KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN TANAH DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEMPAWAH NOMOR 13/PDT.G/2025/PN MPW)

T E S I S

OLEH :

HANIFATUL MILLAH, S.H
NIM. A2031241016

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2026

KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN TANAH DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEMPAWAH NOMOR 13/PDT.G/2025/PN MPW)

T E S I S

Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan
Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

OLEH :

HANIFATUL MILLAH, S.H
NIM. A2031241016

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2026

KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN TANAH DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEMPAWAH NOMOR 13/PDT.G/2025/PN MPW)

T E S I S

Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Magister Kenotariatan Pada Tanggal 29 Juli 2026

Oleh :

HANIFATUL MILLAH, S.H
NIM. A2031241016

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Prof. Dr. Garuda Wiko, SH.MSi	**Dr.Rommy Patra, SH.MH**
NIP. 196501281990021001	**NIP.198105212005011002**

Mengetahui
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. ROMMY PATRA, SH.MH
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas:

Nama Mahasiswa	:	**Hanifatul Millah, S.H**
NIM	:	**A2031241016**
Program Studi	:	**Magister Kenotariatan**
Judul Tesis	:	**KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN TANAH DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEMPAWAH NOMOR 13/PDT.G/2025/PN MPW)**

Tesis Ini Telah Diuji Dan Berhasil Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan Nomor : 2943/DST/UN22.1/2026 Pada Hari Kamis Tanggal, 23 Juli 2026

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM PENGUJI	TANDA TANGAN
1	**Prof. Dr. Garuda Wiko, SH.MSi 196501281990021001 Pembina Utama / Guru Besar/ IV/e**	Ketua Tim Penguji/ Pembimbing I	
2	**Dr.Rommy Patra, SH.MH NIP.198105212005011002 Pembina Utama Muda/ Lektor Kepala /IV/c**	Sekretaris Tim Penguji/ Pembimbing II	
3	**Dr. Ibrahim Sagio, SH.,M.Hum 196203071988101001 Pembina Tk. I/ Lektor Kepala/ IV/b**	Penguji I	
4	**Dr.Siti Rohani, S.H., M.Hum 197509232000032001 Pembina Tk.I/Lektor Kepala/IV/b**	Penguji II	
5	**Basuki Raharjo, SH - Notaris/PPAT**	Penguji III	

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	:	HANIFATUL MILLAH, SH
NIM	:	A2031241016
Judul Tesis	:	KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN TANAH DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEMPAWAH NOMOR 13/PDT.G/2025/PN MPW)

Dengan ini Saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, 22 Juli 2026

Yang Menyatakan



Hanifatul Millah, SH
NIM. A2031241016

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul "Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Tanah dalam Pembuktian Sengketa Hak atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Mpw)". Latar belakang penelitian ini didasari oleh fenomena masyarakat yang masih mengandalkan Surat Pernyataan Tanah (SPT) sebagai dasar penguasaan tanah meskipun pendaftaran tanah telah diwajibkan untuk menjamin kepastian hukum, sehingga memicu sengketa akibat penerbitan SPT tumpang tindih seperti pada Perkara Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Mpw di PN Mempawah. Perumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian Surat Pernyataan Tanah dalam sengketa hak atas tanah berdasarkan Putusan PN Mempawah Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Mpw. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian SPT dalam sengketa hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, di mana data dianalisis secara kualitatif preskriptif. Hasil analisis penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pada sengketa tanah seluas 42.700 m² antara Purhedi dan Fung Kiun dkk., Penggugat gagal membuktikan keabsahan SPT miliknya. Sebaliknya, Tergugat I berhasil membuktikan keabsahan SPT miliknya melalui riwayat penguasaan fisik waris berturut-turut dari Tjen En Dju. Majelis hakim menolak gugatan Penggugat, mengabulkan rekonvensi Tergugat I, menyatakan surat Penggugat tidak berkekuatan hukum, dan menghukum Penggugat mengosongkan objek. Simpulan penelitian ini menegaskan bahwa SPT berkedudukan sebagai akta di bawah tangan dan alat bukti petunjuk, yang mana kekuatan pembuktiannya menjadi kuat apabila diakui instansi berwenang (ATR/BPN) serta didukung riwayat penguasaan fisik secara berturut-turut. Saran penelitian ini adalah agar masyarakat segera mendaftarkan tanahnya ke BPN guna memperoleh sertifikat demi kepastian hukum, serta agar pemerintah desa/kelurahan lebih selektif dan memverifikasi penguasaan fisik secara substantif sebelum menerbitkan SPT guna mencegah sengketa tumpang tindih.

Kata Kunci: Kedudukan Hukum, Surat Pernyataan Tanah, Pembuktian

ABSTRACT

This study is entitled "Legal Status of Land Statement Letters in Proving Land Rights Disputes (Analysis of Mempawah District Court Decision Number 13/Pdt.G/2025/PN Mpw)". The background of this study is based on the phenomenon of people still relying on Land Statement Letters (SPT) as the basis for land possession, even though land registration is mandatory to ensure legal certainty, thereby triggering disputes due to overlapping SPT issuance, as occurred in Case Number 13/Pdt.G/2025/PN Mpw at the Mempawah District Court. The problem formulation of this study is how the legal status and evidentiary strength of the Land Statement Letter are evaluated in land rights disputes based on the Mempawah District Court Decision Number 13/Pdt.G/2025/PN Mpw. This study aims to analyze the legal status and evidentiary strength of SPT in land rights disputes. The research method used is normative legal research with statutory, conceptual, and case approaches, where the data is analyzed using qualitative prescriptive analysis. The results of the research analysis and discussion show that in a land dispute covering 42,700 m² between Purhedi and Fung Kiun et al., the Plaintiff failed to prove the validity of his SPT. Conversely, Defendant I successfully proved the validity of his SPT through a historical chain of continuous physical possession inherited from Tjen En Dju. The panel of judges dismissed the Plaintiff's lawsuit, granted Defendant I's counterclaim, declared the Plaintiff's document legally non-binding, and ordered the Plaintiff to vacate the land. The conclusion emphasizes that an SPT holds the legal status of a private deed and indicative evidence, gaining strong evidentiary power if recognized by the competent authority (ATR/BPN) and supported by continuous physical possession. The recommendation is for the public to register their land with the BPN to obtain certificates for legal certainty, and for village administration to verify physical possession substantively before issuing SPTs to prevent overlapping disputes.

Keywords: Legal Status, Land Statement Letter, Proof

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat, Taufik dan Hidayah-Nya kepada penulis, serta Atas karunia-Nya juga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Serta tidak lupa penulis sampaikan shalawat dan salam kepada junjungan kita Baginda Nabi Besar Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabat, para alim ulama, dan seluruh umatnya sampai akhir zaman dan semoga kita memperoleh syafaat darinya di akhirat nanti, Amiin.Judul Tesis ini adalah **"KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN TANAH DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEMPAWAH NOMOR 13/PDT.G/2025/PN MPW)"** Tesis ini diajukan sebagai salah satu persyaratan menempuh ujian tesis untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak.

Dalam penyusunan tesis ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuannya, untuk itu penulis menyampaikan ucapan banyak terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Garuda Wiko, SH.MSi,FCB.Arb, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak sekaligus selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan Tesis ini
2. Ibu Dr. Sri Ismawati, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak

3. Bapak Dr. Rommy Patra, SH.MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, sekaligus selaku Dosen Pembimbing II dalam Penulisan ini.
4. Ibu Chandra Maharani, SH.MH, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
5. Bapak Dr. Ibrahim Sagio, SH.MHum, selaku Penguji I yang telah memberikan masukan dan saran demi perbaikan tesis ini.
6. Ibu Dr. Siti Rohani, SH.MHum, selaku Penguji II yang telah memberikan masukan dan saran demi perbaikan tesis ini.
7. Bapak Basuki Rahardjo, SH, selaku Penguji III yang telah memberikan masukan dan saran demi perbaikan tesis ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura atas segala materi perkuliahan yang diberikan selama penulis menempuh studi pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, serta Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, atas segala bantuan dan pelayanannya selama penulis menempuh pendidikan.
9. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Untan angkatan VIII Tahun Akademik 2024/2025, atas segala bantuan dan kebersamaannya selama menjalankan studi.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan, untuk itu segala masukan baik yang berupa ide, saran, maupun kritikan

yang bersifat konstruktif dari para tim dosen pembimbing dan tim dosen penguji sangat penulis harapkan kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu pada kesempatan ini, penulis juga mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya atas bantuan yang telah diberikan. Akhirnya Kepada Allah SWT penulis memanjatkan do'a semoga segala bantuan dan kemudahan yang telah diberikan mendapatkan balasan yang lebih dari Allah SWT. Aamiiin Yra

Pontianak, 22 Juli 2026

Hanifatul Millah
NIM. A2031241016

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DEPAN i

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DALAM ii

HALAMAN PADA LEMBAR PERSETUJUAN iii

HALAMAN PADA LEMBAR PENGESAHAN iv

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN v

ABSTRAK vi

ABSTRACT …….. vii

KATA PENGANTAR x

DAFTAR ISI xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah …… 1

1.2. Rumusan Masalah …… 7

1.3. Tujuan Penelitian ……... 7

1.4. Manfaat Penelitian …….. 8

1.5. Keaslian Peneliatian ……. 8

1.6. Kerangka Pemikiran …….. 10

1.6.1. Tinjauan Pustaka …… 10

1.6.2. Kerangka Konsep ……... 24

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah ……. 25

2.2. Tinjauan Umum Surat Keterangan Atas Tanah (SKT)…….. 34

2.3. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah 35

2.4. Tinjauan Umum Teori Kepastian Hukum……. 40

2.5. Tinjauan Umum Teori Pembuktian…… 42

2.6. Tinjaun Konsep Surat Pernyataan Tanah (SPT) 45

BAB III METODE PENELITIAN 47

3.1. Jenis Penelitian …….. 47

3.2. Pendekatan Penelitian ……. 47

3.3. Sumber Bahan Hukum ……...……. 48

3.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum …… 48

3.5 Teknik Analisis Bahan Hukum…….. 49

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 50

4.1. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 13/Pdt.G/2025/PN.MPw 50

4.2. Analisis Kedudukan Hukum dan Kekuatan Pembuktian Surat Pernyataan Tanah 61

BAB V PENUTUP 82

5.1.Kesimpulan …… 82

5.2.Saran …….. 83

DAFTAR PUSTAKA…….. 86

LAMPIRAN……

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki arti dan peranan sangat mendasar serta strategis bagi keberlangsungan hidup manusia, hewan, maupun tumbuh-tumbuhan. Manusia bertempat tinggal di atas tanah, menggantungkan ruang geraknya, dan memanfaatkan seluruh potensi di atas maupun di dalamnya guna memenuhi berbagai kebutuhan hidup sehari-hari. Mengingat sifat keberadaannya yang sangat terbatas dan tidak dapat bertambah (fixed amount), sementara jumlah penduduk dan dinamika pembangunan terus bertambah secara pesat, tanah senantiasa memiliki nilai ekonomis, sosial, politik, hingga pertahanan-keamanan yang sangat tinggi.[1] Di samping itu, tanah juga menjadi modal dasar pembangunan nasional yang memiliki hubungan hukum abadi dengan negara dan seluruh rakyat Indonesia sebagaimana tercantum dalam amanat konstitusi.[2]

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia serta tingginya kompleksitas kebutuhan masyarakat atas tanah menyebabkan perlunya kepastian dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan dan hak atas sebidang tanah. Tanpa adanya sistem jaminan kepastian hukum yang tertata rapi, penguasaan atas tanah akan sangat rentan terhadap potensi konflik, sengketa, penyerobotan, maupun perebutan hak yang berkepanjangan. Jaminan

[1] Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, hlm. 59.
[2] Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 472.

kepastian hukum atas tanah secara tegas dan eksplisit diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal tersebut menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan amanat UUPA ini selanjutnya diatur secara teknis dan operasional melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan melalui serangkaian kegiatan sistematis guna menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Meskipun kerangka hukum nasional melalui UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 telah mewajibkan serta memprioritaskan pendaftaran tanah untuk mewujudkan kepastian hukum yang hakiki, dalam realitas praktik di tengah kehidupan masyarakat masih sangat banyak dijumpai penguasaan dan pemanfaatan bidang tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat.[3] Untuk tanah-tanah yang belum terdaftar pada kantor pertanahan setempat tersebut, masyarakat pada umumnya menggunakan dokumen riwayat tanah berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang dalam beberapa istilah daerah sebelumnya juga sering dikenal sebagai Surat Keterangan Tanah (SKT)

[3] Ujean Efendi, 2021, *Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah/Surat Pernyataan Tanah dalam Pendaftaran Tanah, Jurnal Hukum Pertanahan*, Vol. 3, No. 2, hlm. 115.

sebagai bukti dasar penguasaan fisik maupun petunjuk awal riwayat kepemilikan tanah.

Secara normatif, kedudukan dokumen riwayat atau keterangan penguasaan tanah ini merujuk pada ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Ketentuan tersebut mengatur bahwa dalam hal alat pembuktian tertulis mengenai kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak tersedia lagi, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan secara iktikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dan terbuka oleh pemohon pendaftaran beserta pendahulunya. Kedudukan SPT ini kemudian semakin dipertegas pasca diterbitkannya Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1756/15.I/IV/2016 jo. Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.6 Peraturan-peraturan tersebut secara mutlak menegaskan bahwa SKT/SPT atau dokumen sejenis yang dibuat serta dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah maupun Camat pada hakikatnya hanyalah berfungsi sebagai petunjuk atau alat bukti pendukung penguasaan fisik dalam rangka proses pendaftaran tanah, dan secara tegas bukan merupakan alat bukti kepemilikan hak mutlak atas tanah.

Dalam praktiknya, penggunaan surat-surat penguasaan tanah seperti SPT (Surat Pernyataan Tanah) ini sering kali menimbulkan kerancuan, penyimpangan, serta perbedaan penafsiran yang tajam di tengah-tengah masyarakat. Ketidakpastian mengenai kedudukan hukum serta kekuatan

pembuktian SPT berpotensi besar memicu timbulnya sengketa pertanahan, baik antar individu, antara individu dengan kelompok, maupun dengan badan hukum. Kerentanan ini terjadi akibat sifat dari SPT yang merupakan surat atau akta di bawah tangan yang rawan dibuat secara tumpang tindih *(overlapping),* diterbitkan di atas objek tanah yang sama kepada pihak yang berbeda, ataupun diterbitkan oleh pejabat desa / kecamatan tanpa melalui prosedur penelitian riwayat tanah dan pemeriksaan lapangan yang cermat serta memadai. Ketika terjadi pertentangan klaim atas tanah yang berujung pada gugatan di lembaga peradilan perdata, muncul kebutuhan hukum yang sangat mendasar untuk menguji dan menganalisis secara mendalam mengenai bagaimana kedudukan hukum dari SPT (Surat Pernyataan Tanah) serta bagaimana pertimbangan majelis hakim dalam menilai kekuatan pembuktian SPT (Surat Pernyataan Tanah) tersebut di hadapan alat-alat bukti lainnya dalam sistem hukum pembuktian perdata Indonesia.[4]

Kondisi konkret serta kompleksitas permasalahan terkait benturan klaim hak atas tanah yang didasarkan pada dokumen SPT (Surat Pernyataan Tanah) ini terlihat secara nyata dalam sengketa pertanahan yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Mpw. Kasus posisi perkara ini bermula ketika adanya permohonan pendaftaran serta permohonan penerbitan/peralihan sertifikat hak atas tanah atas sebidang tanah terletak di Desa Peniraman, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Mempawah, yang diajukan ke Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten

[4]M. Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 562.

Mempawah. Permohonan pendaftaran atas objek tanah yang sama tersebut ternyata diajukan oleh dua pihak yang berbeda, yaitu oleh Purhedi selaku Penggugat dan Fung Kiun selaku Tergugat, yang mana kedua belah pihak sama-sama mengklaim dan mendasarkan alas haknya pada dokumen Surat Pernyataan Tanah (SPT) atas objek tanah yang bersangkutan. Berdasarkan adanya pertentangan klaim ganda dari para pihak tersebut, Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Mempawah mengambil tindakan administratif dengan melakukan pemblokiran serta menghentikan seluruh proses pendaftaran dan penerbitan Sertifikat Hak Milik sampai terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Atas penghentian dan pemblokiran proses pendaftaran tanah oleh pihak kantor pertanahan tersebut, Purhedi merasa dirugikan dan selanjutnya melayangkan gugatan perdata atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad)* ke Pengadilan Negeri Mempawah terhadap Fung Kiun (Tergugat I), Su Kiun (Tergugat II), serta Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Mempawah (Tergugat III). Dalam proses persidangan yang membuktikan keabsahan alat-alat bukti tertulis maupun saksi-saksi para pihak, Penggugat (Purhedi) ternyata tidak mampu membuktikan keabsahan, kebenaran riwayat, serta legalitas dari SPT yang diajukannya sebagai basis klaim. Sebaliknya, di dalam persidangan pihak Tergugat I (Fung Kiun) berhasil membuktikan secara sah dan meyakinkan bahwa SPT yang dimilikinya adalah sah, benar, serta didukung oleh fakta penguasaan fisik tanah beserta riwayat penguasaan yang konsisten dari pemilik/penguasa awal tanah tersebut. Atas dasar pembuktian

tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah dalam amar putusannya menolak seluruh gugatan Penggugat dan secara tegas menyatakan bahwa tindakan Penggugat yang mengklaim adanya penyerahan hak dari Tergugat merupakan tindakan yang tidak berdasar hukum dan cacat hukum.10

Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Mpw ini menyingkap adanya kesenjangan hukum *(legal gap)* serta isu hukum *(legal issue)* yang amat krusial dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Di satu sisi, secara sosiologis dan praktis, masyarakat di wilayah hukum Kabupaten Mempawah pada khususnya dan Kalimantan Barat pada umumnya masih sangat bergantung dan mengandalkan dokumen Surat Pernyataan Tanah (SPT) sebagai "alas hak" utama untuk melakukan transaksi, penguasaan fisik, hingga syarat awal permohonan sertifikat ke BPN.

Namun di sisi lain, secara yuridis normatif, SPT (Surat Pernyataan Tanah) hanyalah dokumen di bawah tangan dan alat bukti petunjuk penguasaan yang memiliki kekuatan pembuktian amat relatif dan lemah apabila berdiri sendiri tanpa didukung oleh fakta penguasaan fisik berturut-turut, iktikad baik, serta kesesuaian dengan riwayat tanah yang valid. Perbedaan tajam antara persepsi pemaknaan hukum oleh masyarakat dengan penilaian kekuatan pembuktian oleh hakim di pengadilan menegaskan pentingnya analisis terhadap pertimbangan hukum *(ratio decidendi*) majelis hakim dalam menyelesaikan perkara sengketa pertanahan yang bersumber dari pertentangan SPT tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, serta guna memberikan kepastian hukum dan kontribusi keilmuan mengenai kedudukan serta pembuktian dokumen penguasaan tanah belum terdaftar dalam persidangan perdata, maka Penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti isu hukum ini secara mendalam dalam bentuk penelitian tesis yang berjudul: **"KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN TANAH DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEMPAWAH NOMOR 13/PDT.G/2025/PN MPW)".**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi permasalahan di dalam penelitian ini adalah : "Bagaimana kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian Surat Pernyataan Tanah dalam Sengketa Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Mpw ?"

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis kasus posisi Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Mpw

2. Untuk menganalisis kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian Surat Pernyataan Tanah (SPT)

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan Ilmu Hukum khususnya Hukum Agraria dan Hukum Acara Perdata

2. Manfaat Praktis

   Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi :

   1. masyarakat selaku pemilik tanah maupun yang akan memiliki tanah agar mendapatkan informasi pentingnya prosedur pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki sehingga dapat menghindari pengakuan pihak lain.
   2. serta dapat digunakan bagi peneliti selanjutnya sebagai bahan referensi untuk meneliti dengan tema sejenis.

1.5. Kaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan penulis dan penelusuran melalui berbagai media seperti internet, telah ditemukan beberapa penelitian yang terkait dengan judul yang penulis ambil dengan judul penelitian tesis diantaranya :

1. Penelitian Tesis dengan judul : “Analisis Yuridis Tentang Kedudukan Akta Keterangan Kepemilikan yang Dibuat di Hadapan Notaris sebagai Alas Hak Atas Tanah” oleh Elisarmi Oktaviola Purba, dengan rumusan masalah

sebagai berikut : 1. Bagaimanakah agar akta keterangan kepemilikan yang dibuat di hadapan notaris sebagai bukti penguasaan atas tanah ? 2. Bagaimanakah Keabsahan akta keterangan kepemilikan yang dibuat di hadapan notaris sebagai pendukung bukti penguasan tanah ? 3. Bagaimanakah Kedudukan akta keterangan kepemilikan yang dibuat di hadapan notaris sebagai pendukung alas hak atas tanah ?

2. Penelitian Tesis dengan Judul : "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Kepemilikan Tanah Pascaterbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, oleh Sri Wahyuni Siagian, dengan rumusan masalah sebagai berikut : "Bagaimnakah Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Kepemilikan Tanah Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomo 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ?"
3. Penelitian berupa Tesis dengan judul, :" Tinjauan Hukum Terhadap Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Hak Atas Tanah Sebagai Alas Hak Pembuatan Akta Pengoperan Hak Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Kag), Oleh Nedya Rizki Putri., dengan rumusan masalah sebagai berikut : "Bagaimana kekuatan pembuktian SKHT sebagai alas hak dibuatkannya Akta Pengoperan Hak oleh Notaris dan tanggungjawab Notaris dalam hal Akta Pengoperan Hak yang dibuatnya dinyatakan batal oleh Pengadilan ?"

Berdasarkan ketiga penelitian tersebut, terdapat perbedaan antara penelitian ketiga penulis diatas dengan apa yang akan ditulis oleh penulis yang

mengajukan judul penelitian tentang : "**KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN TANAH DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEMPAWAH NOMOR 13/PDT.G/2025/PN MPW)**", terdapat perbedaan pada fokus permasalahan berkaitan : "Bagaimana kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian Surat Pernyataan Tanah dalam Sengketa Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Mpw ?"

1.6. Kerangka Pemikiran

1.6.1. Tinjauan Pustaka

Sebuah penelitian yang baik hendaknya dilengkapi dengan berbagai teori sebagai landasan berpikir. Berkaitan dengan teori dapat kita rujuk pendapat yang dikemukan oleh Neuman, yang menyatakan bahwa teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia.[5] Dengan kata lain teori merupakan cara yang ringkas untuk berfikir tentang dunia dan bagaimana dunia itu bekerja.

Jan Gijssels dan Mark van Hoccke juga mengartikan teori sebagai sebuah sistem pernyataan-pernyataan (klaim-klaim), pandangan-pandangan dan pengertian-pengertian yang saling berkaitan secara logikal berkenaan

[5] W.L. Neuman, 1991, *Social Research Methods*, Allyn and Bacon, London, hlm. 10

dengan suatu bidang kenyataan, yang dirumuskan sedemikian rupa sehingga menjadi mungkin untuk menjabarkan hipotesis-hipotesis yang dapat diuji.[6]

Kemudian Bruggink memberikan pendapat tentang teori, dimana menurutnya teori adalah proses atau aktivitas dan sebagai produk atau hasil aktivitas itu, dan hasil itu terdiri atas keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan tentang suatu objek tertentu.[7] Selain tentang teori dalam penelitian ini juga menggunakan Istilah hukum di mana dalam bahasa Inggris hukum yaitu *law*, dan bahasa belanda yaitu *recht*, kemudian oleh John Austin hukum di definisikan sebagai peraturan yang diadakan untuk memberi bimbingan kepada makhluk yang berakal oleh makhluk yang berakal yang berkuasa atasnya.[8]

Untuk menganalisis data yang diperoleh maka dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa teori. Teori berasal dari bahasa Inggris yaitu *theory of law* dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechtstheorie*. Adapun teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum, Tinjauan Tentang Tanah, Tinjauan Tentang Akta, Teori Akibat Hukum dan Tinjauan Tentang Notaris.

1. Teori Kepastian Hukum

Indonesia merupakan negara hukum yang berlandaskan Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara, hal ini bertumpu pada adanya hak asasi manusia sehingga terciptanya suatu pembatas antara hak dan kewajiiban kepada

---

[6] Jan Gijssels dan Mark Van Hoccke, 2000, *Apakah Teori Hukum Itu*, Alih Bahasa B. Arief Sidharta, Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, hlm. 88

[7] J.J.H. Bruggink, 1999, *Rechts Reflectie, Grondbegrippen uit Rechtstheorie* (*Refleksi Tentang Hukum*), Alih Bahasa B. Arif Sidharta, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 160.

[8] Salim, 2010, *Perkembangan Teori dalam Teori Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 22

masyarakat maupun pemerintah.[9] Hukum tertulis maupun tidak tertulis yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dan menjadi batasan bagi tindakan yang dilakukan masyarakat, sehingga dengan aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut dapat menimbulkan kepastian hukum.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum dalam rangka mewujudkan keadilan. Utrecht berpendapat bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa saja yang dibolehkan atau tidak boleh dilakukan.[10] Kepastian hukum tidak datang dari luar hukum melainkan datang dari dalam hukum itu sendiri atau sistem hukum. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa kepastian hukum bukan hanya kepada orang sebagai subjek hukum atau isi hukum sebagai objek hukum, atau hanya pada proses hukum.[11]

Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan bentuk konkret aturan hukum dalam bentuk tertulis dan tidak tertulis yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi setiap orang untuk bertingkah laku dalam masyarakat. Peraturan tersebut menjadi batasan dan acuan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap pihak lainnya. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan merupakan bentuk kepastian hukum.[12]

---

[9] Yassir Arafat, "*Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Yang Seimbang Dalam Kontrak*", Jurnal Rechtens, Vol. 4, No. 2, 2015, Hlm. 34

[10] Utrecht dalam Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, Hlm 23.

[11] Dominikus Rato dan Irawan Soerodjo, *Filsafat Hukum : Suatu Pengantar Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, Jakarta : LaksBang Justitia, 2014, Hlm 79-80

[12] Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Kencana, 2008, Hlm 158

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum dalam rangka mewujudkan keadilan. Salah satu wujud nyata dari kepastian hukum adalah penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa pelakunya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu dapat memperkirakan konsekuensi yang akan dihadapi jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian ini sangat penting untuk mewujudkan prinsip kesetaraan di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi.[13]

2. Teori Pembuktian

Pembuktian adalah perbuatan membuktikan. Membuktikan berarti memberi atau memperlihatkan bukti, melakukan sesuatu sebagai kebenaran, melaksanakan, menandakan, menyaksikan, dan meyakinkan.[14] R. Subekti berpendapat bahwa membuktikan ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.[15]

Anshoruddin dengan mengutip beberapa pendapat mengartikan pembuktian sebagai berikut:

1. Menurut Muhammad at Thohir Muhammad „Abd al Aziz", membuktikan suatu perkara adalah memberikan keterangan dan dalil hingga dapat meyakinkan orang lain.
2. Menurut Sobhi Mahmasoni, membuktikan suatu perkara adalah mengajukan alasan dan memberikan dalil sampai kepada batas yang meyakinkan. Artinya,

[13] Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, Pengantar Ilmu Hukum, Rineka Cipta, Jakarta., Hlm. 277
[14] Soedirjo, Jaksa dan Hakim dalam Proses Pidana, CV Akademika Pressindo, Jakarta, 1985, hlm 47
[15] R. Subekti, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm 1

hal yang menjadi ketetapan atau keputusan atas dasar penelitian dan dalil-dalil itu.[16]

Menurut Sudikno Mertokusumo,[17] mengandung beberapa pengertian yaitu:

1. Membuktikan dalam arti logis atau ilmiah berarti memberikan kepastian mutlak karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan
2. Membuktikan dalam arti konvensionil berarti memberikan kepastian yang nisbi atau relative sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan:
   a. Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka/bersifat instuitif (*conviction intime*)
   b. Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (*conviction raisonnee*)
3. Membuktikan dalam arti yuridis berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.

Secara singkat, Subekti berpendapat bahwa pembuktian memiliki arti penting atau hanya diperlukan jika terjadi persengketaan atau perkara di pengadilan.[18] Arti penting pembuktian yang dikemukakan Sudikno dan Subekti lebih bersifat universal, baik dalam konteks perkara pidana maupun perdata.

---

[16] H. Anshoruddin, 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm 25-26

[17] Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ketujuh, Liberty, Yogyakarta, hlm. 134-136

[18] Ibid

3. Teori Perlindungan Hukum

Dalam konsep idee des recht atau ajaran cita hukum, terdapat 3 (tiga) unsur cita hukum yang keberadaannya perlu ada secara proporsional. Ketiga unsur tersebut adalah kepastian hukum, keadilan hukum, dan kemanfaatan.[19] Ketiga unsur yang merupakan cita hukum tersebut merupakan suatu wujud perlindungan hukum bagi pencari keadilan dari adanya tindakan kesewenangwenangan yang bermakna bahwa subjek hukum akan serta dapat mendapatkan sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.[20]

Perlindungan hukum dijelaskan oleh beberapa ahli hukum sebagai berikut:

1. Satjipto Rahardjo Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.[21]
2. Soetiono Perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum dalam rangka mewujudkan ketertiban sehingga memungkinkan manusia menikmati martabatnya sebagai manusia.[22]

---

[19] Satjipto Raharjo, Op.cit, (Note. 33), hlm. 19
[20] Sudikno Mertokusumo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2
[21] Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum,* Op.Cit, hlm 53
[22] Soetiono, *Rule Of Law,* Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3

4. Konsep Surat Pernyataan Tanah (SPT)

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah merupakan dokumen penting yang membuktikan penguasaan fisik atas sebidang tanah. Dokumen ini seringkali dibutuhkan dalam berbagai situasi, mulai dari keperluan administrasi hingga proses hukum. Memahami isi, prosedur pembuatan, dan implikasi hukumnya sangat krusial untuk menghindari masalah di kemudian hari. Mari kita bahas seluk-beluk surat pernyataan ini secara detail.

Surat pernyataan ini dibuat untuk berbagai keperluan, terutama dalam situasi di mana bukti kepemilikan formal (seperti sertifikat tanah) belum tersedia atau sulit diperoleh. Dokumen ini dapat berfungsi sebagai alat bukti pendukung dalam berbagai proses hukum maupun administratif.

Pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan dan penggunaan surat pernyataan ini meliputi pemilik yang menguasai tanah secara fisik, saksi-saksi yang dapat memberikan kesaksian atas penguasaan fisik tersebut, dan pihak yang memerlukan surat pernyataan tersebut (misalnya, instansi pemerintah, notaris, atau pihak dalam sengketa). Terkadang, pihak lain seperti kepala desa atau perangkat desa juga terlibat dalam proses pembuatan surat pernyataan ini untuk memberikan legalitas tambahan.

Sebuah surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang sah dan kuat secara hukum perlu memuat beberapa unsur penting. Ketiadaan salah satu

unsur tersebut dapat melemahkan kekuatan hukum surat pernyataan tersebut. Adapaun unsur-unsur SPT:[23]

1. Identitas Pembuat Pernyataan: Nama lengkap, alamat, nomor identitas (KTP), dan nomor telepon pembuat pernyataan harus tercantum dengan jelas dan akurat.
2. Deskripsi Bidang Tanah: Uraian detail mengenai bidang tanah yang dikuasai secara fisik, meliputi lokasi (alamat lengkap, batas-batas tanah, dan luas tanah), nomor bidang tanah (jika ada), dan penggunaan lahan.
3. Dasar Penguasaan Fisik: Penjelasan singkat dan jelas mengenai bagaimana pembuat pernyataan menguasai tanah tersebut, misalnya melalui pembelian, warisan, atau hak guna lainnya. Sebaiknya disertai keterangan waktu penguasaan.
4. Pernyataan Penguasaan Fisik: Kalimat tegas yang menyatakan bahwa pembuat pernyataan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut tanpa ada sengketa atau permasalahan hukum yang sedang berjalan.
5. Tanggal dan Tanda Tangan: Surat pernyataan harus dilengkapi dengan tanggal pembuatan dan tanda tangan asli pembuat pernyataan di atas materai yang cukup.
6. Saksi (Opsional namun disarankan): Adanya saksi yang dapat memberikan keterangan akan memperkuat keabsahan surat pernyataan.

[23] Artikel : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, https://atjehupdate.com/surat-pernyataan-penguasaan-fisik-bidang-tanah/, diunduh tanggal 24 Juli 2026

Setiap unsur dalam persyaratan surat pernyataan tanah harus dipenuhi dalam mendapatkan surat pernyataan atas tanah yang dikuasai. Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah dokumen yang menerangkan riwayat kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah. Dokumen ini dikeluarkan oleh pejabat setempat, biasanya Kepala Desa atau Lurah, untuk memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut. SKT tanah bukan merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum seperti sertifikat tanah. Namun, SKT sering digunakan sebagai alas hak atau data yuridis atas bidang tanah, terutama untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat atau belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).[24]

Meskipun bukan merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum, SKT tanah tetap memiliki beberapa fungsi dan manfaat penting, antara lain:[25]

A. Sebagai bukti penguasaan tanah: SKT dapat dijadikan bukti bahwa seseorang telah menguasai atau menggarap sebidang tanah dalam jangka waktu tertentu. Hal ini berguna terutama untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat.
A. Pelengkap dalam proses pendaftaran tanah: Meski saat ini tidak lagi menjadi syarat wajib, SKT masih sering digunakan sebagai dokumen pelengkap dalam proses pendaftaran tanah pertama kali ke BPN.

[24] Liputan 6, Artikel : *Apa Itu SKT Tanah Adalah: Pengertian, Fungsi, dan Cara Membuatnya*, https://www.liputan6.com/feeds/read/5775376/apa-itu-skt-tanah-adalah-pengertian-fungsi-dan-cara-membuatnya, diunduh tgl 22 April 2026
[25] Ibid

A. Alat bukti dalam sengketa tanah: Dalam kasus sengketa tanah, SKT dapat dijadikan sebagai alat bukti di pengadilan untuk menunjukkan riwayat penguasaan tanah.

A. Syarat transaksi tanah: Beberapa transaksi terkait tanah, seperti jual beli atau hibah, kadang masih mensyaratkan adanya SKT sebagai dokumen pelengkap, terutama untuk tanah yang belum bersertifikat.

A. Dasar penerbitan surat tanah lainnya: SKT sering dijadikan dasar untuk penerbitan surat-surat tanah lainnya, seperti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

A. Meski memiliki berbagai fungsi di atas, perlu diingat bahwa SKT tanah tetap bukan merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum. Untuk kepastian hukum yang lebih kuat, tanah tetap perlu didaftarkan ke BPN untuk mendapatkan sertifikat tanah.

5. Tinjauan Umum Tentang Tanah

5.1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu

termasuk mengusahakan status hak pemiliknya.[26] Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.

b. Keadaan bumi yang disuatu tempat.

c. Permukaan bumi yang diberi batas.

d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, batu, dan sebagainya.

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.[27] Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.[28]

[26] Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 27
[27] Ibid, hlm. 28
[28] Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hlm. 26

5.2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak tentang otoritas dari subjek hak yang bertujuan untuk dipergunakan untuk memanfaatkan tanah yang berada diatas bidang tanah yang sudah melekat pada hak dari tamah tersebut. Dan dalam penjelasan pada hak milik tanah dijelaskan sesuai dengan ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA berikut ini: " Hak-Hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan kewenangan untuk memanfaatkan tanah teesebut, sejauh ini diperlukan untuk kepentingan yang langsung berkaitan dengan penggunaan tanah, dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang. Ini dan peraturan-undang yang lebih tinggi.[29]"

Penegertian hak menurut K.Bartens[30] bahwa: " Hak merupakan kewajiban yang harus dihormati yang telah disususn oleh seseorang maupun sekelompok individu yang satu terhadap yang lain atau masyarakat. Pihak yang berhak bisa mengklaim hal yang tidak berfokus pada harapan atau anjuran agar orang lain menghormati hak tersebut. Sebaliknya, dikatakan demikian, berlangsung yang perlu ditambahkan hal yang sangat begitu utama: hak merupakan tuntutan yang sah atau pengakuan itu telah diperbolehkan karena dari mengungkapkan pengakuan demikian terlalu jelas tidak mampu. Kenyataanya kerap dikemukan Tuntutan yang tidak sah. Secara mendasar definisi dari terjemah dari hak atas tanah dalam bahasa inggris adalah *: lands*

[29] Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Hlm. 43
[30] K.Bartens,Erika, 2001, *Etika Dan Hak*. Gramedia Pustaka Utama,Jakarta,Hlm.179

right, yang mana ditafsirkan sebagai kewenangan yang bertujuan sebagai perkara yang diatur oleh undang-undang.[31]

1.6.2. Kerangka Konseptual

SKT termasuk alas hak pada yang umumnya digunakan sebagai syarat dalam proses permohonan penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Surat Edaran Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat yang dalam instruksinya menyebutkan bahwa " Dalam hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah agar dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan tikad baik dari yang bersangkutan" maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal pendaftaran tanah yang sebelumnya mensyaratkan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah (SKT) apabila tidak memiliki dokumen untuk membuktikan adanya hak yang bersangkutan, setelah keluarnya surat edaran tersebut dapat dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan ditegaskan pula pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Pasal 97 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran tanah bahwa " Surat Keterangan Tanah ,Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

[31] Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, hlm. 44.

Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Ketentuan normatif ini menegaskan bahwa jaminan kepastian hukum tidak sekadar diwujudkan pada hasil akhir berupa penyerahan sertifikat, melainkan bergantung penuh pada keabsahan dan akurasi seluruh tahapan sistematis yang mencakup pengumpulan data fisik mengenai letak, batas, serta luas tanah, serta pengolahan data yuridis mengenai riwayat perolehan dan status hukum pemegang hak. Dalam konteks pertanahan yang belum terdaftar, pengumpulan data fisik dan data yuridis tersebut sangat bertumpu pada kebenaran dokumen awal seperti Surat Pernyataan Tanah (SPT). Apabila data fisik maupun data yuridis yang tertuang dalam dokumen dasar tersebut mengandung cacat hukum atau ketidaksesuaian dengan fakta penguasaan di lapangan, maka seluruh rangkaian pendaftaran tanah akan terdistorsi dan berpotensi memicu timbulnya sengketa pertanahan berupa klaim tumpang tindih (overlapping), sehingga peran lembaga peradilan menjadi krusial untuk memberikan pemulihan serta kepastian status hak yang mengikat bagi pihak yang berhak.

Selanjutnya konsep pemikiran dalam penulisan ini dapat digambarkan dalam bagan yang penulis kemukakan dibawah ini sebagai Gambaran apa yang menjadi pemikiran penulis dalam penelitian ini. Kerangka konsep dapat penulis gambarkan sebagai berikut ini :

