barita Situmorang ke Mangara Frenki Pasaribu selaku Penggugat. Tanah tersebut sebelumnya dibeli oleh Saham Barita Situmorang dari Sutimin sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor. 43/2014 tanggal 24 April 2014 dihadapan Marthin Luther Tarigan Gersang, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Deli Serdang.

Sutimin sebagai pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No.74 Desa Pagar Merbau III, Surat Ukur No.6705/1997, diatas tanah yang sama juga menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keterangan Tanah (Obyek sengketa) dimana pada saat itu Sutimin juga adalah sebagai Kepala Desa Pagar Merbau III mulai tahun 2000 sampai dengan pertengahan tahun 2015. Menurut dalil gugatan Penggugat, Mangara Frenky Pasaribu, S.T selaku Tergugat juga merupakan pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No.74 Desa Pagar Merbau III, Surat Ukur No.6705/1997 tersebut, yang pada saat Penggugat melakukan gugatan tersebut Tergugat juga merupakan Kepala Desa Pagar Merbau III, sehingga dianggap mengetahui terkait penerbitan Surat Keterangan Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini.

Penggugat sebagai pemilik yang sah tanah Sertipikat No.74 /Desa Pagar Merbau III bermaksud untuk menguasai tanah milik Pengugat pihak agar dapat menikmati hasilnya, akan tetapi ternyata yang ada menempati tanah milik Pengugat tersebut dan mengaku sebagai pemilik tanah aquo berdasarkan Surat Keterangan dan Ganti Rugi yang mendasarkan kepada Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keterangan Tanah (Obyek Sengketa).

2. Pertimbangan Hukum Hakim pada Putusan No. 5/G/2021/ PTUN.MDN

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et*

bono) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.²¹

Setelah mencermati alasan gugatan Penggugat serta bantahan Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi yang diajukan dalam persidangan serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi permasalahan pokok dalam sengketa ini adalah apakah Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan aspek kewenangan Tergugat dalam Objek Sengketa dalam sengketa *a quo* sebagai berikut:

Tergugat adalah Kepala Desa Merbau III yang menerbitkan seluruh Objek Sengketa berupa Surat Keterangan Tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dipahami bahwa Surat Keterangan Tanah merupakan salah satu syarat permohonan pendaftaran tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa.

Setelah Majelis Hakim memperhatikan Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Penjabat Kepala Desa Pagar Merbau III dan dikaitkan dengan ketentuan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat berwenang untuk menerbitkan Objek Sengketa.

Selama Pemeriksaan dari bukti-bukti surat yang dihadirkan oleh para pihak di Persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum yang diakui atau setidaknya tidaknya tidak dibantah oleh para pihak serta relevan untuk dipertimbangkan dalam putusan perkara ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 21 Juli 1997 menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, tanggal 21 Juli 1997, Surat Ukur Nomor 6705/1997 tanggal 11 Juli 1997, dengan luas 1747 M², yang semula terdaftar atas nama Sutimin (Vide Bukti P-1) ;
- b. Bahwa Tergugat menerbitkan seluruh Objek Sengketa *a quo* pada tanggal 10 Juli 2000 (Vide Bukti P-6, P-7 = T. II. Int-II, P-8. T II. Int-1, T. II Int-2. T. II Int-3, T II. Int-4, T. II. Int-5, T. II. Int-6, T. II Int-7, T. II. Int-8, T. II. Int-9. Dan T. II Int-10) ;
- c. Bahwa Tergugat II Intervensi atas nama Prithipal Singh memperoleh sebidang tanah seluas 166 M² dari Sutikno berdasarkan Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor 593/199/2001(Vide Bukti T.II Int-1) ;
- d. Bahwa Tergugat II Intervensi atas nama Prithipal Singh memperoleh sebidang tanah seluas 149 M² dari Yatinan berdasarkan Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor 593/195/2001(Vide Bukti T.II Int-2) ;
- e. Bahwa Tergugat II Intervensi atas nama Prithipal Singh memperoleh sebidang tanah seluas 219 M² dari Joni Dillon berdasarkan Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor 593/203/2001 (Vide Bukti T.II Int-3)

²¹ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012, hal 140.

- f. Bahwa Tergugat II Intervensi atas nama Prithipal Singh memperoleh sebidang tanah seluas 199 M² dari Suryanto berdasarkan Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor 593/201/2001 (Vide Bukti T II Int-4);
 - g. Bahwa Tergugat II Intervensi atas nama Prithipal Singh memperoleh sebidang tanah seluas 232 M² dari Jeniman berdasarkan Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor 593/191/2001 (Vide Bukti T. II Int-5);
 - h. Bahwa Tergugat II Intervensi atas nama Prithipal Singh memperoleh sebidang tanah seluas 172 M² dari Wagirin berdasarkan Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor 593/193/2001 (Vide Bukti T. II Int-6); Rugi Nomor 593/193/2001 (Vide Bukti T.II Int-6);
 - i. Bahwa Tergugat II Intervensi atas nama Dumoly Nainggolan memperoleh sebidang tanah seluas 140 M² dari Purnamawati berdasarkan Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor 593/296/2007 (Vide Bukti T. II Int-7);
 - j. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, tanggal 21 Juli 1997, Surat Ukur Nomor 6705/1997 tanggal 11 Juli 1997, dengan luas 1747 M², terakhir terdaftar atas nama Mangara Frenky Pasaribu (Penggugat) (Vide Bukti P-1);
 - k. Bahwa Penggugat memperoleh tanah di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, tanggal 21 Juli 1997. Surat Ukur Nomor 6705/1997 tanggal 11 Juli 1997, dengan luas 1747 M² berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1122/04/2018 tanggal 12 September 2018 (Vide Bukti P-21);
- Menurut Pasal 73 dan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan sebagai berikut:

Pasal 73

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk :
 - a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 76 ayat (3)

Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan :

- a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut.
 - 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih ;
 - 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik ;
 - 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ;
 - 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa ;
 - 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

- b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan menjadi dalil yang tidak dibantah oleh para pihak, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa tanah di maksud di dalam seluruh Objek Sengketa, tumpang tindih dengan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, tanggal 21 Juli 1997, Surat Ukur Nomor 6705/1997 tanggal 11 Juli 1997, dengan luas 1747 M² atas nama Mangara Frenky Pasaribu dan setelah memperhatikan Bukti P-6, P-7 T. II. Int-11, P-8, T.II Int-1, T. II. Int-2, T.II Int-3, T. II. Int-4, T. II. Int-5, T. II. Int-6, T. II. Int-7, T. II Int-8, T. II. Int-9, dan T.II, Int-10, diperoleh fakta bahwa seluruh Objek Sengketa diterbitkan pada tanggal 10 Juli 2000.

Setelah Majelis memperhatikan Bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, tanggal 21 Juli 1997, Surat Ukur Nomor 6705/1997 tanggal 11 Juli 1997, dengan luas 1747 M² atas nama Mangara Frenky Pasaribu, Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan pada tanggal 21 Juli 1997.

Berdasarkan Bukti P-21 berupa Risalah Lelang Nomor 1122/04/2018 tanggal 12 September 2018, diperoleh fakta bahwa Penggugat mendapatkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, tanggal 21 Juli 1997, Surat Ukur Nomor 6705/1997 tanggal 11 Juli 1997, dengan luas 1747 M² melalui proses lelang, sehingga terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat pada dasarnya merupakan pembeli beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum yang mana hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 242/K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya) adalah pembeli yang beritikad baik.

Berdasarkan keterangan ahli atas nama Dr. Auliany Ashilah Daulay di persidangan menyampaikan keterangan berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Keterangan Tanah dibutuhkan pada pendaftaran tanah jika dokumen asli tidak ada atau lengkap untuk pembuktian²² kepemilikan bidang tanah dan Surat Keterangan Tanah dapat diterbitkan berdasarkan permohonan seseorang yang dilampiri Surat Pernyataan Menguasai Tanah Negara yang belum pernah diberikan sesuatu hak, misalnya Sertipikat Hak Milik.

Apabila fakta-fakta hukum diatas serta keterangan ahli Dr. Auliany Ashilah Daulay S.H., M. Hum dikaitkan dengan ketentuan 73 dan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Keterangan Tanah merupakan salah satu syarat yang diajukan dalam pendaftaran hak lama dalam hal tidak adanya bukti kepemilikan tanah yang asli atau tidak lengkap terhadap suatu bidang tanah, dan terhadap seluruh Objek Sengketa berupa Surat Keterangan Tanah yang ternyata tumpang tindih dengan bidang tanah yang telah mempunyai sertipikat hak

²² Membuktikan suatu perkara adalah mengajukan alasan dan memberikan dalil sampai kepada batas yang meyakinkan. Artinya, hal yang menjadi ketetapan atau keputusan atas dasar penelitian dan dalil-dalil itu, dalam Anshoruddin, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hal 25.

milik, maka tanah yang ada di dalam seluruh Objek Sengketa tersebut pada dasarnya bukan merupakan tanah dengan hak lama dan tanah tersebut telah terdaftar haknya berupa hak milik dimana saat ini sertipikat hak milik tersebut terdaftar atas nama Penggugat yang diperolehnya berdasarkan proses lelang dengan itikad baik, sehingga Tergugat dalam menerbitkan seluruh Objek Sengketa telah melanggar asas kecermatan karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak berdasarkan informasi dan dokumen yang lengkap dengan tidak memperhatikan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik diatas tanah yang diterbitkan Surat Keterangan Tanah tersebut, oleh karena itu Objek Sengketa terdapat cacat substansi.

Sesuai ketentuan Pasal 52 ayat (1) jo. 56 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang pada pokoknya mengatur bahwa apabila suatu Keputusan terdapat cacat dalam substansi maka harus dinyatakan batal, sehingga terhahap seluruh Objek Sengketa yang terdapat cacat substansi harus dinyatakan batal dan untuk selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabutnya. Berkaitan dengan luas keseluruhan objek sengketa yang ternyata lebih luas dibandingkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat. Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam rangka menjamin asas keadilan khususnya bagi bidang-bidang tanah yang tidak termasuk dalam bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat, maka terhadap tanah-tanah tersebut harus dikecualikan dari putusan ini. Berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, maka Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya.

3. Putusan Hakim pada Putusan No. 5/G/2021/ PTUN.MDN

Putusan hakim yang baik adalah putusan yang menjamin kepastian hukum. Menurut pandangan ini, hukum harus diterapkan sebagaimana adanya, tidak boleh ada pandangan pribadi dalam memutus perkara.²³ Ada 3 (tiga) tahapan seorang hakim sebelum memutuskan suatu perkara yaitu:

1. Mengkonstatir fakta-fakta;

Mengkonstatir Kata-kata adalah menilai benar tidaknya suatu peristiwa konkrit yang diajukan dipersidangan, baik perkara pidana atau perdata dan hal ini memerlukan pembuktian.²⁴

2. Mengkualifikasikan peristiwa;

Mengkualifikasikan Hakim Menilai Peristiwa Konkrit (Fakta-Fakta) adalah termasuk hubungan apa atau mana dengan mengelompokan atau menggolongkan peristiwa konkrit masuk dalam kelompok atau golongan dalam peristiwa hukum dengan jalan menerapkan peraturannya sebagai suatu kegiatan yang bersifat logis.²⁵

3. Mengkonstitusikan peristiwa hukum

Mengkonstituir atau mmberikan konstitusinya yakni hakim yang menentukan hukumnya, memberi keadilan yakni menentukan hukum dari suatu hubungan hukum antara peristiwa hukum dengan subjek hukum.²⁶

Pada perkara ini, amar putusan menyatakan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Kepala Desa Merbau III berupa 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah.

²³ Bagir Manan, *Menjadi Hakim Yang Baik. Makalah*, Jakarta: Pusdiklat Teknis Peradilan Balitbang Diklat Kumdil MA-RI. 2008.

²⁴ H.A. Mukhsin Asyrof, "Asas-Asas Penemuan Hukum Dan Penciptaan Hukum Oleh Hakim Dalam Proses Peradilan," *Varia Peradilan: Majalah Hukum* Vol. 21, No. 252 (2006), hal. 78.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah.
4. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.947.800.- (Tiga juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah).

B. Analisa Hukum Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor No. 5/G/2021/PTUN.MDN

Pertimbangan hukum hakim pada Perkara Nomor 5/G/2021/ PTUN.MDN adalah berdasarkan pada:

Tergugat adalah Kepala Desa Merbau III yang menerbitkan seluruh Objek Sengketa berupa 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah dan berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat berwenang untuk menerbitkan Objek Sengketa.

Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan menjadi dalil yang tidak dibantah oleh para pihak, terdapat fakta bahwa tanah di maksud di dalam seluruh Objek Sengketa yang diterbitkan pada tanggal 10 Juli 2000, tumpang tindih dengan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, yang diterbitkan tanggal 21 Juli 1997. Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III tersebut diperoleh Penggugat melalui proses lelang.

Berdasarkan ketentuan 73 dan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Keterangan Tanah merupakan salah satu syarat yang diajukan dalam pendaftaran hak lama dalam hal tidak adanya bukti kepemilikan tanah yang asli atau tidak lengkap terhadap suatu bidang tanah, dan terhadap seluruh Objek Sengketa berupa Surat Keterangan Tanah yang ternyata tumpang tindih dengan bidang tanah yang telah mempunyai sertipikat hak milik, maka tanah yang ada di dalam seluruh Objek Sengketa tersebut pada dasarnya bukan merupakan tanah dengan hak lama dan tanah tersebut telah terdaftar haknya berupa hak milik dimana saat ini sertipikat hak milik tersebut terdaftar atas nama Penggugat yang diperolehnya berdasarkan proses lelang dengan itikad baik, sehingga Tergugat dalam menerbitkan seluruh Objek Sengketa telah melanggar asas kecermatan karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak berdasarkan informasi dan dokumen yang lengkap dengan tidak memperhatikan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik diatas tanah yang diterbitkan Surat Keterangan Tanah tersebut, oleh karena itu Objek Sengketa terdapat cacat substansi. Sehingga terhadap seluruh Objek Sengketa yang terdapat cacat substansi harus dinyatakan batal.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang di amanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada kantor pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut di kenal dengan sebutan Sertifikat Tanah.²⁷

²⁷ Annisa Shafarina Ayuningtyas, dkk, *Op.Cit*, hal. 75

Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III tersebut diterbitkan tanggal 21 Juli 1997, sedangkan ke-11 Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut, diterbitkan tanggal 10 Juli 2000. Terlebih lagi Penggugat memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III berdasarkan lelang Hak Tanggungan PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya Kantor Cabang Lubuk Pakam yang telah dilaksanakan pada tanggal 12 September 2018 sesuai Kutipan Risalah lelang Nomor 1122/04/2018. Artinya Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III tersebut tentu telah dilakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertahan sebelum diikat jaminan utang oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya Kantor Cabang Lubuk Pakam dan juga telah dipasang Hak Tanggungannya.

Tindakan Tergugat yang menerbitkan ke-11 Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah melanggar pertauran perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 73 dan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan sebagai berikut:

Pasal 73

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk :
 - a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 76 ayat (3)

Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan :

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

Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan menjadi dalil yang tidak dibantah oleh para pihak, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa tanah di maksud di dalam seluruh Objek Sengketa, tumpang tindih dengan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, diterbitkan tanggal 21 Juli 1997, dengan luas 1747 M2 atas

nama Mangara Frenky Pasaribu, sedangkan ke-11 Surat Keterangan Tanah tersebut diterbitkan Tergugat pada tanggal 10 Juli 2000.

Berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat pada dasarnya merupakan pembeli beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum yang mana hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 242/K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya) adalah pembeli yang beritikad baik.

Berdasarkan keterangan ahli atas nama Dr. Auliany Ashilah Daulay di persidangan menyampaikan keterangan berdasarkan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997, Surat Keterangan Tanah dibutuhkan pada pendaftaran tanah jika dokumen asli tidak ada atau lengkap untuk pembuktian kepemilikan bidang tanah dan Surat Keterangan Tanah dapat diterbitkan berdasarkan permohonan seseorang yang dilampiri Surat Pernyataan Menguasai Tanah Negara yang belum pernah diberikan sesuatu hak, misalnya Sertipikat Hak Milik. Dengan demikian, jika pengertbitan Surat Keterangan Tanah tersebut dilakukan setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik, maka Surat Keterangan Tanah dikatakan cacat substansi.

Hal tersebut sebagaimana ketentuan 73 dan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Jika Surat Keterangan Tanah ternyata tumpang tindih dengan bidang tanah yang telah mempunyai sertipikat hak milik, maka tanah yang ada di dalam seluruh Objek Sengketa tersebut pada dasarnya bukan merupakan tanah dengan hak lama dan nyatanya tanah tersebut telah terdaftar haknya berupa hak milik dimana saat ini sertipikat hak milik tersebut terdaftar atas nama Penggugat. Oleh sebab itu, perbuatan Tergugat dalam menerbitkan seluruh Surat Keterangan Tanah telah melanggar asas kecermatan karena tidak berdasarkan informasi dan dokumen yang lengkap dengan tidak memperhatikan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik diatas tanah yang diterbitkan Surat Keterangan Tanah tersebut.

Perbuatan Tergugat tersebut juga telah melanggar ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa diatas tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik tidak dapat diterbitkan lagi sesuatu Hak diatas tanah tersebut. Dimana perbuatan Tergugat mengakibatkan ketidakpastian hukum terhadap tanah milik Penggugat.

Untuk itu, berdasarkan ketentuan Pasal 52 ayat (1) jo. 56 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang pada pokoknya mengatur bahwa apabila suatu Keputusan terdapat cacat dalam substansi maka harus dinyatakan batal, sehingga terhadap seluruh Objek Sengketa yang terdapat cacat substansi harus dinyatakan batal dan untuk selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabutnya. Dengan demikian, peneliti sependapat dengan putusan hakim tersebut yang menyatakan batal ke-11 Surat Keterangan Tanah tersebut.

KESIMPULAN

Kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah dan sertipikat hak milik pada objek tanah yang sama dapat dilihat dengan pembuktian dari masing-masing pihak yang mengklaim kepemilikan tanah berdasarkan Surat Keterangan Tanah maupun Sertipikat Hak Milik tersebut. Jika penerbitan Surat Keterangan Tanah tersebut setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik, maka dapat dikatakan bahwa Surat Keterangan Tanah diragukan kebenarannya. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa, maka salah satu pihak harus membuktikan kebenaran apa yang diklaimnya tersebut dengan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan tersebut. Faktor penyebab terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah pada perkara No. 5/G/2021/ PTUN.MDN

terbitnya 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Merbau III dengan melanggar asas kecermatan karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak berdasarkan informasi dan dokumen yang lengkap dengan tidak memperhatikan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik diatas tanah yang diterbitkan Surat Keterangan Tanah tersebut. Pertimbangan hukum hakim pada perkara No. 5/G/2021/ PTUN.MDN adalah berdasarkan pada Tergugat adalah Kepala Desa Merbau III yang menerbitkan seluruh Objek Sengketa berupa 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah dan berdasarkan fakta bahwa tanah di maksud di dalam seluruh Objek Sengketa yang diterbitkan pada tanggal 10 Juli 2000, tumpang tindih dengan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Pagar Merbau III, yang diterbitkan tanggal 21 Juli 1997. Berdasarkan ketentuan Pasal 73 dan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat dalam menerbitkan seluruh Objek Sengketa telah melanggar asas kecermatan karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak berdasarkan informasi dan dokumen yang lengkap dengan tidak memperhatikan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik diatas tanah yang diterbitkan Surat Keterangan Tanah tersebut. Untuk itu, peneliti sependapat dengan putusan hakim tersebut yang menyatakan batal ke-11 Surat Keterangan Tanah tersebut. Pada perkara ini, meskipun secara nyata 11 (sebelas) Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait penerbitan Surat Keterangan Tersebut dan mengandung cacat hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Anshoruddin, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Bagir Manan, *Menjadi Hakim Yang Baik. Makalah*, Jakarta: Pusdiklat Teknis Peradilan Balitbang Diklat Kumdil MA-RI. 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2010.
- H.A. Mukhsin Asyrof, "Asas-Asas Penemuan Hukum Dan Penciptaan Hukum Oleh Hakim Dalam Proses Peradilan," *Varia Peradilan: Majalah Hukum* Vol. 21, No. 252 (2006).
- Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992.
- Ilona Miranda Tuhuleruw, "Penyalagunaan Wewenang Kepala Desa Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah," *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 3, No 9 (2023).
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.
- Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta: 2010.
- Muhammad Rudinasyah, dkk, Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Edaran Mentri ATR/BPN NO. 1756/15.I/IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, [https://eprints.uniska-bjm.ac.id/9223/1/ARTIKEL%20SKRIPSI%20\(%20M.%20Rudiansyah\)%20.pdf](https://eprints.uniska-bjm.ac.id/9223/1/ARTIKEL%20SKRIPSI%20(%20M.%20Rudiansyah)%20.pdf), diakses tanggal 22 Nopember 2024.
- Muhammmad Doifullah Fachriza, "Kekuatan SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan Upa Dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* Volume 3, Nomor 2, Juni 2020.
- Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012.

- Nizam Zakka Arrizal & Siska Diana Sari, “Surat Keterangan Tanah: Keabsahan, Penggunaan Dan Kelemahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, *Jurnal HAM dan Ilmu Hukum (Jurisprudencia)* Vol. 5 No. 2 Tahun 2022.
- Sendy Salsabila Saifuddin & Yulia Qamariyanti, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah Yang Sama”, *Notary Law Journal* Vol 1 Issue 1 January 2022.
- Slamet Yusuf Hasan, dkk, “Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah,” *Journal of Comprehensive Science* Vol. 2 No. 6 Juni 2023.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Yosep Surya Ditama Sibarani, “Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah,” *Lex Privatum* Vol.XI/No.4/Mei/2023.
- Zuman Malaka, “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam,” *Al-Qānūn*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018