

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi, tanah mendukung kehidupan manusia, hewan dan tumbuhan. Bagi manusia tanah sangat bermanfaat bagi kehidupannya, karena tanah adalah tempat di mana bisa bercocok tanam, membangun gedung, dan lain -lain

Tanah merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktifitas sehari-hari dan juga menjadi sumber mata pencaharian bagi kalangan petani di wilayah pedesaan di seluruh Indonesia. Oleh karena pentingnya arti tanah bagi masyarakat Indonesia, maka banyak masyarakat yang berupaya untuk memiliki hak atas tanah tersebut agar dapat dijadikan tempat mendirikan rumah kediaman, tempat bercocok tanam, tempat berusaha dengan mendirikan bangunan rumah tempat usaha atau bahkan melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut melalui suatu transaksi jual beli.<sup>1</sup>

Pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang adalah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah yang tertuang dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disingkat (UUPA) yang mengatur tentang pendaftaran tanah menyebutkan: untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang mengatur dengan peraturan pemerintah.

---

<sup>1</sup> Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Press, Yogyakarta, 2010, halaman 20

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono disimpulkan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>2</sup>

Adapun landasan hukum mengenai surat keterangan tanah berdasarkan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa :

- (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-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/kepala desa 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

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman. 72.

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 peraturan-peraturan yang memuat tentang surat keterangan tanah maka dapat disimpulkan bahwa surat keterangan tanah merupakan surat yang menjelaskan tentang riwayat tanah seseorang yang berisi tentang identitas yang menguasai tanah, batas-batas tanah, saksi-saksi dan diterbitkan oleh dari *geuchik* atas permohonan dari pemohon.

Sengketa tanah adalah masalah antara dua orang atau lebih yang berisi pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan – keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya

Kasus yang terjadi di Gampong Seulalah adalah terjadinya transaksi jual beli tanah yang terletak di Gampong Seulalah antara pemilik tanah yang hanya memiliki surat penguasaan fisik bidang tanah tertanggal 31 Oktober 2016 yang dikeluarkan oleh *Geuchik* Gampong Seulalah, telah menjual tanahnya kepada seorang developer, dan developer tersebut hanya membayar uang muka tanah dan tidak kunjung membayar sisa uang yang telah disepakati untuk pelunasan tanah tersebut, setahun berlalu, ternyata terhadap tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kota Langsa atas nama Hendri developer tersebut dengan sertipikat Nomor 1259 dan bukti pendaftaran tanah berupa surat pernyataan penguasaan fisik bidang

tanah tanggal 3 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh *Gampong* lain yaitu surat pernyataan penguasaan fisik tanah yang dikeluarkan oleh *Geuchik* Gampong Jawa.

Sehingga dari permasalahan diatas tertarik untuk dilakukan penelitian dan mengangkatnya kedalam sebuah penelitian dengan judul **“PEMBUKTIAN SURAT KETERANGAN TANAH SEBAGAI DASAR PENERBITAN SERTIPIKAT (Penelitian di *Gampong* Seulalah Kecamatan Langsa Lama) ”**

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

1. Bagaimana pembuktian surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat?
2. Apa Akibat hukum terhadap terbitnya surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat ?
3. Apa Upaya yang dilakukan terhadap terbitnya sertipikat yang berdasarkan surat keterangan tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui pembuktian surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap terbitnya surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat.
3. Untuk mengetahui Upaya yang dilakukan terhadap terbitnya sertipikat yang berdasarkan surat keterangan tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan baik secara teoritis maupun praktis.

##### **1. Secara Teoritis**

Sebagai bahan untuk pengembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi kalangan akademis dan masyarakat yang ingin mengetahui dan memperdalam tentang Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat.

##### **2. Secara Praktis**

- a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat khususnya memberikan informasi ilmiah mengenai Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat (Penelitian di *Gampong* Seulalah Kecamatan Langsa Lama).
- b. Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi masyarakat tentang Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Dasar

Penerbitan Sertipikat (Penelitian di *Gampong* Seulalah Kecamatan Langsa Lama).

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran kepustakaan bahwa penelitian yang pernah ada Peran *Keuchik* dalam pengesahan surat kuasa jual beli tanah di *Gampong* Jalan Kecamatan Idi Rayeuk Kabupaten Aceh Timur oleh M. Sa'dun NIM. 100101496 di tahun 2017 dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan *Keuchik* dalam pengesahan surat kuasa jual beli tanah?
2. Apa faktor yang menyebabkan *Keuchik* terlibat dalam pengesahan surat kuasa jual beli tanah?
3. Apa hambatan *Keuchik* dalam pengesahan surat kuasa jual beli tanah?

Sedangkan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat (Penelitian di *Gampong* Seulalah Kecamatan Langsa Lama) ini belum pernah ada yang menelitinya, sehingga peneliti mencoba untuk mengangkatnya dalam sebuah skripsi, mengingat penelitian ini asli baik dari segi lokasi, ruang lingkup permasalahan dan materinya sehingga dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian menjelaskan seluruh rangkaian kegiatan yang akan dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan atau untuk membuktikan asumsi yang dikemukakan. Untuk menjawab pokok masalah penelitian dan membuktikan asumsi harus didukung oleh fakta-fakta lapangan dan hasil penelitian.

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian adalah menggunakan penelitian hukum yuridis empiris. Metode pendekatan ini mengkaji kekuatan hukum surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat. Pendekatan empiris adalah hukum sebagai kenyataan, sosial, kultur atau *das sein*, karena dalam penelitian ini digunakan sumber data primer yang diperoleh dari lapangan.<sup>3</sup>

Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat (Penelitian di *Gampong Seulalah* Kecamatan Langsa Lama).

### **2. Definisi Operasional Variabel Penelitian**

- a. Pembuktian adalah Penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna

---

<sup>3</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 14

memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan.<sup>4</sup>

- b. Surat Keterangan tanah adalah merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Secara eksplisit tidak diatur mengenai tata cara untuk memperoleh Surat Keterangan Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>5</sup>
- c. Sertipikat adalah tanda atau surat keterangan (nama) dari atau orang lain yang dapat digunakan sebagai saksi.<sup>6</sup>
- d. *Gampong* Seulalah adalah sebuah *gampong* yang terletak di kecamatan Langsa Lama, kota Langsa, Aceh, Indonesia. Pada tahun 2010, *gampong* ini dimekarkan untuk membentuk Gampong Seulalah Baru<sup>7</sup>
- e. Kecamatan Langsa Lama adalah sebuah Kecamatan di Kota Langsa, Aceh, Indonesia.

---

<sup>4</sup> Eddy O.S. Hiariej, *Teori Hukum dan Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012, halaman 8

<sup>5</sup> <https://www.apaarti.com/surat-keterangan-tanah.html> diakses tanggal 25 Mei 2018 Pukul 20.00 WIB

<sup>6</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Dalam Jaringan*, <http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php> diakses tanggal 23 Mei 2018 Pukul 20.00 WIB

<sup>7</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Seulalah,\\_Langsa\\_Lama,\\_Langsa](https://id.wikipedia.org/wiki/Seulalah,_Langsa_Lama,_Langsa) diakses tanggal 15 Mei 2018, Pukul 21.50 WIB



### 3. Lokasi Penelitian

Untuk menjawab permasalahan sebagaimana dirumuskan dalam skripsi ini maka ditetapkan lokasi di *Gampong* Seulalah Kecamatan Langsa Lama dengan responden sebagai berikut:

- a. 1 (satu) orang pemilik tanah
- b. 1 (satu) *Geuchik Gampong* Seulalah
- c. 1 (satu) *Geuchik Gampong* jawa
- d. 1 (satu) orang Notaris dan PPAT
- e. 1 (satu) Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Langsa
- f. 1 (satu) orang Hakim Pengadilan Negeri Langsa
- g. 2 (dua) orang masyarakat pemilik tanah yang berbatasan

### 4. Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan sifat deskriptif analitis, karena penelitian ini tidak hanya bermaksud mengungkapkan atau melukiskan data sebagaimana adanya, tetapi juga bermaksud melukiskan realitas sebagaimana yang diharapkan.

Analisa data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori, dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>8</sup> Teknik analisis data adalah suatu uraian tentang cara-cara analisis, yaitu dengan kegiatan mengumpulkan data kemudian diadakan

---

<sup>8</sup> Lexi J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, halaman 183.

pengeditan terlebih dahulu, untuk selanjutnya dimanfaatkan sebagai bahan analisis yang sifatnya kualitatif. Penganalisisan data merupakan tahap yang paling penting dalam penelitian hukum normatif.

Data yang diperoleh, baik hasil penelitian lapangan maupun kepustakaan akan di analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu analisis yang menghasilkan data deskriptif, dan apa yang dinyatakan oleh responden dan informan secara tertulis maupun lisan dipelajari dan di teliti sebagai suatu yang utuh.

Metode kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data pemahaman hasil analisis,<sup>9</sup> kemudian hasilnya akan dimanfaatkan untuk membahas permasalahan yang diajukan didalam skripsi ini.

## **G. Sistematika Penulisan**

Supaya pembahasan dalam penelitian ini sistematis sehingga mudah untuk dipahami maka penulis menggunakan sistematika penulisan. Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah:

Bab I Pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, halaman 30

Bab II Pembuktian surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat terdiri dari pengertian pembuktian, pengertian surat dan surat keterangan tanah, dan pembuktian surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat.

Bab III Akibat hukum terhadap terbitnya surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat terdiri dari pengertian tanah, ketentuan penguasaan kepemilikan tanah dan akibat hukum terhadap terbitnya surat keterangan tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat

BAB IV Upaya yang dilakukan terhadap terbitnya sertipikat yang berdasarkan surat keterangan tanah terdiri dari pengertian sertipikat Tanah, jenis-jenis sertipikat tanah dan upaya yang dilakukan terhadap terbitnya sertipikat yang berdasarkan surat keterangan tanah

BAB V Kesimpulan dan saran yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran