
**KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT KETERANGAN TANAH
SEBAGAI BUKTI HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH**

***STRENGTH OF EVIDENCE OF LAND INFORMATION AS
EVIDENCE OF LAND OWNERSHIP OF LAND***

Muhammad Nadzir, Suwandi
Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Balikpapan
Jalan Pupuk Raya Kelurahan Damai, Balikpapan, Kalimantan Timur
Email: cakndzir@uniba-bpn.ac.id

Abstrak

Sejak berlakunya UUPA, SKT tidak diakui lagi sebagai bukti hak kepemilikan hak atas tanah, SKT hanya merupakan bukti hak lama yang merupakan proses awal atau alas hak untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah dan selanjutnya diterbitkan sertifikat yang merupakan bukti kuat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan negara memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas yang telah bersertifikat. Penerbitan SKT banyak hal negatif yang dijumpai misalnya penerbitan SKT ganda. Kekeliruan tersebut sangat memungkinkan terjadi karena kepala kantor Lurah atau Desa memiliki register tanah atau pencatatan dalam buku daftar tanah tidak baik, sebagaimana halnya dikantor pertanahan, walaupun demikian SKT dikalangan masyarakat semakin tumbuh subur bagaikan jamur di musim hujan. Pendekatan dalam penelitian ini lebih mengedepankan penggunaan pendekatan secara yuridis normatif didukung dengan wawancara, dimana metode yuridis normatif digunakan untuk mengkaji masalah-masalah yang berkaitan dengan norma dan aturan hukum serta beberapa kajian para ahli terhadap ilmu pengetahuan. 1. Kekuatan pembuktian Surat Keterangan Tanah (SKT), sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah oleh masyarakat hanya merupakan surat keterangan mengenai obyek tanah yang dikuasai secara fisik oleh masyarakat dan sebagai alat bukti tertulis dibawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagai bukti hak kepemilikan hak atas tanah, namun demikian alat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dimuka Pengadilan, Surat Keterangan Tanah tersebut juga merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci : Pembuktian, Surat Keterangan Tanah, Bukti Hak

Abstract

Since the enactment of Law Number 5 of 1960, Land Information Letter is no longer recognized as proof of ownership rights to land, SKT is only proof of old rights which is the initial process or basis for rights to be subsequently carried out land registration and subsequently issued certificates which are strong evidence as proof of ownership of land rights and the state provides guaranteed legal protection for the rights to those that have been certified. Issuance of SKT many negative things were found, for example a double SKT issuance. This mistake is very likely to occur because the head of the Lurah or Village office has a land register or the register in the land register book is not good, as is the case in the land office, even so the SKT among the community thrives like mushrooms in the rainy season. The approach in this research emphasizes the use of a

normative juridical approach supported by interviews, where the normative juridical method is used to study issues related to legal norms and rules and some expert studies on science. 1. The strength of proof of land bills (SKT), as proof of ownership rights over land by the community is only a certificate about the object of land that is physically controlled by the community and as written evidence under the hand that does not have binding legal force as proof of ownership rights on land, however the instrument can be used as evidence before the Court, the Land Certificate is also a document which is categorized as the basis of rights or juridical data on land which is used as a condition for the complete requirements for the application for land rights as stipulated in the provisions of Government Regulation Number 24 1997 About Land Registration.

Keywords: Proof, Land Certificate, Proof of Rights

I. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari tata kehidupan makhluk hidup, oleh karena itu sangat penting bagi kehidupan. Setiap manusia memerlukan tanah sebagai tempat bermukim maupun untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidupnya. Hubungan manusia dengan tanah merupakan hubungan yang sangat erat dan bersifat abadi, yang dimulai sejak manusia lahir hingga akhir hayatnya manusia selalu berhubungan dengan tanah¹.

Sangat strategisnya tanah bagi masyarakat sehingga perlu diatur oleh hukum guna untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian dalam penggunaannya, karena masyarakat atau setiap orang mempunyai kepentingan sendiri akan kebutuhan tanah. Bentuk atau kepentingannya dapat sama dan dapat berlainan, bahkan dapat juga bertentangan satu sama lain. Kehadiran hukum berfungsi untuk mengatur sehingga setiap orang atau badan hukum dapat terpenuhi kepentingannya secara seimbang dan saling menghormati hak-hak dan kewajiban masing-masing.

Adapun Peraturan Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan penjabaran fungsi ini dapat ditemukan dalam berbagai ketentuan diantaranya yaitu:²

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data yuridis dan data fisik yang termuat di dalamnya,

¹ Jazim Hamidi, 2011, *Optik Hukum Peraturan Daerah Bermasalah*, Jakarta: PT. Prestasi Pustakaraya, hlm.247.

² Lihat, Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

- sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
2. Sertipikat yang telah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Kelurahan Buluminung Kabupaten Penajam Paser Utara ditetapkan sebagai kawasan budidaya bukan pertanian dan pilih menjadi Kawasan Industri Buluminung Kabupaten Penajam Paser Utara, sebagaimana diatur dalam Perda Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.³

Sejak Kelurahan Buluminung ditetapkan sebagai kawasan Industri sejak itu juga kawasan tersebut yang menjadi daya tarik investor untuk menanamkan modal atau investasi, investasi yang paling pertama mereka lakukan adalah dengan melakukan pembebasan lahan masyarakat yang berada dalam kawasan industri. Para investor tersebut paham betul bahwa mereka membutuhkan lahan tanah sebagai salah satu penunjang kegiatannya investasinya.

Selain investor, untuk memenuhi kebutuhan akan tersedianya lahan di kawasan Industri Buluminung, pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara juga melakukan pembebasan lahan-lahan dari masyarakat yang berada dalam Kawasan Industri Buluminung.

Para Investor selangkah lebih cepat dari pemerintah semenjak ditetapkan Kawasan Industri Buluminung, mereka sudah lebih dulu membebaskan lahan masyarakat dan masyarakat pemilik lahanpun sangat tergiur dengan harga yang ditawarkan karena cukup tinggi dibandingkan sebelum ditetapkannya Kawasan Industri Buluminung, banyak perantara jual beli mendatangi investor atau perwakilan investor menawarkan tanah yang berada disekitar dan didalam kawasan industri dengan membawa bukti surat kepemilikan hak atas tanah berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan tahun pembuatan bervariasi bahkan ada yang baru dibuatkan SKT.

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

Kebutuhan masyarakat terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Penajam Paser Utara cukup tinggi. Mereka sadar akan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan agar dikemudian hari tidak terdapat gangguan-gangguan dari pihak lain. Dengan demikian sebagian masyarakat menempuh berbagai macam cara untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak

³ Lihat Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Izin Peruntukan Dan Penggunaan Tanah

tanah, antara lain dengan mendatangi kantor lurah atau desa meminta untuk dibuatkan Surat Keterangan Tanah (SKT). Di Kawasan Industri Buluminung Penajam hampir semua bukti kepemilikan lahan atau tanah berupa Surat Kerangan Tanah SKT.

Proses penerbitan SKT sangat sederhana, karena cukup adanya kesaksian oleh Rt dan beberapa saksi-saksi kemudian diusulkan kepada Lurah atau Kepala Desa untuk disetujui penerbitan SKT. Jika merujuk kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah masyarakat, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan serta pencatatan hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut yang kemudian diberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat hak atas tanah.

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

Fakta yang ada dimasyarakat Kabupaten Penajam Paser Utara dengan memiliki SKT, merasa sudah aman dan terlindungi oleh hukum karena prakteknya selama ini memang demikian, pemerintah sendiri secara tidak langsung mengakuinya, ketika ada lahan masyarakat yang terkena dampak pembangunan oleh pemerintah melalui instansi terkait akan mendata masyarakat yang terkena dampak itu, dengan mengumpulkan semua bukti atau dokumen berupa surat tanah baik sertifikat maupun SKT yang kemudian ditentukan harganya sesuai dengan harga dari pemerintah. Harga tanah yang bersertifikat dengan yang belum bersertifikat dalam kawasan yang sama harganya sama, dengan demikian bahwa SKT dan sertifikat kedudukannya sama dimata pemerintah. Lembaga perbankan pun kerap kali mensyaratkan masyarakat ketika mengajukan kredit di bank sebagai jaminannya SKT dan bahkan dilembaga peradilan juga SKT diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan masih banyak praktek-praktek dalam masyarakat yang menggunakan SKT sebagai alat transaksi.

Penerbitan SKT banyak hal negatif yang dijumpai misalnya penerbitan SKT ganda. Kekeliruan tersebut sangat memungkinkan terjadi karena kepala kantor Lurah atau Desa memiliki register tanah atau pencatatan dalam buku daftar tanah tidak baik, sebagaimana halnya dikantor pertanahan, walaupun demikian SKT dikalangan masyarakat semakin tumbuh subur bagaikan jamur di musim hujan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penulis tertarik dalam melakukan penelitian untuk menyusun Tesis mengenai KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan di atas, penulis meneliti beberapa permasalahan pokok yang menjadi pertanyaan untuk mengungkapkan pembuktian terhadap Surat Keterangan Tanah sebagai hak kepemilikan masyarakat.

1. Apakah Surat Keterangan Tanah (SKT) memiliki kekuatan pembuktian sebagai hak kepemilikan atas tanah oleh masyarakat?
2. Bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat dengan bukti alas hak Surat Keterangan Tanah (SKT)?

3. Metode Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini lebih mengedepankan penggunaan pendekatan secara yuridis normatif didukung dengan wawancara, dimana metode yuridis normatif digunakan untuk mengkaji masalah-masalah yang berkaitan dengan norma dan aturan hukum serta beberapa kajian para ahli terhadap ilmu pengetahuan.

Penggunaan metode yuridis normatif adalah untuk menelaah dan menjelaskan serta menganalisis teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai kekuatan pembuktian Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti hak kepemilikan masyarakat terhadap suatu obyek tanah di Kabupaten Penajam Paser Utara, sehingga diharapkan dapat diperoleh penjelasan apakah SKT memiliki kekuatan pembuktian sebagai hak milik atas tanah. selain menganalisis kekuatan pembuktian SKT tersebut diatas penelitian ini juga mengkaji proses pendaftaran SKT sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Penajam Paser Utara.

4. Tinjauan Pustaka

1). Pembuktian dengan Bukti Tertulis

Suatu surat adalah pembawa tanda tangan bacaan yang berarti menterjemahkan suatu isi pikiran dalam Pasal 1867 yang mengatur mengenai pembuktian tertulis, undang-undang membagi surat-surat dalam surat otentik dan surat bawah tangan. Suatu surat otentik adalah suatu surat yang dibuat oleh seorang pegawai dalam kedudukannya. Bukti tulisan adalah apa yang dinamakan dengan akta suatu surat yang ditandatangani, diperbuat sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁴

Tandatangan di sini sangatlah penting dalam suatu akta karena bagi pihak yang menandatangani dianggap menanggung tentang kebenaran apa yang tertulis dalam akta dan bertanggung jawab tentang apa yang ditulisnya didalam akta tersebut.

Ada tiga macam surat sebagai alat bukti, antara lain:

a) Akta Otentik

Akta Otentik adalah sebagaimana tercantum didalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi suatu akta otentik adalah akta yang

⁴ *Ibid*, hlm. 51

dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna artinya apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan sebaliknya dan sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian lain.

Akta Otentik mempunyai macam pembuktian antara lain: pembuktian formil, pembuktian materil, pembuktian keluar. Nilai kekuatan pembuktian akta otentik ini bila terpenuhinya syarat formil dan materil maka⁵:

- (1) Pada dirinya langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain.
- (2) Langsung sah sebagai alat bukti yang otentik
- (3) Melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat
- (4) Hakim wajib dan terikat untuk menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna, harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti dan hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan.

b) Akta di Bawah Tangan

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1874 KUHPerdata dan Pasal 286 RBG dapat dirumuskan akta dibawah tangan adalah:

- (1) Akta yang ditanda tangani dibawah tangan;
- (2) Tidak dibuat dan ditanda tangani dihadapan pejabat yang berwenang, tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak;
- (3) Terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat dihadapan pejabat yang meliputi surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga;
- (4) Tulisan lain yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.

Singkatnya, segala bentuk tulisan atau akta yang bukan akta otentik yang disebut akta dibawah tangan atau dengan kata lain segala jenis akta yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum⁶. Agar suatu tulisan bernilai sebagai akta dibawah tangan, diperlukan persyaratan pokok:

- (a) Surat atau tulisan itu ditanda tangani;
- (b) Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (*rechtshandeling*) atau hubungan hukum (*recht betrekking*).
- (c) Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya.

⁵ Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 583.

⁶ *Ibid*, hlm 590.

Daya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan, tidak seluas dan setinggi derajat akta otentik. Akta otentik memiliki daya pembuktian lahiriah, formil dan materiil. Tidak demikian dengan akta dibawah tangan, yang padanya tidak mempunyai daya pembuktian lahiriah, namun hanya terbatas pada daya pembuktian formil dan materiil dengan bobot yang jauh lebih rendah dibandingkan akta otentik.

c) Surat-surat lain

Surat biasa/ surat-surat lain merupakan surat dalam bentuk tulisan yang dibuat tidak sengaja atau tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti, akan tetapi surat ini dapat dijadikan alat bukti tambahan dan dapat juga dikesampingkan atau tidak dipergunakan sama sekali contoh karcis, bon, tiket pesawat.

2) Pembuktian Oleh Saksi

Selain bukti tertulis pembuktian dengan saksi dapat juga dijadikan alat bukti yang mana hal ini dapat terjadi apabila:

- a) Tidak dimilikinya alat bukti tulisan untuk membuktikan suatu gugatan;
- b) Alat bukti tulisan yang ada tidak cukup dapat membuktikan.

Sehingga jalan keluar yang dapat ditempuh untuk membuktikan dalil dari suatu gugatan adalah dengan menghadirkan saksi yang kebetulan melihat, mengalami maupun mendengarkan suatu kejadian tersebut.⁷ Pembuktian dengan saksi ditegaskan dalam Pasal 1895 KUHPerdara yang menegaskan bahwa pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal dimana itu tidak dikecualikan oleh undang-undang.

Akan tetapi dalam hal membuktikan sesuatu hal seorang hakim tidak boleh hanya mempercayai keterangan seorang saksi saja tanpa suatu alat bukti lain yang menguatkan. Dapat kita lihat dalam KUHPerdara terdapat suatu larangan pembuktian seorang saksi dalam suatu isi akta karena tidak semua saksi dapat dipercaya kesaksiannya karena adanya kebohongan, adanya pertentangan dengan isi akta sehingga suatu akta otentik akan kehilangan kekuatan pembuktiannya dikalangan masyarakat. Dalam memberikan suatu kesaksian haruslah disertai dengan alasan-alasan bagaimana seseorang saksi tersebut dapat mengetahui apa yang akan diterangkannya, sedangkan suatu pendapat maupun perkiraan yang diperoleh dari pemikiran seorang saksi bukanlah merupakan suatu kesaksian.

Semua orang yang cakap untuk menjadi saksi diharuskan memberikan kesaksian dimuka hakim. Tetapi seorang saksi dapat meminta agar dibebaskan sebagai saksi jika adanya pertalian kekeluargaan dengan salah satu pihak ataupun karena adanya suatu kepentingan atau jabatan oleh undang-undang diwajibkan untuk dirahasiakan sebagai contohnya adalah seorang Notaris dimana dalam undang-undang jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris diwajibkan

⁷ *Ibid*, hlm 623.

untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

3) Pembuktian dengan Persangkaan

Persangkaan adalah kesimpulan-kesimpulan yang mana oleh Undang-undang atau hakim ditariknya suatu peristiwa yang terkenal kearah yang tidak terkenal. Berawal dari suatu peristiwa yang telah ditemukan faktanya keperistiwa yang faktanya belum dapat ditemukan. Sehingga persangkaan ini mempermudah hakim untuk mencari fakta yang mendekati kepastian dari suatu peristiwa akan tetapi persangkaan yang rendah kualitas kepastiannya tidaklah dapat dijadikan alat bukti.

Mr. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa oleh karena persangkaan itu adalah merupakan kesimpulan belaka, maka hal ini sebenarnya yang dipakai sebagai alat bukti adalah penyaksian atau surat atau pernyataan suatu pihak, yang membuktikan bahwa adanya suatu peristiwa.

Dengan dijadikannya persangkaan sebagai salah satu alat pembuktian, maka pada hakekatnya Undang-undang memberikan kebebasan kepada hakim untuk memakai segala bukti-bukti yang diketahui pada sidang pengadilan sebagai alat bukti guna menentukan suatu keputusan.⁸

Berdasarkan Pasal 1915 KUHPerdata, Ada dua macam persangkaan yaitu:

- a) Persangkaan yang menurut Undang-undang adalah merupakan persangkaan yang dihubungkan dengan perbuatan tertentu atau peristiwa tertentu berdasarkan ketentuan khusus Undang-undang. Contohnya pembebasan utang dari keadaan tertentu dan kekuatan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang pasti.
- b) Persangkaan yang tidak berdasarkan Undang-undang dinamakan juga persangkaan menurut hakim yang mana pada akhirnya diserahkan kepada pertimbangan dan kewaspadaan hakim serta pemikiran bebas dari hakimlah yang menentukan adanya suatu fakta yang tidak terbukti. Dan hal ini hanya boleh diperhatikan apabila Undang-undang mengizinkan.

Persangkaan sebagai alat bukti banyak memberikan pro kontra dari pada teoritikus maupun praktisi dikarenakan untuk dapat mewujudkan eksistensi dari persangkaan ini haruslah dikuatkan dengan bukti-bukti yang lain.

4) Pembuktian dengan Pengakuan

Pengakuan adalah keterangan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu perkara, dimana ia mengakui apa yang dikemukakan oleh

⁸ R. Supomo, 1980, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita, cet ke 5, hlm. 63

pihak lawan atau sebahagian dari apa yang dikemukakan oleh pihak lawan.⁹ Pengakuan yang disampaikan suatu pihak dapat dikemukakan baik didalam maupun diluar pengadilan.

Pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti menurut Pasal 1923 KUHPerdata, Pasal 174 HIR adalah¹⁰:

- a) Pernyataan atau keterangan yang dikemukakan oleh salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara.
- b) Pernyataan atau keterangan yang dilakukan dimuka hakim atau dalam sidang pengadilan.
- c) Keterangan itu merupakan pengakuan, bahwa yang didalilkan atau yang dikemukakan pihak lawan benar untuk keseluruhan atau sebahagian.

Menurut sifat dan bentuknya, memasukan pengakuan sebagai alat bukti rasanya kuranglah tepat dikarenakan yang merupakan alat bukti adalah suatu alat yang mampu dipergunakan untuk membuktikan suatu perkara atau peristiwa, yang mana pengakuan tidaklah memiliki bukti fisik yang dapat diajukan dalam persidangan. Dan apabila salah satu pihak lawan, maka pengakuan tidak dibenarkan lagi oleh hakim sehingga apa yang telah diakui tidak perlu dibuktikan lagi dengan alat bukti lain.

Pitlo juga berpendapat bahwa pengakuan bukan merupakan suatu alat pembuktian, yang mana apa yang dapat dibuktikan hanya hal yang dalam perkara menjadi pokok dari sengketa dan dengan mengaku, maka tidaklah dimungkinkan suatu pengakuan dapat berisikan suatu ketidakbenaran suatu peristiwa atau perkara.

Pengakuan yang diberikan secara suka rela tanpa adanya paksaan harus dianggap selamanya benar walaupun pengakuan tersebut mengandung unsur ketidak benaran disinilah sikap hakim untuk menilai kualitas dari pengakuan tersebut.

Yang berwenang memberikan pengakuan terdapat dalam Pasal 1925 KUHPerdata antara lain:

- a) Pihak yang berhubungan langsung dengan perkara baik penggugat atau tergugat.
- b) Kuasa yang dari yang hendak memberikan pengakuan.

Adapun bentuk dan cara melakukan pengakuan dapat dilakukan dengan bentuk bukti lisan dan bukti tulisan dan dengan cara dinyatakan dengan tegas ataupun tidak menyangkal dari suatu bantahan ataupun mengajukan bantahan tanpa alasan yang jelas.¹¹

5) Pembuktian dengan Sumpah di Muka Pengadilan

Pada prakteknya pembuktian dengan sumpah ini sering kali diterapkan sebagai alat pembuktian untuk mengakhiri penyelesaian

⁹ Mr.A. Pitlo, *Op.cit.*, hlm. 150.

¹⁰ Yahya Harahap, *Op.cit.*, hlm. 722.

¹¹ *Ibid*, hlm. 725

sengketa suatu perkara walaupun ditempatkan pada urutan terakhir sebagai alat bukti dan dianggap seolah-olah tidaklah penting. Pembuktian dengan sumpah ini biasanya dilakukan dengan suatu pernyataan ataupun keterangan yang terlebih dahulu diangkat sumpahnya dengan mengatasnamakan Tuhan bertujuan agar orang yang diangkat sumpah takut akan kemurkaan Tuhan sedangkan orang tersebut tidak akan berbohong ataupun memberikan keterangan palsu mengenai pernyataan yang akan dinyatakannya di muka pengadilan. Hal ini merupakan daya pendorong bagi yang bersumpah untuk menerangkan yang sebenarnya.

Lain halnya dengan orang yang tidak jujur pada pernyataannya, sumpah bukanlah suatu jaminan untuk seseorang berkata benar, karena kebohongan sudah menjadi bagian dari kehidupannya begitu juga bagi orang yang tidak percaya kepada Tuhan sehingga bagi yang bersumpah merupakan hal yang biasa. Disisi lain suatu alasan seseorang untuk memberikan keterangan palsu dalam suatu perkara juga dapat dilihat dari banyaknya faktor sosial yang merupakan keinginan dari bersumpah untuk menolong orang terdekatnya agar tidak terkait masalah hukum.

Untuk sistem pembuktian sumpah dalam sistem hukum Indonesia patut dipertimbangkan kembali eksistensinya meskipun dipercaya bahwa aka ada siksaan dari Tuhan jika ada yang berani mengangkat sumpah palsu tetapi keampuhannya tetap dipersoalkan dikarenakan mengingat pengaruh paham sekularisme, kenekatan dan keanifan dari ummat manusia banyak orang yang tidak segan-segan sumpah meskipun isi keterangan itu tidak benar sehingga hal ini dapat merusak sistem pencari keadilan.¹²

Sehingga pada kenyataannya kita dapat meragukan kebenaran yang dikemukakan dalam alat bukti yang mana sering sekali mengandung unsur:

- a) Dugaan dan prasangka
- b) Faktor kebohongan dan
- c) Unsur kepalsuan.

Syarat formil dari suatu sumpah agar dipenuhi sebagai alat bukti harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹³

- a) Ikrar diucapkan dengan lisan
- b) Diucapkan dimuka hakim dalam pengadilan
- c) Dilaksanakan dihadapan pihak lawan
- d) Tidak adanya bukti lain.

b. Surat Keterangan Tanah (SKT) Dalam Hukum Tanah Nasional

Alas hak atas tanah berupa surat-surat yang dibuat oleh masyarakat dengan berbagai ragam bentuk yang ditujukan untuk menciptakan bukti tertulis dari obyek atau bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat termasuk hak yang berasal dari Adat yang masing-masing daerah-daerah di Indonesia memiliki penamaan yang berbeda-beda: Girik, Letter C, Petuk,

¹²Munir Fuadi, *Op.Cit.*, hlm.14.

¹³ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 746.

Grant Sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak Adat, khusus di lokasi penelitian ini sebutannya disebut Surat Keterangan Tanah (SKT).

Penerbitan bukti-bukti penguasaan bidang tanah tersebut ada yang dibuat diatas tanah yang belum dikonversi maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dan kemudian tanah tersebut diduduki oleh masyarakat baik disengaja ataupun diatur oleh Kepala Desa/ Lurah bahkan sampai disahkan oleh camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak Adat. Dalam perkembangannya di Lokasi Penelitian ini masyarakat menyebutnya dengan Surat Keterangan Tanah.

Didalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diterangkan bahwa untuk keperluan Pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Pendaftaran secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Sebelum lahirnya UUPA, surat keterangan tanah diatas masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sekalipun demikian, selain sertipikat hak atas tanah nampaknya tanda hak lain-pun masih ada yang berlaku yakni Surat Keterangan Tanah yang masing-masing daerah punya penyebutan nama yang berbeda-beda. Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa SKT adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tidak mempermasalahkan apakah SKT itu produk sebelum tahun 1960 ataupun sesudahnya dan bagaimana status hukumnya. Pokoknya kalau tanah tertentu sudah memiliki SKT, pemilikinya sudah merasa aman.

SKT yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi, sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA SKT bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai surat keterangan tanah berupa Segel adalah tanda pembayaran atau pelunasan pajak bukan merupakan pemilikan hak.¹⁴

Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA secara yuridis formal, SKT berupa segel benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah berlakunya UUPA SKT berupa segel tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan

¹⁴ Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*

Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat keterangan petuk atau girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.

Masih berkembangnya pemahaman bahwa SKT merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah UUPA, disebabkan adanya anggapan demikian yang masih terus berkembang di kalangan masyarakat, termasuk di kalangan pemerintahan, termasuk di lingkungan peradilan. Dengan dasar bukti tersebut masyarakat sudah merasa aman, karena merasa telah memiliki bukti kepemilikan atas hak tanahnya.

Setelah lahirnya UUPA SKT berupa segel dan hak adat sejenisnya sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah adalah sertipikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain SKT tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tetapi permasalahannya di kalangan masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta PPAT, masih menganggap SKT atau surat segel sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan SKT atau surat segel sebagai alat bukti kepemilikan. Sebagai contoh masih diaukainya SKT sebagai bukti kepemilikan tanah di kabupaten Penajam Paser Utara, sehingga masih sering kita temukan dalam masyarakat dan bahkan SKT tersebut dapat dijadikan jaminan di Bank.

Setelah tahun 1960, SKT tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah dan bangunan sebagai bukti pajak tanah dan bangunan.

Terlalu banyak masalah yang ditimbulkan dari penilaian terhadap tanah adat seperti SKT (girik, letter c, petuk, grant sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat). Pengadilan direpotkan dengan perkara-perkara tanah yang seharusnya telah dikonversi. Tanah-tanah adat seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan UUPA, karena pemerintah tidak mungkin lagi mengeluarkan bukti-bukti hak atas tanah yang tunduk pada sistem hukum yang lama. Sehingga dengan demikian SKT dan tanah-tanah hak adat lainnya tidak dapat lagi dijadikan bukti kepemilikan.

Pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 dan 25 Peraturan Pemerintah. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi dan atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran sporadik.

Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada sengketa dilakukan pembukuan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.¹⁵ Sedangkan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas, seharusnya pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar SKT saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih. Dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

II. Pembahasan

A. Pelaksanaan Pendaftaran Surat Keterangan Tanah Menjadi Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kabupaten Penajam Paser Utara

Sebelum membahas lebih jauh tentang proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang memiliki kepastian hukum, peneliti mengutip pendapat Hans Kelsen. Menurut Hans Kelsen hukum adalah sebuah system norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma - norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative. Undang - undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum¹⁶. Menurut Gustav

¹⁵ Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu hukum, Kencana: Jakarta, 2008, hlm. 58

Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau utility.

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dan perlu mendapatkan perhatian secara serius dan seksama dalam rangka pengumpulan data dan menentukan status atau pemilikan dan penguasaan atas sebidang tanah. Hal ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 :

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Permohonan pendaftaran tanah adalah meliputi permohonan untuk mendaftarkan hak baru, hak lama atau pengukuran untuk keperluan tertentu dapat diajukan oleh pemohon sendiri atau melalui PPAT.

Pendaftaran tanah di Kabupaten Penajam Paser Utara (PPU), sebagian besar masyarakat melakukan permohonan pendaftaran tanah menjadi sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara, tanpa melalui jasa PPAT atau mengurus sendiri. Berdasarkan wawancara yang penulis peroleh dari pemilik tanah, yaitu dengan Bapak Malisa, menyatakan bahwa "dalam permohonan sertifikat ini saya mencoba mengurus sendiri karena sambil belajar untuk mengetahui praktek pendaftaran dan biayanya bisa lebih murah".¹⁷ Walaupun permohonan pendaftaran yang dilakukan sendiri, kadang terasa agak sulit karena disebabkan oleh ketidaklengkapan data yang dimiliki oleh pemohon. Data-data yang tidak lengkap terkadang menimbulkan rentetan permasalahan yang dapat menghambat proses pendaftaran tanah.

Data yang dijadikan alat bukti pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik oleh masyarakat di Kab. PPU berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) dan ada juga yang sudah berupa Akta tetapi sebagian besar masih dalam bentuk SKT. Permohonan pendaftaran tanah baik itu dengan SKT maupun Akta harus dilengkapi dengan identitas pemohon seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP),

¹⁷ Malisa, wawancara, warga yang mendaftarkan tanah secara langsung atau sendiri Kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, (Penajam, 7-8-2017)

Kartu Keluarga (KK), Surat-surat tanah dan riwayat tanah atau kronologis, pernyataan tidak dalam sengketa, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan.¹⁸

Praktek pendaftaran tanah dengan bukti SKT di Kabupaten Penajam Paser Utara agak sulit dirasakan oleh masyarakat pemohon hak di bandingkan dengan bukti akta tanah yang dibuat oleh PPAT¹⁹. Kesulitan itu disebabkan biasanya karena adanya peralihan hak atas tanah yang masih berupa SKT yang terjadi karena pemutihan secara langsung yaitu penggantian nama pemilik pertama yang tertera didalam SKT kepemilik berikutnya, hal ini cukup menimbulkan permasalahan yang rumit terutama dirasakan oleh pemilik berikutnya ketika SKT tersebut didaftarkan atau diajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.

Pemutihan pada SKT, selain menimbulkan permasalahan juga dapat menyebabkan keaburan atau ketidak jelasan kepemilikan hak atas tanah. menyikapi hal tersebut guna untuk memperjelas bukti kepemilikan, pemohon harus membuat kronologi data SKT untuk dijadikan sebagai syarat pada permohonan Sertifikat dengan meminta pihak Desa/ Kelurahan melakukan pengecekan lokasi.²⁰ Selanjutnya oleh pihak Desa/Kelurahan setempat dibuatkan surat keterangan yang isinya menerangkan silsilah data kepemilikan tanah yang berguna menyambung atau mengaitkan kronologi data tanah dari pemilik pertama sampai pemilik terakhir.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik diatas prosesnya relatif lama. Terkadang pada saat pengurusan timbul permasalahan yang tidak terduga dan dapat menghambat jalannya proses pendaftaran tanah. Pemilik tanah yang melakukan sendiri proses pendaftaran hak terkadang tidak mampu menyelesaikan permasalahan yang terjadi selain itu faktor keterbatasan pengetahuan dan dana ikut menghambat kelancaran proses pendaftaran hak atas tanah. apabila hal ini dibiarkan berlarut-larut tanpa ada solusinya proses pendaftaran hak atas tanah dapat terhenti, karena pemilik tanah enggan untuk menindaklanjuti pengurusannya. Permasalahan diatas yang ikut mempengaruhi masih ditemukan sebagian besar masyarakat di Kab.Penajam Paser Utara menguasai bidang tanah dengan bukti kepemilikan seperti SKT.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, menyatakan bahwa langkah-langkah dalam hal pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik adalah:

1. Pemohon mengajukan permohonan pada kantor pertanahan agar didaftarkan haknya dengan melampirkan data-data yang diperlukan diantaranya.
 - a. Surat pernyataan kepemilikan suatu bidang tanah;

¹⁸ Muhammad Surianyah, Wawancara, Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, (Penajam, 19-8-2017)

¹⁹ H. Kallo, Wawancara, warga yang mendaftarkan tanah secara langsung atau sendiri Kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, (Penajam, 17-8-2017)

²⁰ Yusran, Wawancara, Kasubsi Hubungan Hukum Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, (Penajam, 19-8-2017)

- b. Surat pernyataan bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa (tidak digadaikan dan tidak pula dalam sitaan);
 - c. Surat pernyataan pemilikan tanah dan mengisi formulir dari kantor pertanahan yang didalamnya memuat tentang daftar riwayat tanah, saksi-saksi serta batas-batas tanah ditanda tangani oleh pihak yang bersangkutan dengan diketahui dan ditanda tangani oleh lurah dan camat setempat.
2. Pemohon membayar biaya di loket pendaftaran kantor pertanahan.
 3. Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran serta pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
 4. Berdasarkan hasil pengukuran tersebut petugas akan mengeluarkan gambar situasi berupa peta dalam ukuran berskala yang menerangkan letak tanah, keadaan tanah, batas dan luas tanah yang dimaksud.
 5. Selanjutnya dari hasil pengukuran yang didapat dilapangan dituangkan dalam suatu risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas yang ditanda tangani oleh seluruh anggota (tetangga batas, lurah setempat, petugas pertanahan dan pengukuran yang ditunjuk).
 6. Melakukan pemeriksaan data yuridis (riwayat kepemilikan tanah) oleh panitia pemeriksaan "A" yang ditunjuk.
 7. Kemudian kepala kantor pertanahan mengumumkan permohonan pengakuan hak atas tanah. Pengumuman tersebut dilakukan selama 60 hari (2 bulan) berturut-turut di kantor pertanahan, kelurahan dan kecamatan.
 8. Apabila waktu pengumuman sudah berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak lain atas pengumuman tersebut, maka kepala kantor pertanahan memberikan pengakuan hak sebagai hak milik pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
 9. Setelah kantor pertanahan memberikan pengakuan hak kepada pemegang yang bersangkutan, oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dilakukan pendaftarannya dalam buku tanah menurut ketentuan yang berlaku. Buku tanah dan sertipikat hak milik yang bersangkutan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara. Apabila Kepala Kantor berhalangan maka buku tanah dan sertipikat ditanda tangani oleh Kepala Seksi pengukuran dan pendaftaran hak.
 10. Selanjutnya sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang tercantum namanya dalam buku tanah atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.²¹

Semua proses pengurusan diatas rata-rat terselesaikan dalam waktu antara 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah penulis mencermati berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada Pasal 11 menyatakan bahwa "Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah". Pada PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

²¹ *Ibid.* wawancara, Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara.

yaitu pada Pasal 12 ayat (1) menyatakan, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertipikat
- d. Penyajian data fisik dan atau yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan pada pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 dijelaskan pada Pasal 36 ayat (1) dan (2) yaitu :

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kantor Pertanahan.

Penulis berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Penajam Paser Utara, khususnya pada tanah-tanah yang belum Bersertifikat atau tanah dengan bukti hak berupa SKT, sangat rawan akan terjadinya konflik pertanahan. Sebagian masyarakat yang awam hukum juga rawan sekali akan terjadinya penipuan. Data-data yang dimiliki dan dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah belum menjamin adanya kepastian hukum. Hal ini terjadi karena bukti yang dimiliki sebagian besar masih berupa SKT.

Bukti kepemilikan tanah yang alas haknya masih berupa SKT, pada proses pelaksanaan pendaftaran tanah harus dapat dibuktikan dengan jelas dan lengkap. Dalam hal ini baik data fisik dan data yuridisnya harus dapat menunjukkan sinkronisasi data yang mendukung terhadap pembuktian data tanah tersebut. Data-data tanah yang jelas dan lengkap dapat mendukung lancarnya proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat merasa aman, apabila data tanah yang mereka miliki dipastikan benar, jelas dan lengkap oleh Kantor Pertanahan. Dari kondisi ini masyarakat berharap di kemudian hari tidak terjadi permasalahan karena ada pihak yang merasa dirugikan atas bidang tanah tersebut. Jadi dengan demikian setelah sertifikat diterbitkan dapat menjamin dan memberikan kepastian hukum atas hak suatu bidang tanah kepada pemiliknya.

Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap benar dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah harus dapat dapat dilakukan dengan cara efektif.

B. Faktor-Faktor Penghambat Dan Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dengan Bukti Alas Hak Surat Keterangan Tanah Di Kabupaten Penajam Paser Utara

Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik terdapat adanya faktor-faktor yang menjadi menghambat dan pendukung. Timbulnya berbagai faktor tersebut dapat menyebabkan terjadinya bermacam-macam kendala sekaligus motivasi bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah.

1. Faktor-faktor Penghambat

Adapun mengenai faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dengan bukti alas hak SKT adalah:

- a. Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah;
- b. Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridis yang terdapat dalam SKT;
- c. Data riwayat tanah tidak lengkap;
- d. kronologis SKT yang terputus atau hilang;
- e. Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas pengukuran tanah;
- f. Biaya pendaftaran tanah mahal;

Berbagai kendala yang terjadi diatas dapat menjadi penghambat dan pengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik. Dalam mengatasi kendala yang ada, perlu adanya sosialisasi tentang prosedur dan proses pendaftaran tanah secara sporadik kepada masyarakat. Sosialisasi dapat diberikan dalam bentuk pengetahuan hukum dibidang pertanahan, yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerjasama antara Kantor Pertanahan dengan instansi terkait seperti Kecamatan, Desa/Lurah.

Dari sosialisasi tersebut diatas diharapkan dapat memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat, sehingga dapat memotivasi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Motivasi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah berdampak positif dan dapat menjadi faktor-faktor pendukung terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.

2. Faktor-faktor Pendukung

Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik adalah sebagai berikut :

- a. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.
- b. Diperolehnya perlindungan hukum akan hak atas tanah bagi pemilik.
- c. Diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertifikat.
- d. Meningkatkan nilai jual tanah.
- e. Menimbulkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Terhadap terjadinya faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik penulis mencermati berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada Pasal 3 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak

- lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut penulis, terhadap terjadinya berbagai kendala pelaksanaan pendaftaran tanah sebenarnya diawali dari :

- a. Keadaan obyektif tanah-tanahnya.
- b. Sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya.

Kondisi ini menurut penulis, masih belum cukup untuk menjawab dan memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat, dengan hasil yang memuaskan. Dengan demikian tujuan dari pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, diatas belum dapat terselenggara secara optimal di Kabupaten Penajam Paser Utara.

Sementara itu menurut penulis dalam rangka meningkatkan dukungan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah diperlukan faktor pendukung yang lebih baik dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Faktor-faktor pendukung diatas dapat bermanfaat baik terhadap masyarakat, pemerintah maupun hukum yang berlaku. Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dengan diperolehnya alat bukti yang kuat berupa sertifikat. Masyarakat yang telah mempunyai alat bukti sertifikat akan mendapat kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Dalam pemerintahan berguna untuk keperluan bagi pembangunan oleh pemerintah yang memerlukan data-data otentik dibidang pertanahan. Dengan demikian data-data pertanahan secara nasional dapat teradministrasi dengan baik, sehingga apabila saatnya diperlukan dapat dengan mudah mencarinya. Sedangkan bagi kepentingan hukum termasuk bagi Investor seperti investasi modal yang mereka tanam di kawasan Industri Buluminung lokasi penelitian ini, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan sudah dijamin oleh Undang-undang. Dalam hal ini bila terjadi sengketa tanah terutama di pengadilan, dengan adanya sertifikat akan lebih mudah untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian yang telah dibahas tersbut diatas, maka ada beberapa yang dapat disimpulkan:

1. Kekuatan pembuktian Surat Keterangan Tanah (SKT), sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah oleh masyarakat hanya merupakan surat keterangan mengenai obyek tanah yang dikuasai secara fisik oleh masyarakat dan

sebagai alat bukti tertulis dibawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagai bukti hak kepemilikan hak atas tanah, namun demikian alat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dimuka Pengadilan, Surat Keterangan Tanah tersebut juga merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Penajam Paser Utara dengan Bukti alas hak Surat Keterangan Tanah (SKT), pada proses pelaksanaan pendaftaran Surat Keterangan Tanah harus dapat dibuktikan dengan jelas mengenai data fisik dan data yuridis dan harus menunjukkan sinkronisasi data yang mendukung terhadap pembuktian data tanah tersebut, data-data yang jelas dan lengkap dapat mendukung lancarnya proses pelaksanaan pendaftaran tanah, adapun faktor yang dapat penghambat dalam proses pendaftaran tanah seperti keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah, terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen atau data fisik dan yuridis yang terdapat dalam Surat Keterangan Tanah, data riwayat tanah tidak lengkap, kronologis Surat Keterangan Tanah yang terputus atau hilang, adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas pengukuran tanah, serta biaya pendaftaran tanah yang mahal.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah melalui Organisasi Perangkat Daerah (OPD) terkait, seperti Camat, Kepala Desa serta Lurah agar mengadakan sosialisasi hukum dibidang pertanahan kepada masyarakat sesering mungkin, sehingga dapat memberikan pemahaman dan meningkatkan kesadaran masyarakat untuk mengkonversi hak-hak lama dalam hal ini Surat Keterangan Tanah (SKT) untuk dikonversi atau didaftarkan menjadi sertifikat hak atas tanah yang mempunyai kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya.
2. Kepada masyarakat agar tidak hanya menguasai bidang tanah secara fisik saja tetapi juga harus dapat membuktikan dengan data yuridisnya, serta kronologis penguasaan atas tanah, dengan begitu secara tidak langsung masyarakat akan sadar betapa pentingnya bukti-bukti hak atas tanah yang dapat memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Andrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

- AP. Parlindungan, 1993, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju.
- _____, 1988, *Pendaftaran Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Bandung: Alumni.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.
- _____, et all, 1999, *surat gugat dan hukum pembuktian dalam perkara perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Jazim Hamidi, 2011, *Optik Hukum Peraturan Daerah Bermasalah*, Jakarta: PT. Prestasi Pustakaraya.
- J. Andy Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Kaelan M.S., *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat (Paradigma bagi Pengembangan Penelitian Interdisipliner Bidang Filsafat, Budaya, Sosial, Semiotika, Sastra, Hukum dan Seni)*, Yogyakarta: Paradigma, 2005).
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, (Jakarta; Balai Pustaka, 1995),
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Mr. A. Pitlo, 1978, *Pembuktian Dan Daluwarsa (Menurut KUHPperdata)*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Munir Fuady, 2006, *Teori Hukum Pembuktian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Putri Ayu Wijiyanti, 2001, *Tanah dan Sistem Perpajakan Masa Colonial Inggris*, Yogyakarta: Terawang.
- R. Supomo, 1980, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita, cet ke 5.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999).
- Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok Agraria*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

Peraturan Menteri Agrarian Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,a

Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Izin Peruntukan Dan Penggunaan Tanah.

C. Artikel

Pena Rifai, 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, diakses dari <http://pena-rifai.blogspot.com/2011/06/perlindungan-hukum-terhadap-pemegang.html>, pada 20 Mei 2017, Pukul 12.5.