



Volume : 21, Nomor : 2  
ISSN Online : 2613-9340  
ISSN Offline : 1412-1255

---

---

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN  
PENGUASAAN TANAH SEBAGAI BUKTI  
KEPEMILIKAN DI KABUPATEN KARO**

Oleh :

**May Linda Sari, Muhammad Yamin,  
Rosnidar<sup>1</sup>**

**Abstract**

*One of the obstacles often faced by the people of Karo Regency in terms of land registration for the first time is the absence of authentic proof of legal land ownership, in the form of a Land Tenure Certificate (SKPT). In general, they get land management from the customary leader without written evidence. Land management in Tanah Karo is basically communal or shared use regulated by the Customary Stakeholders. As long as the payment goes well, land tenure will continue, because this is evidence of land tenure given to the community. This phenomenon underlies the research problem regarding how the legal position of the SKPT is as proof of ownership in Karo Regency.*

*This study uses field research with a descriptive qualitative analysis approach and was conducted in Karo Regency, North Sumatra. The type of this research is qualitative. Primary data was collected through observation and interviews, while secondary data was collected through library research and documentation.*

*The results showed that there are 2 (two) types of SKPT as regulated in Government Regulation no. 24 year 1997 concerning Land Registration, namely Proof of Old Rights (Article 24 PP 24/1997) and Proof of New Rights (Article 23 PP 24/1997). However, for the conversion of Ownership Rights, SKPT requires strengthening of witnesses and land tenure is not intended for things that are prohibited by law and are not in dispute. Suggestions in this study are the need for education to the public about the importance of proof of land tenure as evidence in land*

*registration for the first time. People who control the SKPT but have not registered it must manage their land properly, not to be controlled by a third party. The Karo Regency Land Office needs to socialize about legal remedies that can be taken by the community when the rights they get are weak.*

**Abstrak**

Salah satu kendala yang sering dihadapi masyarakat Kabupaten Karo dalam hal pendaftaran tanah untuk yang pertama kali adalah tidak adanya bukti otentik kepemilikan tanah yang sah, dalam bentuk Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT). Pada umumnya, mereka mendapat pengelolaan tanah dari Ketua Adat tanpa bukti tertulis. Pengelolaan tanah di Tanah Karo pada dasarnya bersifat komunal atau pemakaian bersama yang diatur oleh Pemangku Adat. Selama pembayaran berjalan dengan baik, maka penguasaan tanah tetap berjalan, karena hal ini yang menjadi bukti penguasaan lahan yang diberikan kepada masyarakat. Fenomena ini yang melandasi permasalahan penelitian mengenai bagaimana kedudukan hukum SKPT sebagai bukti kepemilikan di Kabupaten Karo.

Penelitian ini menggunakan *field research* dengan pendekatan analisis kualitatif deskriptif dan dilakukan di Kabupaten Karo, Sumatera Utara. Jenis penelitian adalah kualitatif. Pengumpulan data primer dilakukan melalui observasi, wawancara sedangkan data sekunder melalui studi pustaka dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat 2 jenis SKPT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pembuktian Hak Milik Lama (Pasal 24 PP 24/1997) dan Pembuktian Hak Baru (Pasal 23 PP 24/1997). Namun, guna konversi Hak Kepemilikan, SKPT membutuhkan penguatan dari saksi-saksi serta penguasaan tanah tidak diperuntukkan hal yang dilarang dalam undang-undang dan tidak bersengketa. Saran dalam penelitian ini adalah perlu adanya edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya bukti penguasaan tanah sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah untuk yang pertama kali. Masyarakat yang menguasai SKPT namun belum mendaftarkannya harus mengelola tanahnya dengan baik, jangan sampai dikuasai oleh pihak

---

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan

ketiga. Kantor Pertanahan Kabupaten Karo perlu melakukan sosialisasi mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan masyarakat manakala lemahnya alas hak yang mereka peroleh.

## **I. Pendahuluan**

### **A. Latar Belakang**

Keberadaan tanah sebagai sumber kehidupan dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.

Dewasa ini, masih terdapat masyarakat yang menguasai tanah namun tidak dapat mempunyai bukti-bukti kepemilikan tanah (alas hak) secara lengkap dan bahkan sama sekali tidak mempunyai bukti kepemilikan sehingga terkendala dalam permohonan pendaftaran hak atas tanahnya. Dengan kondisi tersebut, Menteri ATR/Kepala BPN mengeluarkan Surat Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat ("SE 1765/2016"). SE 1765/2016 pada dasarnya dikeluarkan untuk mempercepat pendaftaran tanah. Dalam SE 1765/2016 memberikan petunjuk dalam hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah, masyarakat dapat membuktikannya dengan membuat surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dari yang bersangkutan.

Pada tahun 2017, juga dengan tema yang sama yaitu untuk meningkatkan kegiatan

pendaftaran tanah, dan peningkatan kegiatan pendaftaran tanah, dan peningkatan penerbitan sertifikat hak milik bagi warga negara Indonesia, Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki program yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ("PTSL"). Program ini memiliki dasar hukum pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diubah pada tahun 2018 dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ("Permen PTSL").

Program PTSL tersebut, Menteri Agraria dan Tata Ruang memberikan kemudahan untuk percepatan pendaftaran tanah masyarakat dan meringankan pembiayaan pendaftaran tanah bagi masyarakat. Dalam memberikan kemudahan percepatan pendaftaran tanah, tidak lagi dicantumkan surat keterangan tanah sebagai syarat pendaftaran tanah seperti yang diatur dalam Pasal 76 (3) huruf b PMNA 3/1997. Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019 menggariskan jenis alat bukti dalam rangka pengumpulan data yuridis antara lain meliputi:

1. Alas hak, misalnya bukti perpajakan yang dimiliki sebelum tahun 1960;
2. Bukti peralihan hak, misalnya akta jual beli atau surat pernyataan dibawah tangan;
3. Apabila peserta PTSL tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, pembuktian hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan melainkan berdasarkan bukti

penguasaan fisik yang dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019 merupakan instrumen hukum yang menghapus surat keterangan tanah sebagai syarat dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam PMNA 3/1997. Dalam hal ini, penulis melihat pemerintah mendorong percepatan penyertipikatan tanah yang salah satu caranya yakni penghapusan surat keterangan tanah dari syarat pendaftaran tanah.

Langkah pemerintah dalam menghapuskan surat keterangan tanah dari syarat pendaftaran tanah memiliki dampak positif terkhusus pada masyarakat yang status tanahnya belum bersertifikat yakni terjadinya percepatan proses pengurusan sertifikat hingga pada pengumuman keputusan kepemilikan atas tanah (akta/sertifikat). Seperti yang kita ketahui selama ini dalam proses pengurusan sertifikat membutuhkan waktu bertahun-tahun, namun dengan program pemerintah akan mempercepat dari segi proses pelaksanaannya. Akan tetapi di sisi lain jika surat keterangan tanah dihapuskan dalam upaya penyederhanaan pelaksanaan pendaftaran tanah muncul berbagai permasalahan baru dikarenakan surat keterangan tanah yang diterbitkan dari Kepala Desa/Lurah menerapkan asas kecermatan dalam proses pendaftaran tanah sehingga meminimalisir kerugian yang akan ditimbulkan dan ketika pemerintah menghapus surat keterangan tanah dari kelurahan sebagai syarat pendaftaran tanah maka memperbesar potensi kerugian yang akan ditimbulkan akibat ketidakcermatan dalam proses pendaftaran tanah.

Surat penguasaan fisik bidang tanah yang dijadikan sebagai dasar penerbitan sertifikat bisa menimbulkan permasalahan dikemudian hari dikarenakan memotong proses administrasi di Kantor Kepala Desa dan luput dari pengawasan aparaturnya pertanahan khususnya Kantor Pertanahan di daerah terkesan mementingkan target pendaftaran tanah. Hal ini akan sangat terasa seperti di Kabupaten Karo yang mayoritas penguasaan tanahnya didapat secara turun temurun sehingga sulit untuk melacak kebenarannya sehingga menimbulkan potensi penyalahgunaan surat penguasaan fisik bidang tanah oleh orang yang tidak berhak atas tanah tersebut.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa bentuk Surat Keterangan Penguasaan Tanah sebagai alat bukti yang sah dan diakui dalam rangka pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo?
2. Bagaimana kedudukan hukum surat keterangan penguasaan tanah dalam rangka pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo?
3. Bagaimana upaya pendaftaran untuk yang pertama sekali kepemilikan penyertipikatan ditinjau dari Surat Keterangan Penguasaan Tanah di Kabupaten Karo?

### **C. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa

peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat. Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum.

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif sebagai metodologi penelitiannya, yakni penelitian yang bertujuan untuk menjalankan fenomena melalui pengumpulan data sedalam-dalamnya. Penelitian kualitatif tidak selalu bertujuan untuk mencari sebab akibat terjadinya sesuatu, tetapi lebih berupaya memahami situasi tertentu untuk sampai pada suatu kesimpulan objektif, penelitian kualitatif berupaya mendalami dan menerobos gejalanya dengan menginterpretasikan masalah.

Dilihat dari jenisnya penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian (seseorang lembaga dan lainnya) pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagainya. Penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan melaksanakan wawancara terhadap sampel

yang telah di tentukan, dan observasi di lapangan.

## II. Hasil Dan Pembahasan

### A. Dasar Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah

Pemerintah telah mengatur bagaimana pembuktian hak tanah sebelum pembentukan UUPA atau disebut dengan “Pembuktian Hak Lama” dan pembuktian hak tanah setelah pembentukan UUPA atau disebut dengan “Pembuktian Hak Baru”.

Adapun penetapan pembuktian hak baru yaitu:

1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

Sedangkan penetapan pembuktian hak lama diatur sebagai berikut:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian

sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa\kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pada penjelasan Pasal 24 PP No. 24/1997 Ayat (1) dijelaskan bahwa bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

1. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad* 1834 27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
2. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad* 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
4. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
8. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
10. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
11. Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut;
2. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
3. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
4. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26 PP No. 24/1997;
5. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;

6. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

#### **B. Kedudukan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Di Kabupaten Karo**

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Surat Penguasaan Tanah (SPT) yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah, di pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya "SPT Kepala Desa/Kelurahan" dan hal ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis.

Surat Penguasaan Tanah (SPT) yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh Kepala Desa berupa ijin tebas tebang, untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat Penguasaan Tanah (SPT). Kemudian



penggarap hendak menjual tanah ini, oleh para pihak ke desa buktinya adalah ganti rugi dari segala hal yang telah dikeluarkan oleh penggarap tersebut maka dirancanglah oleh perangkat desa mengenai ganti rugi hingga sekarang disebut dengan surat keterangan ganti rugi. Hal ini terjadi setelah tahun 1970-an ke atas sehingga Surat Penguasaan Tanah (SPT) yang terbit sebelum tahun 1970 tidaklah ada.

Surat keterangan ganti rugi ini dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang tanahnya diganti rugi (penggarap) dan pihak yang memberi kerugian (pembeli). Prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh Kepala Desa, disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah dan seterusnya dikuatkan oleh Camat serta saksi-saksi.

Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada UUPA, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Penguasaan Tanah (SPT) banyak hal negative yang dijumpai. Surat Keterangan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa harganya lebih terjangkau.

Kekuatan hukum Surat Penguasaan Tanah (SPT) kepala desa dalam transaksi jual beli, dapat dipahami bahwa kedudukan Kepala

Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut: Pasal 7 Ayat (2), disebutkan bahwa: "*Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara*".

Berdasarkan ketentuan penjelasan Pasal 7 ayat (2) dijelaskan bahwa untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa/Kelurahan.

Kewenangan Kepala Desa/Kelurahan juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2), disebutkan bahwa: Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat

kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

### **C. Upaya Hukum Penyelesaian Kepemilikan Tanah Atas Surat Keterangan Penguasaan Tanah Di Kabupaten Karo**

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 23 PP No. 24/1997 diuraikan bahwa terbagi 2 bukti kepemilikan tanah, yaitu Pembuktian Hak Lama dan Pembuktian Hak Baru. Pembuktian ini dibatasi sebelum dikeluarkannya UUPA dan sebelum dikeluarkannya UUPA. Menurut Kasi II

Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, pembuktian tersebut dibutuhkan guna persyaratan pendaftaran tanah pertama kali. Masyarakat yang ingin mengajukan SKPT menjadi SHM harus melampirkan bukti kepemilikan yang mereka miliki sesuai dengan masanya.

Pada masa sebelum berlakunya UUPA. Masyarakat tanah Karo pada umumnya menguasai lahan secara komunal. Dalam lingkungan masyarakat adat Tanah Karo masih dikenal adanya hak ulayat/hak masyarakat adat atas tanah yang merupakan hak persekutuan adat, di mana kewenangan penguasaan atas tanah tersebut dipegang oleh Kepala Desa dan pemangku adat. Di dalam hak ulayat diakui pula adanya hak atas tanah perseorangan. Wewenang penggunaan tanah selalu disertai dengan kewajiban sehingga dalam pemanfaatan tanah tidak hanya berguna bagi individu tetapi juga memberi manfaat bagi warga persekutuan. Bilamana kewajiban atas penguasaan tanah ulayat tidak dipenuhi atau tidak ada tanda-tanda adanya hubungan seseorang dengan tanah, maka penguasa adat berhak untuk mengambilnya dan status itu kembali menjadi hak ulayat dan seterusnya dapat diberikan kepada warga persekutuan yang lain. Hukum Adat dalam masyarakat Adat Karo pada dasarnya tidak membedakan hak antara warga masyarakatnya dengan warga luar sehubungan dengan pemilikan dan penguasaan atas tanah ulayat. Keberlanjutan penguasaan lahan selanjutnya berada pada pembayaran uang pajak tanah ke desa. Jika pembayaran lancar, maka keberlanjutan penguasaan tanah bisa diteruskan, tetapi jika pembayaran tidak lancar, maka penguasaan tanah atas kuasa Kepala Desa atau Pemangku Adat, bisa dialihkan



kepada warga lain. Disinilah pentingnya memiliki bukti hak lama yang diatur dalam UUPA.

Pada umumnya, bentuk Pembuktian Hak Lama yang penulis temukan di Kabupaten Karo berupa Petuk Pajak Bumi/*Landrente*. Berdasarkan kasus yang menimpa responden AS (dan keluarga) dimana keluarga mereka telah menguasai lahan sekitar 2 hektar di Desa Siabang-abang, Kecamatan Kutabuluh, Kabupaten Karo. Setiap tahunnya, keluarga mereka rutin membayar pajak ke Pemangku Adat / Kepala Desa. Melalui pembayaran petuk pajak tersebut, oleh Kepala Desa menerbitkan Surat Keterangan Desa yang berisi kepemilikan yang sah kepada keluarga AS sekitar tahun 1954. Berbekal surat tersebut, AS (dan keluarga) yang merupakan generasi ketiga, mengajukan kepemilikan yang sah (SHM) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karo pada tahun 2015. Guna menguatkan pembuktian kepemilikan, selain surat keterangan Kepala Desa, mereka juga mendatangkan saksi-saksi antara lain anak beru dan kalimbubu. Melalui kepengurusan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, dengan mendaftarkan bukti-bukti dan saksi yang ada, setelah melewati fase kurang lebih 2 tahun, keterangan AS dan saksi-saksi akhirnya dapat diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo sehingga sertifikat yang diperjuangkan oleh AS (dan keluarga) pada akhirnya diterbitkan SHM oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo.

Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa pembuktian SKPT 3 (dalam hal ini melalui Pembuktian Hak Lama) asal sudah lengkap dan memadai, maka bisa dijadikan alat bukti kepemilikan yang sah dan bisa dikonversi ke SHM. Hal ini membantu masyarakat yang kesulitan dalam hal pembuktian kepemilikan

untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah yang mereka kuasai selama ini. Penguasaan tanah sebagaimana dijelaskan diatas bisa berupa tanah adat, tanah terlantar atau tanpa kepemilikan yang jelas yang sudah mereka kuasai minimal selama 20 tahun. Pemerintah membantu masyarakat dalam mendapatkan haknya dengan menerbitkan regulasi mengenai pendaftaran tanah. Pengurusan kepemilikan tanah di setiap daerah, dalam hal ini di Kabupaten Karo adalah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Karo.

Salah satu syarat dalam mengurus sertifikat tanah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Karo adalah Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT). SKPT ini dikeluarkan oleh kelurahan setempat. SKPT ini pada dasarnya menegaskan riwayat kepemilikan tanah. Misalnya dalam pendaftaran/pensertifikatan atas tanah bekas hak milik adat (dikenal sebagai "tanah girik"). Peralihan hak atas tanah girik biasanya dilakukan di hadapan camat atau kepala desa. Namun demikian, banyak juga yang hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan dari para pihak dan selebar kwitansi saja. Sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusuri kepemilikannya.

Pensertifikatan tanah girik tersebut dalam istilah hukum tanah disebut sebagai pendaftaran tanah pertama kali. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah bekas hak milik adat dan tanah garapan, salah satu persyaratannya adalah mendapatkan surat rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang bersangkutan, yang menyatakan bahwa atas tanah tersebut belum pernah disertifikatkan serta riwayat pemilikan tanah dimaksud yang dilampirkan dengan surat riwayat tanah. Dan



pembuatan surat yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dari RT/RW/Lurah.

Selain tanah bekas hak milik adat atau tanah girik, bentuk lain surat yang dipegang oleh masyarakat dapat merupakan tanah-tanah bekas hak barat yang berasal sejak jaman belanda, namun belum dikonversi pada saat ketentuan konversi tanah diberlakukan di tahun 1960. Tanah-tanah yang demikian biasanya masih berstatus tanah *eigendom*, *eigendom verponding*, tanah opstal maupun tanah *erfpacht*, yang tentunya proses pensertifikatannya akan berbeda dengan proses pensertifikatan tanah bekas hak milik adat tersebut.

Bentuk SKPT selain keterangan dari Pemangku Adat juga dapat berupa keterangan tertulis tentang penguasaan sebidang tanah dengan itikad baik dari yang bersangkutan (tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/ tidak dalam sengketa; tidak termasuk aset pemerintah atau pemerintah daerah; tidak termasuk kawasan hutan).

Surat pernyataan tersebut dibuat dengan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik kekerabatan vertikal maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik dan menguasai bidang tanah tersebut.

Surat pernyataan dibuat berdasarkan keterangan sebenar-benarnya dari pihak yang membuat pernyataan bertanggung jawab secara pidana dan perdata. Tentunya apabila dikemudian hari terbukti ada unsur

ketidakbenaran dalam pernyataannya maka sertifikat dapat dibatalkan dan pelaku dapat diproses secara hukum. Kantor Pertanahan sebagai administrator yang bertugas menerima seluruh SKPT dapat menerbitkan sertifikat yang diajukan bila semua prosedur dan kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sudah dipenuhi oleh masyarakat.

Pengajuan pendaftaran tanah untuk yang pertama sekali dengan Pembuktian Hak Baru di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo sebagaimana diungkapkan oleh Kasi II Kantor BPN Kabupaten Karo mengungkapkan selama masyarakat memiliki SKPT yang sah dan lengkap, maka pengajuan konversi kepemilikan yang sah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dapat dilayani dan bisa dikeluarkan SHM. Adapun prosedur pengajuan pendaftaran tanah pertama kali dapat diuraikan sebagaimana berikut:

1. Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak
  - a. Dasar Hukum:
    - 1) UU No. 5/1960
    - 2) UU No. 21/1997 jo. UU No. 20/2000
    - 3) PP No. 48/1994 jo. PP No. 79/1996
    - 4) PP No. 24/1997
    - 5) PP No. 13/2010
    - 6) PMNA/KBPN No. 3/1997
    - 7) Peraturan KBPN RI No. 7/2007
  - b. Persyaratan:
    - 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
    - 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan
    - 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila



dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

- 4) Bukti pemilikan tanah/ alas hak milik adat/bekas milik adat
- 5) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
- 6) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

c. Biaya

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

d. Waktu

98 (Sembilan puluh delapan) hari.

e. Keterangan

Formulir permohonan memuat:

- 1) Identitas diri
- 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3) Pernyataan tanah tidak sengketa
- 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

2. Pemberian Hak Milik Perorangan

a. Dasar Hukum

- 1) UU No. 5/1960
- 2) UU No. 21/1997 jo. 20/2000
- 3) PP No. 48/1994 jo. PP No. 79/1996
- 4) PP No. 24/1997
- 5) PP No. 13/2010
- 6) PMNA/KBPN No. 3/1997
- 7) PMNA/KBPN No. 3/1999
- 8) PMNA/KBPN No. 9/1999
- 9) Peraturan KBPN RI No. 3/2006
- 10) Peraturan KBPN RI No. 4/2006

11) Peraturan KBPN No.7/2007

12) KMNA/KBPN 2/1998

13) KMNA/KBPN 6/1998

14) SE KBPN No. 600-1900 tanggal 31 Juli 2003

b. Persyaratan

1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup

2) Surat Kuasa apabila dikuasakan

3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

4) Asli Bukti perolehan tanah/Alas Hak

5) Asli Surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah

6) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

7) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

c. Biaya

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

d. Waktu

1) 38 (tiga puluh delapan) hari untuk:

- Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha
  - Tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>
- 2) 57 (lima puluh tujuh) hari untuk:
- Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha
  - Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> s.d. 5.000 m<sup>2</sup>
- 3) 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk:
- Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>
- e. Keterangan
1. Formulir permohonan memuat:
    - a) Identitas diri
    - b) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
    - c) Pernyataan tanah tidak sengketa
    - d) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
    - e) Pernyataan menguasai tanah tidak lebih dari 5 (lima) bidang untuk permohonan rumah tinggal
  2. Catatan:
    - a) Tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK
    - b) Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya.

Menurut Kasi II Kantor BPN Kabupaten Karo, masyarakat Kabupaten Karo dipersilahkan untuk melakukan pendaftaran bila memegang bukti fisik berupa SKPT baik yang baru maupun yang lama. Kantor BPN Kabupaten Karo akan melayani dan memberikan arahan. Masyarakat

tinggal melengkapi data-data sebagaimana yang telah disebutkan diatas.

Pada dasarnya, sebagaimana juga telah diuraikan sebelumnya, bahwasanya SKPT bukan menjadi satu-satunya alat bukti, namun perlu pengesahan dan kelengkapan bukti maupun saksi-saksi lainnya.

Masyarakat bisa melakukan pendaftaran sendiri-sendiri atau yang dikenal dengan sebutan sporadis maupun melakukan pendaftaran secara bersama-sama atau dahulu disebut dengan PRONA, namun dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diubah pada tahun 2018 dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ("Permen PTSL").

Kantor BPN Kabupaten Karo, selama ini juga pernah berurusan pendaftaran tanah dengan SKPT Bukti Kepemilikan Baru dan juga SKPT Bukti Kepemilikan Lama. Hal ini bisa dilihat pada Lampiran I dan II dalam penelitian ini. Pada Lampiran I yang merupakan bukti kepemilikan baru, masyarakat melakukannya secara PTSL dimana pemohon telah menguasai sebidang tanah sejak tahun 2018 berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah. Setelah mempelajari bukti-bukti, maka pihak BPN Kabupaten Karo mempelajari dan melakukan survey di lapangan. Begitu juga dengan SKPT Bukti Kepemilikan Lama sebagaimana tertuang pada Lampiran II yang merupakan tanah adat yang diwariskan secara turun temurun. Karena

tidak memiliki hak atas, maka dalam surat pernyataan tersebut dilengkapi dengan saksi-saksi yang mendukung bukti penguasaan tanah atas pemohon.

### **III. Penutup**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan tujuan penelitian dalam penelitian ini, maka dapat disimpulkan bahwa:

Terdapat 2 (dua) jenis Surat Keterangan Penguasaan Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang perangkat alat bukti yang dimiliki oleh penguasa tanah sebelum diterbitkannya UUPA. Pembuktian Hak Milik Lama yang diatur dalam Pasal 24 PP 24/1997. Dan Pembuktian Hak Baru yang diatur dalam Pasal 23 PP 24/1997.

Surat Keterangan Penguasaan Tanah mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti atas penguasaan tanah. Pengelolaan tanah di tanah Karo pada dasarnya bersifat komunal atau pemakaian bersama yang diatur oleh Pemangku Adat. Namun Pemangku Adat juga mengatur pengelolaan tanah untuk masyarakat secara khusus yang dipergunakan sebagai tempat tinggal, bertani dan sebagainya. Dalam hal ini masyarakat diwajibkan membayar pajak tanah (landrente) kepada Pemangku Adat atas penguasaan tanah tersebut. Selama pembayaran berjalan dengan baik, maka penguasaan tanah tetap berjalan, karena hal ini yang menjadi bukti penguasaan lahan yang diberikan kepada masyarakat. SKPT Hak Lama yang diterbitkan oleh Ketua Adat memiliki dasar hukum yang jelas sebagai penguasa daerah yang diakui dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, dimana disebutkan Pemerintah Desa/Kelurahan

atau yang disebut dengan nama lain adalah Kepala Adat di Kabupaten Karo sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Kelurahan.

Adapun upaya pendaftaran untuk yang pertama sekali dalam penyertifikatan tanah di Kabupaten Karo, dalam hal ini jika bukti SKPT sudah lengkap (baik dalam hal melalui Pembuktian Hak Lama maupun Pembuktian Hak Baru) bisa dijadikan alat bukti kepemilikan yang sah dan bisa dikonversi ke Sertifikat Hak Milik. Penguasaan tanah sebagaimana dijelaskan diatas bisa berupa tanah adat, tanah terlantar atau tanpa kepemilikan yang jelas yang sudah mereka kuasai minimal selama 20 tahun. Pengurusan kepemilikan tanah selanjutnya dilakukan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Karo.

#### **B. Saran**

Perlu adanya edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya data ataupun bukti penguasaan tanah sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah untuk yang pertama kali. Bukti penguasaan tanah (baik dari Pembuktian Hak Lama maupun Hak Baru) jika tidak segera didaftarkan, masyarakat bisa kehilangan hak kepemilikan jika didahului oleh masyarakat lain.

Perlu bagi masyarakat yang menguasai sebidang tanah dan sudah memiliki SKPT yang kuat namun belum mendaftarkan tanah untuk yang pertama kali untuk mengelola tanah sebagai penguat bukti penguasaan dan pemanfaatan tanah. Jika pengelolaan tanah berada pada pihak ketiga dan berlangsung dalam waktu lama, maka memungkinkan potensi beralihnya hak kepemilikan. Pengelolaan dan pemanfaatan ini menjadi keterangan bagi para saksi bahwa tanah yang dikuasai dimanfaatkan



dengan baik. Kantor Pertanahan Kabupaten Karo perlu melakukan sosialisasi mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan masyarakat manakala lemahnya alas hak yang mereka peroleh.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Alamari, Firdausi, Widodo Suryandono, dan Pieter Everhardus Latumeten, Kedudukan Surat Keterangan Penguasaan Tanah dalam Pemindahan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 94/PDT.G/2018/PN PAL). *Jurnal Indonesian Notary*. Vol. 1, No. 4. Hal. 1 – 22, 2019.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2006.
- Ashofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumnus, 1990.
- C.B. Macpherson, *Property: Mainstream and Critical Positions. Pemikiran Dasar tentang Hak Milik. Cetakan Pertama. Terjemahan*. Jakarta: Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 1989.
- CST. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1995.
- CST. Kansil dan Christine ST. Kansil, *Hukum Tata Negara Republik Indonesia (1)*. Jakarta: Rineka Cipta, 1997.
- Hadari, Nawawi, *Metode Penelitian di Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, Cet. Ke-8, 1998.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Reseach, Jilid 1*, Yogyakarta: Andi Offset, 1997.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Riset Nasional*. Magelang: Akmil, 2007.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hasibuan, Abdurrozaq, *Metodologi Penelitian*. Medan: Nurinsani, 2013.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2008.
- Ishimora, Irena Luci, Suparjo Sujadi, dan Enny Koeswarni, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah pada Kawasan Taman Wisata Alam Teluk Youtefa (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 147/PDT.G/2017/PN.JAP)*. *Jurnal Indonesian Notary*. Jakarta: Universitas Indonesia. Vol. 3, No. 2, Hal. 339 – 359, 2020.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Press, 2012.
- JJ M. Wuismen, *Penelitian Ilmu Sosial*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2006.
- Johan, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Semarang: Mandar Maju, 2004.
- Kamello, Tan, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*. Medan: Disertasi PPs-USU, 2002.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa & Hak Milik (dalam Sudut Pandang KUH Perdata)*. Jakarta: Kencana, 2003.
- Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia, 2007.
- Kriyantono, Rachmat, *Teknik Praktis Riset Komunikasi: Disertai Contoh Praktis Riset Media, Public Relations, Advertising, Komunikasi Organisasi, Komunikasi Pemasaran*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Kusnardi dan Bintang R. Saragih, *Ilmu Negara*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Lubis. M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Mertokusumo, Sudikno, *Teori Hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta Tanah*. Yogyakarta: Karya Media, 2014.



- Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi Aksara, 1996.
- Nata, Abuddin, *Metodologi Studi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1998.
- Patittingi, Farida, *Penegasan Alasan Hak Penguasaan Fisik Turun-Temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah*. Jurnal Amanagappa, vol.19 No.4, Desember 2011, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2011.
- Putri, Annisa Oktaviani dan Harjono. Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016). *Jurnal Hukum Acara, Verstek*. Universitas Negeri Sebelas Maret. Vol. 7, No. 1, Hal. 41 – 46.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 1982.
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Salman, HR Otje, *Teori Hukum*. Jakarta: Refika Aditama, 2012
- Setiabudi, Jayadi. 2013. *Panduan lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali. *Jurnal Ilmiah Hukum, Negara Hukum*. Jakarta: Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi (P3DI), Sekretariat Jenderal Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Vol. 2, No. 2, Hal. 287 – 306, 2011.
- Siregar, Tampil Anshari, *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2005.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkeontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2013.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2012.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali, 2015.
- Soeryasumantri, Jujun S, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta: Sinar Harapan, 1976.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Surono, Agus, *Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4T)*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, 2013.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan Dasar-Dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006.
- Wahid, Muhtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika, 2008.
- Wasono, Doto Dono. Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi di Kota Pontianak). *Jurnal Nestor Magister Hukum*. Pontianak: Universitas Tanjungpura. Vol. 1, No. 1, Hal. 1 – 33, 2017.