

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP SURAT KETERANGAN JUAL BELI
TANAH YANG DIKETAHUI OLEH KEUCHIK *GAMPONG* SEBAGAI ALAS
HAK DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH TIMUR.**

ZAINAL ABIDIN

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
Jalan Dr. T. Mansur Nomor 9 , Kampus Padang Bulan , Medan
Telp.(061)8211633. Email : blackpearl.zainal.bpn@gmail.com

ABSTRACT

Land registration is regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The authority of a keuchik in witnesses to land that is not yet certified is indeed guaranteed by the Law, but the Law which starts from the national to the regional level does not discuss in detail the authority of a keuchik. The land registration system in Indonesia uses the Torrens system. where the evidence produced is in the form of a Land Book and Certificates. The certificate as the final result of the process of registering land rights is only a strong evidence according to the provisions of the BAL, Government Regulation Number 10 of 1961 and Government Regulation Number 24 of 1997. The authority of the Keuchik in making a Purchase Certificate of land that has not been registered to obtain a certificate at the Office Land where the land is located. The status of the sale and purchase certificate of land known to the keuchik as the basis for the rights in complete systematic land registration at the National Land Office of East Aceh Regency is not clearly regulated but if it is reviewed from Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is regulated in Article 7, Article 8 and Article 39 The aim is to facilitate the administration of the management of buying and selling land in Kantar Land.

Keywords : Land Registration, Keuchik Authority and Certificate



A. Latar Belakang

Tanah menurut UUPA adalah permukaan bumi. bumi itu terdiri dari 3 (tiga) unsur (komponen) yaitu permukaan bumi, tubuh bumi dan yang berada di bawah air. Dari ketiga unsur bumi tersebut yang dimaksud dengan tanah hanyalah permukaan bumi saja.¹ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar.²

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah

melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistic komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak dengan jual beli atas tanah tersebut.³

Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batas-batasnya, luas

¹ Tampil Anshari Siregar, (2015), *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan : Multi Grafik, hlm 5

² Nadia, (2004), *Peranan Pejabat Akta Tanah Dalam Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah an/atau Bangunan di Kota Banda Aceh*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm 49

³ Nirwam Harahap, (2010), *Problematika Jual Beli dan Pendaftaran Tanah Hak Millik Yang Dimiliki Bersama Anak Di bawah Umur (Studi di Pematang Siantar)*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan , Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm.1

bangunan atau benda lain yang ada di atasnya.⁴ Obyek dari pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵

Sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, bahwa diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum (*rechtskadaster/ legal cadastre*). Secara lebih rinci tujuan

pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

⁴ Urif Santoso, 2015, *Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, hlm 200

⁵ A.P. Parlindungan, (1999), *Pendaftaran tanah Di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 tahun 1998)*, Bandung : Mandar maju, hlm 34

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten / Kota tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk laporan yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.

3. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan, pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini menggunakan 2 sistem pendaftaran tanah yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau

bagian wilayah suatu desa/kelurahan

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Kekuatan pembuktian sertipikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan sertipikat tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satu alas hak yang diperkenankan selain akta autentik adalah surat di bawah tangan.⁶ Diperkenankannya surat di bawah tangan sebagai alas hak dalam

penerbitan sertipikat saat ini banyak dilakukan untuk pendaftaran tanah pertama kali (bagi tanah-tanah yang belum terdaftar).

Kewenangan *keuchik* dalam saksi terhadap tanah yang belum bersertipikat memang dijamin oleh Undang-Undang, namun Undang-undang yang dimulai dari tingkat nasional sampai dengan daerah tidak membahas secara rinci mengenai kewenangan seorang *keuchik*. Sejarah kewenangan *keuchik* sebagai saksi dalam akta jual beli bagi tanah yang belum bersertipikat di mulai ketika diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶<http://fiaji.blogspot.co.id/2010/05/surat-di-bawah-tangan-sebagai-dasar.html>
didownload tanggal 29 Oktber 2017 Pukul 10.00 WIB

Kedudukan *keuchik* dalam pendaftaran tanah pertama kali melalui pemindahan hak karena jual-beli mutlak diperlukan, karena kedudukan *keuchik keuchik* dalam hal ini sebagai pihak melegalkan dan pihak yang mengetahui di dalam dokumen-dokumen bukti permulaan dalam pendaftaran tanah pertama kali khususnya melalui jual beli.⁷ Tanpa adanya alat-alat bukti permulaan yang dikeluarkan dan di legalkan oleh *keuchik* maka proses pendaftaran tanah pertama kali karena pemindahan hak melalui jual-beli tentunya tidak dapat berjalan.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Sistem pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Bagaimana Kewenangan *Keuchik* dalam membuat Surat Keterangan Jual Beli tanah yang belum terdaftar?
3. Bagaimana Kedudukan Surat Keterangan Jual Beli tanah yang diketahui *keuchik* sebagai alas hak dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur ?

Sesuai dengan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Sistem pendaftaran tanah di Indonesia
2. Untuk mengetahui Kewenangan *Keuchik* dalam membuat Surat Keterangan Jual Beli tanah yang belum terdaftar.

3. Untuk mengetahui Kedudukan Surat Keterangan Jual Beli tanah yang diketahui *keuchik* sebagai alas hak dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur.

peristiwa hukum.⁹ dimana dilakukan kajian atau Analisis Yuridis Terhadap Surat Keterangan Jual Beli Yang Dikeluarkan Oleh *Keuchik Gampong* Sebagai Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik/Pendafataran tanah secara Sistematis (PTSL) Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur).

I. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif empiris dalam bentuk studi dokumen (studi kasus), Penelitian Hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma.⁸ Penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu

Dalam penelitian ini tergolong ke dalam penelitian hukum normatif, maka sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu berupa buku-buku dari literatur lainnya yang terdiri dari :

a. Bahan hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama¹⁰ atau

⁸ Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, (2017), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, hlm 34

⁹ *Ibid*, hlm 36

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, (1983), *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Semarang : Ghalia Indonesia, hlm.53

bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara.¹¹

Yang dipakai dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer,¹² atau bahan hukum yang terdiri dari atas buku-buku atau jurnal hukum yang berisi mengenai

prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum.¹³ Seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan jasa notaris., sera data yang diperoleh dari buku-buku dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan materi penelitian.

c. Bahan-bahan Tertier

Yaitu bahan-bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder¹⁴ seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.

¹¹ Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hlm 42-43

¹²Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.*,

¹³ Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hlm 43

¹⁴*Ibid.*,

II. HASIL DAN PEMBAHASAN

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di suatu negara didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah.¹⁵ Indonesia dalam sistem pendaftaran tanahnya menggunakan sistem Torrens. Hal ini dapat diketahui dari alat bukti yang dihasilkan yang berupa Buku Tanah dan Sertipikat. Namun sertipikat sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah hanyalah merupakan alat bukti yang kuat (bukan alat bukti yang mutlak/sempurna) menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997.

Kondisi ini terjadi karena sistem pendaftaran tanah kita mengikuti sistem Torrens, tetapi sistem publikasi positif sebagaimana diterapkan dalam sistem Torrens tidak dapat dipakai di Indonesia, Latar belakangnya adalah karena tanah-tanah di Indonesia sebagian besar merupakan hasil pembukaan hutan yang tidak ada tanda buktinya, dan masa dulu pendaftaran tanah tidak dikenal dalam hukum adat. Akibatnya adalah data yang didaftar pada saat sekarang banyak yang belum pasti. Jadi biarpun sistemnya adalah sistem pendaftaran hak (sistem Torrens) tetapi sistem publikasinya belum bisa positif murni, karena sumber data yuridisnya belum pasti, menyebabkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya merupakan alat bukti yang kuat. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data

¹⁵ Sri Hajati, dkk, (2018), *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Jakarta : Airlangga University Press, hlm 311

yuridis yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima (oleh Hakim) sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Selain adanya Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai lembaga pelepasan hak yang melindungi pemilik tanah juga sudah ada earlier warning agar terhindar dari penelantaran tanah, yaitu dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah-tanah Terlantar yang juga memberikan batasan waktu yang dapat dianggap telah menelantarkan tanah dan selanjutnya tanah terlantar tersebut menjadi Tanah Negara.

Kedudukan hukum Keuchik atau kepala desa dalam mengeluarkan surat keterangan tanah memiliki dasar hukum sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa, “Terhadap bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama untuk dapat didaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan maka kepala desa memiliki kewenangan untuk menerbitkan surat keterangan tanah sebagai alat bukti dalam tanah pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.

Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatannya 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 sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1)

huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Menurut Yuliandi Djalil bahwa pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa di wilayah pedesaan terutama di daerah terpencil yang belum memiliki PPAT maka *Keuchik* dapat bertindak sebagai PPAT sementara dengan mengetahui dan menandatangani jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh *Keuchik* tersebut. Akan tetapi, apabila diwilayah pedesaan tersebut telah memiliki PPAT maupun PPAT sementara maka jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan

tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut harus diketahui dan ditandatangani oleh PPAT maupun PPAT Sementara agar memiliki legalitas dan kekuatan hukum dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah tersebut.¹⁶

Kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang bersertipikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan nasional sedangkan tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah Negara.

Surat Keterangan Tanah 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 dengan Surat keterangan Keuchik hal ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis.

Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh keuchik diakui 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 *keuchik*.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh *keuchik* yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24

¹⁶ Wawancara dengan Yuliandi Djalil Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur tanggal 17 Mei 2018 (diolah)

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, 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

Kedudukan *Keuchik* ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, *Keuchik* sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tugas keuchik dapat menjadi motivator bagi warga masyarakat pemegang hak atas tanah agar mempunyai kesadaran untuk melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT bukan dihadapan keuchik.

Pendaftaran tanah yang lebih luas lagi keuchik harus menjadi motivator dan mampu mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik secara sporadik maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. 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 sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah keuchik dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan memperoleh kekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah. Dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Fakta dilapangan dimana surat keterangan jual beli dari keuchik dapat menjadi syarat untuk proses mendapatkan PTSL .

III. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem Torrens. dimana alat bukti yang dihasilkan berupa Buku Tanah dan Sertipikat. Sertipikat sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah hanya merupakan alat bukti yang kuat menurut ketentuan UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. walau sistem yang dipakai adalah sistem Torrens tetapi sistem publikasinya belum bisa positif murni, karena sumber data yuridisnya belum pasti, menyebabkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya merupakan alat bukti yang kuat. Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana penggunaan sistem pendaftaran hak

tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak. Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Kewenangan *Keuchik* dalam membuat Surat Keterangan Jual Beli tanah yang belum terdaftar adalah untuk memperoleh sertipikat di Kantor Pertanahan di mana tanah berada. Peran *keuchik* dalam jual beli tanah adalah selaku saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tersebut dalam buku tanah desa, membuat surat keterangan waris

dan memungut biaya atas setiap transaksi jual beli tanah yang terjadi.

3. Kedudukan surat keterangan jual beli tanah yang diketahui *keuchik* sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Timur tidak diatur jelas namun jika ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39. Tujuannya untuk mempermudah administrasi pengurusan jual beli tanah di Kantor Pertanahan. *Keuchik* sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. SARAN

1. Agar pemerintah lebih membuat aturan yang jelas mengenai sistem yang di pakai dalam pendaftaran tanah di Indonesia. sehingga bisa menjadi sebagai pedoman dan panduan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam proses pembuatan sertipikat tanah tidak mempersulit masyarakat serta mempermudah proses pendaftaran tanah dalam memperoleh sertipikat.

2. Agar kechik melalukan pendataan terhadap tanah masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah untuk disertipikatkan sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku. Keuchik wajib segera mendaftarkan tanah yang belum memiliki sertipikat ke kantor pertanahan nasional dimana tanah

berada agar mendapat jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah atau pihak yang menguasai fisik tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

3. Agar *Keuchik* dan pihak-pihak yang terkait mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan nasional untuk mendapatkan sertipikat tanah sehingga ada legalitas yang jelas terhadap tanah yang dimiliki serta mempermudah administrasi pengurusan jual beli tanah di Kantor Pertanahan dan tidak memperrsulit dalam proses pengurusan sertipikat tanah dan pembuatan surat keterangan jual beli dalam bentuk surat perjanjian jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, (1999), *Pendaftaran tanah Di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 tahun 1998)*, Bandung : Mandar Maju
- Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, (2017), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Ronny Hanitijo Soemitro, (1983), *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Semarang : Ghalia Indonesia
- Sri Hajati, dkk, (2018) *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Jakarta : Airlangga University Press.
- Tampil Anshari Siregar, (2005), *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan : Multi Grafika.
- Urif Santoso, (2015), *Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, Jakarta
- Nirwam Harahap, (2010), *Problematika Jual Beli dan Pendaftaran Tanah Hak Millik Yang Dimiliki Bersama Anak Di bawah Umur (Studi di Pematang Siantar)*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan
- Nadia, (2004), *Peranan Pejabat Akta Tanah Dalam Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jua lBeli Tanah an/atau Bangunan di Kota Banda Aceh*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan
- <http://fiaji.blogspot.co.id/2010/05/surat-di-bawah-tangan-sebagai-dasar.html> didownload tanggal 29 Oktber 2017 Pukul 10.00 WIB
- <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/ha/article/view/125> diakses tanggal 29 Oktober 2017 pukul 11.00 WIB