

**SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT)
DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN
RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI



Oleh :
MOCHAMAD ROIKHAN
NIM : 2019010032

**PROGRAM STUDI ILMU
HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2023**

**SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT)
DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN
RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Gresik**



Oleh :

MOCHAMAD ROIKHAN

NIM : 2019010032

**PROGRAM STUDI ILMU
HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2023**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Judul Skripsi : **SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT)
DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN,
HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN
PENDAFTARAN TANAH**

NAMA : MOCHAMAD ROIKHAN

NIM : 2019010032

Telah selesai dilakukan bimbingan dan dinyatakan layak dan memenuhi syarat dan menyetujui untuk di Uji pada tim Penguji Tugas Akhir pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik

Pembimbing I



Zaktah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY: 1071102020180132

Gresik, 26 Desember 2022

Pembimbing II



Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020070040

Mengetahui,
Ketua Program Studi,



Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY : 107102020210472



BERITA ACARA BIMBINGAN

1. Nama Mahasiswa : Mochamad Roikhan
2. NIM : 2019010032
3. Fakultas : Hukum
4. Program Studi : Ilmu Hukum
5. Program Pendidikan : Strata 1 (S-1)
6. Judul Skripsi : SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT) DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH
7. Dosen Pembimbing I : Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
8. Dosen Pembimbing II : Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
9. Konsultasi :

Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf Pembimbing I	Paraf Pembimbing II
02 Desember 2022	Judul dan Rumusan Masalah		
13 Desember 2022	Kerangka Acuan Skripsi		
23 Desember 2022	Latar Belakang		
08 Mei 2023	Revisi Bab 1		
30 Mei 2023	Bab 2		
02 Juni 2023	Revisi Bab 1 dan Bab 3		
05 Juni 2023	Revisi Bab 2 dan Bab 4		
08 Juni 2023	Revisi Bab 4 dan Tandatangan		

10. Bimbingan telah selesai pada : 08 Juni 2023
11. Telah memenuhi syarat ujian yang akan dilaksanakan pada : 08 Juni 2023
12. Hari/Tanggal : 08 Juni 2023

Dosen Pembimbing I

Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY. 1071102020180132

Gresik, 08 Juni 2023
Dosen Pembimbing II ...

Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
NIPY. 107102020070040

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY. 107102020210472

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Judul Skripsi : **SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT)
DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN,
HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN
PENDAFTARAN TANAH**

NAMA : MOCHAMAD ROIKHAN

NIM : 2019010032

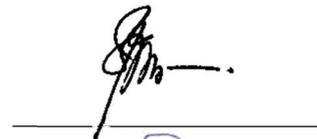
Telah dipertahankan/diuji dihadapan tim Penguji Tugas Akhir Program Studi
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik
Pada tanggal : 19 Juni 2023

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS GRESIK TIM PENGUJI :

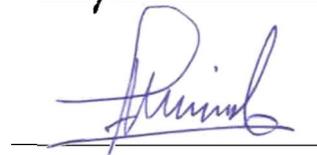
1. **Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn.**
NIPY.107102020120030
Ketua.



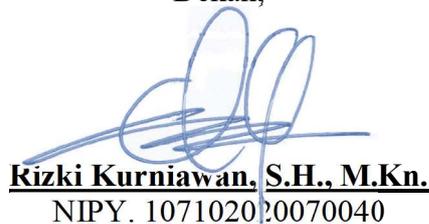
2. **Zakiah Noer, S.H., M.Kn.**
NIPY.107102020180132
Anggota.



3. **Arkisman, S.H., M.H.**
NIPY.107102019890015
Anggota.



Mengetahui
Dekan,



Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
NIPY. 107102020070040

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

N a m a : MOCHAMAD ROIKHAN
NIM : 2019010032
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Gresik Hak Bebas Royalti Noneklusif (*non- exclusive royalty free right*) atas skripsi saya yang berjudul :

SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT) DALAM
PROSES PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN
DAN PENDAFTARAN TANAH

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas hak royalti tersebut Fakultas Hukum Universitas Gresik berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Gresik, 14 Juli 2023

Yang menyatakan



Mochamad Roikhan

NIM : 2019010032

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : MOCHAMAD ROIKHAN
NIM : 2019010032
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S-1
Judul Tugas Akhir : SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT)
DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18
TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK
ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN
PENDAFTARAN TANAH

Dengan ini menyatakan bahwa sepengetahuan saya dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah tugas akhir ini dapat dibuktikan unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh DIBATALKAN, serta diproses sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Gresik, 14 Juli 2023

Yang menyatakan



Mochamad Roikhan

NIM : 2019010032

MOTTO 1

WITH THE GREAT POWER COMES GREAT RESPONSIBILITY

Artinya

DENGAN KEKUASAAN/KEWENANGAN YANG BESAR MAKA AKAN
MENDATANGKAN TANGGUNGJAWAB YANG BESAR

MOTTO 2

المَحَافَظَةُ عَلَى الْقَدِيمِ الصَّالِحِ وَالْأَخْذُ بِالْجَدِيدِ الْأَصْلَحِ

Artinya

MENJAGA/MEMELIHARA TRADISI YANG BAIK DAN BERINOVASI
UNTUK MENJADI LEBIH BAIK

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Istri tercinta, Eliana Novitasari yang telah memberikan kesempatan bagi penulis, memberikan dorongan, dukungan dan semangat agar penulis dapat segera menyelesaikan pendidikan ini.
2. Anak-anakku tersayang, Kakak Virdaus Nurul Ramadhany, Mas Robinstany Javonda Ahmed dan Adek Marco Kamil Mochammad, pesan abi untuk kalian “Umur hanyalah angka, Semangat harus tetap menyala, meng-upgrade diri adalah kewajiban sampai ajal tiba”
3. Perusahaan dimana penulis bekerja PT Semen Indonesia (Persero) Tbk, ini adalah suatu bentuk “GO BEYOND NEXT” penulis untuk perusahaan.
4. Fakultas Hukum Universitas Gresik, seperti halnya motto yang telah penulis sampaikan “Menjaga/memelihara tradisi yang baik dan berinovasi untuk menjadi lebih baik”

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis panjatkan rasa syukur ini kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) Dalam Proses Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah”.

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar sarjana Ilmu Hukum Universitas Gresik, Gresik, Jawa Timur.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, pada kesempatan ini penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. dr. Riski Dwi Prameswari, M.Kes. selaku Rektor Universitas Gresik.
2. Bapak Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn. selaku Wakil Rektor Universitas Gresik.
3. Bapak Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik sekaligus Pembimbing II penulis dalam penulisan skripsi ini, yang tak henti-henti meluangkan waktu membimbing hingga terselesaikannya penulisan ini.
4. Ibu Zakiah Noer, S.H., M.Kn. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik sekaligus Pembimbing I penulis dalam penulisan skripsi ini, yang dengan sabar terus meluangkan waktu, tenaga dan pikiran agar penulisan ini dapat terselesaikan.
5. Ibu Dara Puspitasari, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gresik yang terus memberikan semangat pada seluruh mahasiswa untuk menyelesaikan penulisan ini.

6. Bapak Mashudi, S.H., M.H. selaku Dosen Wali Penulis yang sabar dan terus meluangkan waktunya untuk memberi nasehat dan membimbing kami selama proses perkuliahan ini.
7. Para Dosen dan staf jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik yang ikhlas telah memberikan waktu, tenaga dan ilmunya kepada kami.
8. Istri tercinta Elliana Novitasari, Putri tersayang Virdaus Nurul Ramadhani, Putra tersayang Robintsany Javonda Ahmed dan Marco Kamil Mochammad yang terus memberi semangat untuk menyelesaikan perkuliahan ini.
9. Sahabat-sahabat penulis Farid Satria Harja, Viki Senja Pradani, Rara Dayana Rusdiya Putri, Nafisyia Nur Maulidiyah dan Ratna Ningrum Dwi Kurratu A'yun, yang selalu bersama saling memberi semangat, saling memotivasi, saling memberi dukungan, tanpa kalian sulit bagi penulis menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.
10. Teman-teman seperjuangan jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik Angkatan 2019 atas dukungan dan waktunya untuk menyelesaikan perkuliahan ini.
11. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan pencari ilmu. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna karena kesempurnaan hanya milik Allah semata. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan demi pengembangan wawasan penulis ke depan.

Gresik. 15 Juli 2023

Penulis,

Mochamad Roikhan

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana kedudukan surat keterangan riwayat tanah sebagai salah satu dokumen penting pada pendaftaran tanah untuk pertama kali. Hal yang mendasari penelitian ini karena banyak ditemui di lapangan atas terbitnya dua sertipikat pada lahan (obyek hukum) yang sama dengan pemilik (subyek hukum) yang berbeda dengan nomor dan tanggal penerbitan yang berbeda. Tentu hal ini tidak lepas dari peran pemerintahan Desa/Kelurahan sebagai pemegang kekuasaan terendah dalam struktur pemerintahan negara Indonesia. Pemerintahan Desa/Kelurahan sebagai garda terdepan dalam memfilter kebenaran atas dokumen-dokumen yang disyaratkan pada proses pendaftaran tanah tentu mempunyai peran yang sangat signifikan untuk menjamin kebenaran, keabsahan dan kepastian hukum proses pendaftaran tanah untuk pertama kali. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis nomatif, yaitu suatu proses penelitian yang dilakukan dengan mengkaji ketentuan-ketentuan secara menyeluruh yang mengatur tentang mekanisme dan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran tanah, maupun kewenangan serta tanggungjawab Kepala Desa/Kelurahan dalam proses pendaftaran tanah

Kata kunci: Pendaftaran tanah, surat keterangan riwayat tanah, kewenangan Kepala Desa/Kelurahan.

ABSTRACT

This research was conducted with the aim of knowing how the status of a certificate of land history is one of the important documents in land registration for the first time. The basis for this research is that it is often found in the field the issuance of two certificates on the same land (legal object) with different owners (legal subject) with different numbers and dates of issuance. Of course this cannot be separated from the role of the Village/Kelurahan government as the lowest authority holder in the government structure of the Indonesian state. The village/kelurahan government as the vanguard in filtering the truth of the documents required for the land registration process certainly has a very significant role in guaranteeing the truth, legitimacy and legal certainty of the land registration process for the first time. This study uses a normative juridical research method, which is a research process carried out by thoroughly examining the provisions governing the mechanisms and documents required for land registration, as well as the powers and responsibilities of the village/kelurahan head in the land registration process.

Keywords: Land registration, certificate of land history, authority of the Head of Village/Kelurahan.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN	iv
PENGESAHAN TIM PENGUJI	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vii
MOTTO 1	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	12
1.3. Tujuan Penelitian.....	12
1.4. Manfaat Penelitian.....	12
1.4.1. Manfaat Teoristis	12
1.4.2. Manfaat Praktis	13
1.5. Tinjauan Pustaka.....	13
1.5.1. Landasan Konseptual.....	13
1.5.2. Landasan Yuridis	16
1.5.3. Landasan Teori	17
1.6. Penelitian Terdahulu.....	22
1.7. Metode Penelitian.....	25
1.7.1. Jenis penelitian.....	25
1.7.2. Metode pendekatan.....	26
1.7.3. Sumber bahan Hukum	29
1.7.4. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	31
1.7.5. Teknik Analisis Bahan Hukum	32

1.8.	Sistematika Penulisan.....	32
BAB II	KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT) MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH.....	34
2.1	Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT).....	34
2.2	Pembuktian Hak Lama Dalam Proses Pendaftaran Tanah.....	37
2.2.1	Alat bukti hak lama.....	42
2.3	Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) sebagai alat bukti hak lama	46
2.4	Kedudukan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah	51
BAB III	PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA DALAM PENERBITAN SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH...	54
3.1.	Sumber kewenangan Kepala Desa menurut Undang-Undang Desa	54
3.2.	Kewenangan Kepala Desa dalam Penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT).....	63
3.3.	Pertanggungjawaban Kepala Desa/Kelurahan Dalam Penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah.....	66
3.3.1.	Pertanggungjawaban Pidana.....	73
3.3.2.	Pertanggungjawaban Perdata.....	75
BAB IV	PENUTUP	80
4.1	Kesimpulan.....	80
4.2	Saran.....	81
DAFTAR BACAAN	xvi
LAMPIRAN	xx

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

“Negara Indonesia adalah Negara kesatuan yang berbentuk Republik” Pernyataan tersebut tercantum pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Karenanya Negara Indonesia mempunyai hak menguasai untuk mengatur demi kepentingan bangsa Indonesia. Kekuasaan Negara Indonesia atas tanah wilayah Negara Indonesia dinyatakan secara jelas termaktub pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi :“Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Yang selanjutnya juga dinyatakan pada UUD 1945 Amandemen tahun 2002 Bab IXA Wilayah Negara Pasal 25 yang berbunyi : “Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sebuah negara kepulauan yang berciri Nusantara dengan wilayah dan batas-batas dan hak-haknya ditetapkan dengan Undang-Undang”.

Kekuasaan Negara Indonesia atas wilayah adalah mencakup keseluruhan aspek yang melekat padanya meliputi bumi, air dan seluruh kekayaan yang terkandung di dalamnya. Kekuasaan Negara Indonesia mempunyai fungsi mengatur agar sebesar-besarnya dapat digunakan untuk kepentingan dan kesejahteraan rakyat dalam hal ini bangsa Indonesia. Hubungan antara negara Indonesia dengan wilayah kekuasaannya adalah

berupa Hak, yaitu Hak menguasai yang memberikan wewenang bagi Negara Indonesia untuk :¹

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatu hubungan-hubungan antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Selanjutnya pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan : “ Negara Indonesia adalah negara hukum”, Yang dimaksud negara hukum adalah negara yang di dalamnya terdapat berbagai aspek peraturan-peraturan yang bersifat memaksa dan mempunyai sanksi tegas apabila dilanggar. Maka, arti Indonesia sebagai negara hukum adalah segala aspek kehidupan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia harus didasarkan pada hukum dan segala produk perundang-undangan serta turunannya yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Negara hukum sendiri berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan bagi seluruh bangsa Indonesia. Untuk Indonesia, negara hukum didasarkan pada nilai-nilai Pancasila yang merupakan pandangan hidup bangsa dan sumber dari segala sumber hukum. Adapun produk turunan undang-undang dapat berupa Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, Instruksi Presiden, Peraturan Daerah, Peraturan Gubernur, dan berbagai peraturan lainnya.²

¹ H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, h. 90

² Berita hari ini, *Pengertian Negara Indonesia adalah Negara Hukum*, Kumparan.com, Des2020, <https://kumparan.com/berita-hari-ini/pengertian-negara-indonesia-adalah-negara-hukum-1uhFyeet28m/full> diakses tgl 15 Desember 2022

Selain itu, pentingnya kebutuhan tanah bagi manusia khususnya bagi bangsa Indonesia sebagai bangsa yang merdeka adalah sangat mendasar. Karena tanah bisa digunakan sebagai berbagai macam kepentingan seperti tempat tinggal, bertani, membuat suatu usaha, dan lain sebagainya. Selain dari itu tanah juga mendukung vegetasi alam terutama hutan, yang sangat bermanfaat bagi kelangsungan kelestarian bumi. Tanah juga mengandung berbagai macam bahan tambang yang berupa mineral, minyak bumi dan sebagainya yang semuanya itu dibutuhkan manusia.

Oleh karenanya sebagai pelaksanaan amanah UUD 1945 dan untuk tujuan memberikan pengaturan dan kepastian hukum bagi bangsa Indonesia atas pemanfaatan dan kepemilikan tanah di Negara Indonesia, maka pada tahun 1960 dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa dikenal sebagai Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Tujuan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Negara Indonesia tercantum pada Pasal 19 ayat (1) UUPA : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”, makna pasal tersebut yaitu memberikan kewajiban pemilik hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah.³ Selain itu berkenaan dengan tujuan utama pendaftaran tanah, adalah untuk memberikan kepastian hukum

³ Siska Riskiyanti, *Kajian Kewenangan Kepala Desa Dalam Penerbitan Surat Keterangan Tanah*, Jurnal Legal Reasoning Vol. 1, No.2, 2019, h. 107.

dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan.⁴

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/97) yang dilengkapi dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PMNA/KBPN 3/1997). Pasal 23 huruf (a) PP 24/1997 *jo.* Pasal 76 PMNA 3/1997 telah menentukan dokumen-dokumen apa saja yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran tanah. Salah satu contoh dokumen yang diperlukan adalah Surat Keterangan Riwayat Tanah (selanjutnya disebut dengan SKRT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan sebagai lampiran berkas terhadap permohonan proses pendaftaran tanah pertama kali atau lazimnya disebut pensertipikatan atau penerbitan sertipikat pertama kali.

Harus juga difahami bahwa sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN) adalah merupakan produk Pejabat Tata

⁴ Udin Narsudin, *Sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) bukan bukti mutlak kepemilikan, apakah demikian?*, Materi Sosialisasi Seminar Pertanahan yang bererdar via WAG, 2022.

Usaha Negara yang berwenang untuk itu. Sertipikat tersebut senyatanya tidak selalu bernilai sebagai alat bukti yang sempurna, mengikat dan memaksa, oleh karena itu sertipikat hak atas tanah bukan bukti mutlak atas hak milik tanah, tetapi bukti yang sempurna. Sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan kepemilikannya mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.⁵

Proses pendaftaran tanah sendiri terdiri dari pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis. Pasal 13 ayat (2) PP 24/97 menyatakan bahwa: “Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.”, selanjutnya pada ayat (3) dan ayat (4) menyatakan “Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.”, “Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.”

Proses pendaftaran tanah baik secara sistematis atau sporadis terbagi menjadi beberapa tahapan. Seperti pemetaan yang dilakukan dengan cara mengukur bidang-bidang tanah secara langsung pada lokasi, dengan disaksikan beberapa Pamong Desa/Kelurahan dan pemilik hak yang

⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar maju, Bandung, 2008, h. 204.

berbatasan dengan tanah terukur sebagai saksi bahwa lokasi dan batas-batas tanah yang sedang diukur memang benar adanya. Data yang didapat dilapangan dituangkan dalam beberapa dokumen dan biasa disebut data fisik. Selain pemetaan terdapat juga kegiatan tentang pengumpulan data-data yang tercatat dalam pencatatan buku Desa. Dokumentasi pencatatan tanah di Desa biasanya tercatat dalam buku C Desa. Pada buku C Desa bisa didapat informasi mengenai sebidang tanah seperti nama, nomor, persil, kelas dan yang tak kalah penting adalah riwayat peralihan hak dari sebidang tanah tersebut dari awal sampai saat ini.

Buku C Desa atau yang sering disebut sebagai letter C adalah Buku yang disimpan aparatur Desa, yang digunakan oleh Petugas Pemungut pajak untuk keperluan pembayaran pajak pada Jaman Hindia Belanda. Biasanya isi Buku C Desa yang lengkap terdiri dari :

1. Nomor letter C;
2. Kohir;
3. Persil, Kelas Tanah, adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok);
4. Kelas Desa, maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menentukan pajak yang akan di pungut;
5. Daftar Pajak Bumi yang terdiri atas Nilai Pajak, Luasan Tanah dan Tahun Pajak;

6. Nama Pemilik Letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir;
7. Nomor urut pemilik;
8. Nomor bagian persil; dan
9. Tanda tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan.

Sebelum berlakunya UUPA setiap terjadi peralihan hak atas tanah, baik peralihan secara jual beli, hibah atau waris, bahkan sampai saat ini peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat selalu dilakukan dihadapan Kepala Desa dan diikuti dengan perubahan data di Buku Letter C, dicatat nama pemilik baru dan sebab-sebab perubahannya. Dengan demikian, Buku Letter C Desa menjadi dokumen penting yang perlu dilestarikan, mengingat semua catatan tentang riwayat setiap bidang tanah terangkum dalamnya.⁶ Buku C Desa yang tersimpan (dalam kuasa) di Desa, berisi kumpulan data kepemilikan atas sebuah bidang tanah mencakup nama, nomer, persil, dan luas tanah. Buku C Desa inilah yang dijadikan acuan sebagai alas hak untuk menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang menjadi salah satu dokumen lampiran saat kita melakukan pendaftaran tanah.

Salah satu tahapan yang lainnya dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik untuk pertama kali adalah pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis. Sebagaimana diatur pada Pasal 26 PP 24/97 yang sudah diperbarui

⁶ Dinas Perpustakaan dan kearsipan Kota Madiun, *Restorasi buku letter C*, <https://perpustakaan.madiunkota.go.id/2019/06/12/restorasi-buku-letter-c/>, diakses 10 Maret 2023

oleh Pemerintah pada Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah (selanjutnya disingkat PP 18/21). Tahapan ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan bagi pihak-pihak tertentu untuk melakukan keberatan jika dirasa tanah yang sedang diproses dalam pendaftaran tanah ini tidak sesuai, baik mengenai lokasi, batas-batas, alas hak dan lain sebagainya, dan tentu jika terjadi suatu tanggapan yang menyatakan keberatan atas pengumuman data fisik dan data yuridis tersebut, harus diselesaikan dengan yang bersangkutan sampai tuntas. Sehingga produk sertipikat yang terbit dari proses pendaftaran tanah untuk pertama kali ini bisa dipertanggungjawabkan keabsahannya.

Sebelum tahap pengumuman data fisik dan data yuridis, diadakan penelitian Data Fisik dan Data Yuridis yang terkumpul di Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten (selanjutnya disebut Kantah ATR/BPN), menjadi dasar penerbitan Sertipikat nantinya. Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis ini dilakukan oleh Panitia Ajudikasi, terhadap Data Fisik dan Data Yuridis yang terekam di Desa atau Kelurahan. Penelitian ini bertujuan untuk memastikan bahwa Data Fisik dan Data Yuridis yang dimohonkan oleh pemohon adalah benar dan otentik sebagai mana yang tersimpan di Desa/Kelurahan.

Panitia Ajudikasi terdiri dari seorang ketua dari pegawai BPN yang mempunyai kemampuan untuk mengkoordinasikan kegiatan panitia Ajudikasi dan beberapa anggota dari pegawai BPN yang mempunyai

kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, serta Kepala Desa/Kelurahan atau Pamong desa yang ditunjuk oleh Kepala Desa/Kelurahan dari wilayah dimana tanah itu sedang didaftarkan. Sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat (2) PP 24/97.

Oleh karenanya peranan Kepala Desa/Kelurahan mempunyai andil yang penting dalam proses pendaftaran tanah. Dengan diterbitkannya surat keterangan riwayat tanah dapat diketahui asal muasal kepemilikan tanah berikut peralihan haknya mencakup kapan hak itu beralih, lembaga apa peralihan hak itu dilaksanakan dan kepada siapa hak itu dialihkan, berturut sampai saat ini.

Kewenangan Desa atau Kelurahan sebagai instansi penerbit dari Surat Keterangan Riwayat Tanah menjadi absolut karena tidak ada instansi lain yang menjadi pengontrol atas kewenangan tersebut. Hal ini menjadikan proses penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah menjadi rawan untuk disalah gunakan oleh oknum Kepala Desa/Kelurahan atau Pamong Desa/Kelurahan. Terbitnya sertipikat ganda oleh Kantor ATR/BPN juga tidak luput adanya oknum Kepala Desa/Kelurahan yang memberikan SKRT pada obyek yang sebelumnya sudah pernah diberikan pada pemohon yang lain.

Kasus yang pernah terjadi pada bulan September 2012 adanya penawaran tanah yang dilakukan oleh PT Sukses Berkat Doa (selanjutnya disebut PT SBD) kepada Tim Perluasan Bahan Baku PT Semen Indonesia

(Persero) Tbk (selanjutnya Tim PBB PTSI). Kasus ini dialami langsung oleh penulis yang kebetulan saat itu ditunjuk untuk bergabung menjadi anggota Tim PBB PTSI pada tahun 2012. Pembentukan Tim PBB PTSI berdasarkan SK Dir No. 038/kpts/dir/2010 yang diperbarui dengan SK Dir No. 017/kpts/dir/2014.

Bersamaan dengan bertambahnya unit pabrik produksi semen di Kabupaten Tuban pada tahun 2009 dengan dibangunnya pabrik unit Tuban 4, PTSI juga memperluas lahan yang sedianya dijadikan bahan baku untuk pembuatan semen dengan dibentuknya Tim PBB PTSI yang tugas utamanya merencanakan, meneliti dan melaksanakan perluasan lahan untuk bahan baku semen. Pada tahun 2012 PT SBD menawarkan sejumlah lahan kepada Tim PBB PTSI dengan dasar C Desa (belum bersertipikat) maupun yang sudah bersertipikat. Salah satunya sertipikat hak milik nomor 283 dengan luas 3005 m² yang berada di Desa Pongpongan Kecamatan Merakurak Kabupaten Tuban yang terbit pada 29 Juli 2011.

Setelah dilakukan telaah dan verifikasi data penawaran oleh Tim PBB PTSI didapati bahwa terdapat kesamaan asal sertipikat dan bentuk poligon lahan tersebut dengan data lahan milik PTSI yang sudah pernah dibebaskan pada tahun 1997. Dari temuan tersebut dilakukan penyelidikan lebih lanjut oleh Tim PBB dengan cara menggali informasi pada perangkat Desa setempat dan survei lokasi lahan. Dan pada akhirnya disimpulkan bahwa lokasi lahan yang terdapat pada sertipikat hak milik nomer 283 dengan luas 3005 m² Desa Pongpongan adalah lahan yang sudah pernah dibebaskan oleh PTSI atau bisa

dikatakan lahan tersebut dalam penguasaan atau menjadi milik PTSI yang tercantum dalam BA pembebasan tahun 1997, SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) No 297/1997 dan Gambar situasi No. 266/PS/1997 atas nama Patjar B Taeri seluas 2990 m². Namun dari kasus tersebut para pihak menyelesaikannya dengan damai dengan cara PT SBD menyerahkan dengan sukarela lahan tersebut agar lahan-lahan yang lain bisa terus diproses pembebasannya sampai tuntas.

Kasus diatas juga tidak lepas dari peran Kepala Desa dan Pamong/Perangkat Desa sebagai filter untuk bisa meneliti data tanah dan kepemilikan atas tanah yang akan dijadikan obyek pendaftaran tanah oleh pemohon yang bersangkutan. Kebenaran data yuridis dari tanah tersebut dan hubungan hukum dari subyek hukum dengan obyek hukum sebagai pemohon pendaftaran tanah perlu difilter dengan benar. Agar SKRT yang diterbitkan instansi Desa/Kelurahan yang menjadi lampiran dari proses pendaftaran tanah benar-benar bisa dipertanggungjawabkan kebenarannya. Karena instansi Desa adalah verifikator terakhir yang menentukan kebenaran data yuridis dari proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan paparan latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk mengkaji, meneliti dan menulis Skripsi dengan judul “Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) dalam Proses Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah”.

1.2. Rumusan Masalah

Mendasarkan pada uraian diatas maka penulis mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

- 1.2.1. Bagaimana kedudukan surat keterangan riwayat tanah (SKRT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah?
- 1.2.2. Bagaimana pertanggungjawaban Kapala Desa /Kelurahan dalam penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) ?

1.3. Tujuan Penelitian.

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.3.1. Mengetahui kedudukan surat keterangan riwayat tanah (SKRT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- 1.3.2. Mengetahui pertanggungjawaban Kapala Desa /Kelurahan dalam penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT).

1.4. Manfaat Penelitian.

1.4.1. Manfaat Teoristis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan atau referensi bagi penelitian sejenis lainnya di masa mendatang. Selain itu, dengan adanya penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan

tambahan referensi dan menambah wawasan kajian di bidang hukum, khususnya terkait dengan pentingnya pendaftaran tanah, kepastian hukum bagi pemilik tanah atas pendaftaran tanah serta bagaimana proses pendaftaran tanah bagi masyarakat Indonesia.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan/saran dan kritik bagi Instansi pemerintahan Desa/ Kelurahan dalam penerbitan surat keterangan riwayat tanah yang menjadi dokumen dasar penerbitan hak atas sebidang tanah, agar kepastian hukum dari pemberian hak atas tanah benar-benar terjamin sejak dari awal proses pendaftaran tanah.

1.5. Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian ini, Penulis mencoba menggunakan beberapa landasan guna mengurai masalah untuk menunjang penelitian, relevansi dan kemutakhiran pustaka yang digunakan. Terdapat 3 landasan yang digunakan penulis, yaitu :

1.5.1. Landasan Konseptual

Indonesia menganut sistem publikasi negatif dalam kegiatan pendaftaran tanah, dimana negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat. Hal ini sekilas menggambarkan kondisi tidak dijaminnya kepastian hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah, sehingga banyak pihak yang menginginkan agar pemerintah mengganti kebijakan pendaftaran tanah kearah Stelsel

Positif.⁷ Hasil analisis menunjukkan bahwa pada dasarnya sistem publikasi negatif yang dianut Indonesia bukanlah sistem publikasi yang tidak menjamin kepastian hukum. Hal ini karena sistem publikasi negatif tersebut tidak berlaku untuk selamanya, tetapi hanya berlaku selama 5 tahun.

Sistem publikasi negatif di Indonesia tetap menganut unsur positif, dimana pemerintah akan menjamin kebenaran data yang disajikan setelah 5 tahun tanah didaftarkan. Pembatasan tersebut justru bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah sejati, sehingga dimungkinkan adanya gugatan oleh pihak yang merasa berhak dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat secara sah. Secara filosofis, system ini sangat sesuai dengan nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, dimana tanah harus diperoleh dengan itikad baik, diduduki secara nyata dan memeliharanya. Lebih lanjut ketentuan tersebut disempurnakan oleh hukum pertanahan nasional yaitu dengan mendaftarkan hak, untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Sebaiknya pihak yang merasa berhak atas tanah, benar-benar menguasai tanahnya secara nyata, menjaga dan melakukan pendaftaran hak, sehingga

⁷ Apriani, D., & Bur, A., *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum vol.5no.2, 2020, h.220-239. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>

perlindungan dan kepastian hukum diperoleh meskipun dengan stelsel negatif.⁸

Di sisi lain aparaturnegara yang dalam hal ini diwakili oleh BPN sebagai pelaksana dari kegiatan pendaftaran tanah serta Aparatur Desa/Kelurahan yang diwakili oleh Kepala Desa/Kelurahan beserta perangkat Desa/Kelurahan menjadi sangat penting. Terutama pada instansi Desa/Kelurahan karena ditangan merekalah fakta hukum atas riwayat dari kepemilikan tanah, penguasaan tanah, peralihan hak atas tanah dan lainnya dicatatkan, sebelum dilakukan proses pendaftaran tanah.

Dalam beberapa komunikasi yang dilakukan penulis dengan pegawai BPN di Tuban Jawa Timur disampaikan bahwa “ BPN hanya bertindak sebagai aparaturnegara (mewakili) pemerintah yang melakukan pengesahan atas sebuah permohonan pendaftaran tanah selama syarat-syarat yang diajukan dipenuhi oleh pemohon. Terkait benar dan tidaknya suatu permohonan pendaftaran tanah maka itu menjadi ranah Instansi Desa/Kelurahan”. Dengan kata lain BPN tidak bertanggung jawab atas kebenaran data permohonan pendaftaran tanah. Selama syarat-syarat yang menjadi lampiran dari permohonan pendaftaran tanah dipenuhi oleh pemohon maka BPN menganggap bahwa data yang disajikan oleh pemohon adalah benar karena telah disahkan oleh

⁸ *Ibid*

Instansi Desa/Kelurahan dibuktikan dengan dibubuhinya tanda tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan pada setiap lembar data yang dipersyaratkan. Atau bisa dikatakan bahwa BPN memposisikan dirinya hanya sebagai Legal Administration, sedang kebenaran dari data permohonan pendaftaran tanah ada di pihak Instansi Desa/Kelurahan.

1.5.2. Landasan Yuridis

Aturan hukum tentang pendaftaran tanah sebagai bahan hukum yang primer menjadi landasan yuridis dalam penelitian ini. Meneliti tentang aturan-aturan hukum tentang pertanahan sampai pada tataran teknis proses pendaftaran tanah. Adapun yang termasuk dalam landasan yuridis dalam penelitian ini adalah:

1. Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah; dan
5. Peraturan Menteri Negeri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1.5.3. Landasan Teori

Beberapa teori yang menjadi landasan penulis dalam penelitian ini adalah:

1.5.3.1. Teori Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk obyek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan, yang pelaksanaannya bisa dilakukan secara sistematis atau secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar yang didasarkan pada suatu rencana kerja pada wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri dan dilaksanakan oleh BPN dalam hal ini Ketua Panitia Ajudikasi. Secara teknis wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan tertentu atas prakarsa Pemerintah melalui SK Menteri, menetapkan pendaftaran tanah secara sistematis atas usul Kepala kantor BPN setempat, pada daerah-daerah yang perkembangan kotanya tinggi namun jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil yakni kurang dari 30% dari bidang tanah yang ada.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individu atau masal berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan atau pemegang hak dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah meliputi,

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, daftar surat ukur, daftar buku tanah dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Perubahan data yuridis pendaftaran tanah meliputi :

1. Peralihan hak karena adanya jual beli, tukar menukar. Hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan pemindahan hak lainnya;

2. Peralihan hak karena waris;
3. Peralihan hak karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
4. Pembebanan hak tanggungan;
5. Hapusnya hak atas tanah, HPL, HMSRS dan hak tanggungan;
6. Pembagian hak bersama;
7. Perubahan data berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan; dan
8. Perubahan nama akibat pemegang hak ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik meliputi: pemisahan, pemecahan sebagian atau beberapa bagian dari tanah serta penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

1.5.3.2. Teori Kepastian Hukum Pendaftaran tanah

Dalam penjelasan umum UUPA dijelaskan bahwa yang menjadi tujuan utama diundangkannya UUPA adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuann dan kesederhanaan dalam pertanahan; dan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (dasar kepastian hukum).

Dapat dipahami bahwa salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang “sertipikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.⁹

1.5.3.3. Teori Kewenangan dan Kekuasaan

Berbicara tentang kewenangan tentu hal ini tidak bisa lepas dari kekuasaan. Kekuasaan adalah kemampuan untuk

⁹ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali*, Jurnal Negara Hukum, Vol. 2, No. 2, 2011, h. 289.

mengendalikan tingkah laku orang lain baik secara langsung dengan jalan memberi perintah / dengan tidak langsung dengan jalan menggunakan semua alat dan cara yg tersedia.¹⁰ Dalam hal kekuasaan manusia bisa berlaku sebagai subyek kekuasaan dan obyek kekuasaan, contoh Presiden sebagai pembuat peraturan maka Presiden sebagai subyek kekuasaan, namun Presiden juga harus tunduk pada undang-undang maka Presiden bertindak sebagai obyek kekuasaan.

Dalam kekuasaan itulah melekat kewenangan. Kewenangan adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu.¹¹ Penggunaan kewenangan secara bijaksana menjadi sangat penting agar tujuan dari suatu organisasi dapat tercapai secara efektif dengan baik.

Terdapat tiga sumber kewenangan, yaitu: kewenangan yang bersumber dari atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan atribusi adalah kewenangan yang bersumber dari Peraturan perundang-undangan. Kewenangan delegasi adalah Pelimpahan wewenang dari suatu organ pemerintahan untuk

¹⁰ Robert Mac Iver dalam tulisan Evi Fitriyani Aulia, "*Kekuasaan dan Kewenangan*", www.kompasiana.com, 2015, <https://www.kompasiana.com/epoooy19/552fc21e6ea83417338b4567/kekuasaan-dan-kewenangan>

¹¹ *Ibid*

dijalankan oleh organ pemerintahan yang lain dan menjadi wewenangnya sendiri. Sedang kewenangan mandat adalah pemberian izin atas kewenangan suatu organ pemerintahan untuk dijalankan organ lain dengan tetap menggunakan atas nama pemilik wewenang.

Kewenangan Instansi pemerintahan Desa/Kelurahan terhadap Pendaftaran tanah adalah kewenangan atribusi sebagaimana telah diatur pada Pasal 8 PP 24/97 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa Kepala Desa/Kelurahan dan/atau Pamong Desa/Kelurahan adalah menjadi anggota dari Panitia Ajudikasi yang bertugas meneliti kebenaran dan keabsahan dari data yuridis suatu permohonan pendaftaran tanah.

1.6. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah upaya penulis untuk meneliti karya tulis dari peneliti yang lampau untuk mencari perbandingan untuk menemukan inspirasi dalam peneltiain selanjutnya selain itu penelitian terdahulu membantu peneliti dapat memposisikan penelitian serta menunjukkan orsinalitas dari penelitian yang akan dilakukan. Pada bagaian ini penulis/peneliti mencamtumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang berberkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang masih terkait dengan tema yang penulis kaji.

Pertama penelitian yang dilakukan oleh Noor Atikah dalam penelitiannya yang berjudul “Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia” sebagai tugas akhir Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Jl. Brigjen Hasan Basri, Banjarmasin, Indonesia. Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian hukum normatif. Yaitu penelitian hukum yang mengkaji persoalan hukum dari sudut pandang ilmu hukum secara mendalam terhadap norma hukum yang dibentuk. Memuat diskripsi-diskripsi hukum berikut peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang terdahulu yang ditulis oleh Noor Atikah adalah:

1. Sama-sama mengkaji kedudukan Surat Keterangan Riwayat Tanah dalam Proses Pendaftaran tanah.
2. Sama-sama menggunakan jenis penelitian hukum normatif.

Yang kedua adalah penelitian yang dilakukan oleh F. X. Arsin Lukman dan Siska Riskiyanti yang berjudul “Kajian Kewenangan Kepala Desa Dalam Penerbitan Surat Keterangan Tanah (Studi Kasus Putusan No.14/Pdt.G/2017/Pn.Lht)” yang juga sebagai tugas akhir Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta. Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini adalah penelitian studi kasus yang mengupas masalah kasus sengketa tanah seluas 8450 m² yang berlokasi di Jalan Setapak Dusun II di Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Lahat, Kabupaten Lahat. Dalil-dalil pembuktian dari para pihak

mennjadi inspirasi penulis untuk menggali lebih dalam norma-norma hukum agraria yang berlaku di Indonesia.

Yang ketiga penelitian yang dilakukan oleh Endang Sri Wahyuni dalam jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara yang berjudul “Penyalahgunaan Wewenang Oleh Lurah Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah Yang Berfungsi Sebagai Alas Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/Sj Tahun 1984”. Penelitian ini bersifat kualitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan suatu fenomena dengan mendalam dan dilakukan dengan mengumpulkan data sedalam-dalamnya.¹² Penulis mengutip beberapa diskripsi dan narasi untuk menjelaskan sesuatu yang berkaitan dengan kewenangan Kepala Desa/Kelurahan.

Penelitian yang dilakukan oleh Djihan Patarioja yang berjudul “Implementasi Tugas Dan Kewenangan Kepala Desa Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Di Desa Mabonta Kecamatan Burau Kabupeten Luwu Timur (Perspektif Hukum Islam)”, yang digunakan untuk memenuhi tugas akhir Sarjan Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum Tata Negara (HTN) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penulis menggunakan penelitian ini sebagai pembanding dan memperkaya khasanah pengetahuan tentang

¹² Muhammad Syafii, *Metode Penelitian Kualitatif*, <https://umsu.ac.id/metode-penelitian-kualitatif-adalah/>, 2022, diakses pada 6 Juni 2023.

diskripsi kewenangan kepala desa berikut norma hukum yang mengatur tentang kewenangan itu.

Dan masih banyak karya tulis dari peneliti-peneliti terdahulu yang belum disebutkan disini yang menambah pengetahuan serta wawasan penulis sekaligus menjadi referensi pemilihan buku bacaan sebagai bahan penelitian.

1.7. Metode Penelitian.

Metode penelitian hukum pada umumnya terbagi dalam 2 (dua) jenis penelitian yaitu jenis penelitian hukum yuridis normatif dan penelitian hukum empiris. Namun dalam penulisan karya ilmiah ini digunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif.

1.7.1. Jenis penelitian

Jenis Penelitian dalam karya ilmiah ini adalah penelitian yuridis normatif. Jenis penelitian hukum yang dilakukan secara yuridis normatif adalah penelitian dimana hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹³ Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang- undangan.¹⁴

¹³ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2012, h.118

¹⁴ Soeryono Soekarto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, h.20

Menurut Suyanto dalam bukunya yang berjudul metode penelitian hukum menyimpulkan bahwa, penelitian hukum normatif adalah suatu penelitian yang dilakukan untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.¹⁵

1.7.2. Metode pendekatan

Metode pendekatan dalam suatu penelitian yang menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dapat menggunakan (tiga) metode pendekatan untuk mendapatkan informasi mengenai isu masalah yang sedang diteliti sekaligus mencari jawaban atas isu masalah tersebut, 3 (tiga) metode pendekatan yang dimaksud yaitu :

1.7.2.1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Bambang Sunggono dalam bukunya Suyanto yang berjudul metode penelitian hukum mengatakan, pendekatan undang-undang dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.¹⁶

Dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu: Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

¹⁵ Suyanto, *Metode Penelitian Hukum*, Unigres Press, Gresik 2022, h.88

¹⁶ Suyanto, *opcit*, h. 123

Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

1.7.2.2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konsep (*conceptual approach*), konsep ini memiliki banyak pengertian. Konsep merupakan gabungan dari kata *con* (bersama) dan *capere* (menangkap, menjinakkan). Konsep dalam pengertian yang relevan adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam suatu bidang studi yang kadangkala menunjuk pada hal-hal universal yang diabstraksikan dari hal-hal yang pertikular. Salah satu fungsi logis dari konsep ialah memunculkan objek-objek yang menarik perhatian dari sudut pandangan praktis dan sudut pengetahuan dalam pikiran dan atribut-atribut tertentu. Berkat fungsi tersebut konsep-konsep berhasil menggabungkan kata dengan objek tertentu. Penggabungan ini

memungkinkan ditentukannya arti kata-kata secara tepat dan menggunakannya dalam proses pikiran.¹⁷

Dalam pendekatan ini, penelitian melihat konsep-konsep dalam berbagai literatur yang berkaitan dengan tema penelitian yaitu meliputi konsep pendaftaran tanah dan wewenang Kepala Desa/ Kelurahan dalam menerbitkan Surat keterangan riwayat tanah sebagai bagian dari dokumen dasar pendaftaran tanah.

1.7.2.3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi baik yang masih pada tahap sengketa dan belum masuk ke ranah pengadilan maupun yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Kasus itu adalah berupa kasus yang terjadi di Indonesia.¹⁸ Pendekatan ini oleh penulis dijadikan sebagai metode untuk meneliti pendaftaran tanah yang pada prosesnya tidak sesuai atau menyalahi dengan aturan yang ada di tingkat Desa/Kelurahan dan di tingkat BPN, sehingga menimbulkan

¹⁷Johani Ibrahim, "*Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*", Banyumedia Publishing cetIII, Malang, 2007, h.306

¹⁸ *Ibid*

isu masalah, untuk mencari dan menemukan jawaban atas isu masalah tersebut.

1.7.3. Sumber bahan Hukum

Sumber bahan hukum digunakan untuk menelaah dan memecahkan isu masalah hukum sekaligus dapat memberikan solusi dari masalah yang sedang dijadikan bahan penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian skripsi kali ini terdiri dari:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional; dan
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua literatur terpublikasi tentang hukum yang bukan termasuk dokumen resmi. Literatur terpublikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan sehingga dapat melengkapi, mendukung, dan membahas isu masalah yang timbul dalam skripsi ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

- a. Buku-buku teks;
- b. Jurnal-jurnal hukum yang membahas tentang seputar pendaftaran tanah.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer ataupun bahan hukum sekunder. Yang termasuk bahan hukum tersier adalah:

- a. Ensiklopedi hukum;
- b. Kamus populer;
- c. Kamus istilah hukum; dan
- d. Kamus Inggris-Indonesia.

1.7.4. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum

Berisi uraian logis prosedur pengumpulan bahan-bahan hukum primer, sekunder, serta bahan hukum tersebut diinventarisasi dan diklasifikasi dengan menyesuaikan masalah yang dibahas.

Dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum sebagai berikut: Bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (card system), baik dengan kartu ikhtiar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis), kartu kutipan (digunakan untuk memuat catatan pokok permasalahan), maupun kartu ulasan (berupa analisis dan catatan khusus penulis).

1.7.5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum merupakan suatu metode atau cara untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Untuk bisa menganalisis bahan yang diperoleh, maka penulis harus memperhatikan dan menggunakan beberapa langkah agar dapat menemukan hasil yang tepat untuk menjawab permasalahan yang ada. Analisis bahan-bahan hukum dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif dan komprehensif. Analisis kualitatif artinya, menguraikan bahan-bahan hukum secara berkualitas dengan bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis dan tidak tumpang tindih serta efektif, sehingga memudahkan interpretasi bahan-bahan hukum dan pemahaman hasil analisa. Analisis komprehensif artinya, melakukan analisis secara mendalam dan dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian.

1.8. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun secara sistematis, agar pembaca mudah memahami isi karya ilmiah ini, yang disusun sebagai berikut :

Bab Pertama Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan metode penelitian, dan sistematika penulisan. Pada bab pertama ini dimaksudkan agar pembaca bisa memahami dengan mudah isu permasalahan yang sedang dibahas secara garis besar

Bab Kedua Kepastian Hukum Surat Keterangan Riwayat Tanah (Skrt) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, bab ini berisi penjelasan tentang surat keterangan riwayat tanah (SKRT), pembuktian hak lama dalam proses pendaftaran tanah serta surat keterangan riwayat tanah sebagai alat bukti hak lama untuk memberikan penjelasan, pengertian dan membangun persepsi para pembaca dan bab kedua ini ditutup dengan penjelasan tentang surat keterangan riwayat tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, sebagai uraian untuk menjawab rumusan masalah yang pertama.

Bab Ketiga Pertanggungjawaban Kepala Desa Dalam Penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah, bab ini berisi tentang sumber kewenangan Kepala Desa menurut undang-undang Desa, Kewenangan Kepala Desa/Kelurahan dalam penerbitan surat keterangan riwayat tanah, dan ditutup dengan penjelasan tentang pertanggungjawaban Kepala Desa/ Kelurahan dalam penerbitan surat keterangan riwayat tanah yang merupakan penjelasan dari rumusan masalah yang kedua.

Pada bab keempat sebagai penutup penulis menyajikan kesimpulan terhadap keseluruhan penelitian, norma yang dikumpulkan oleh peneliti, berkaitan dengan isu masalah yang menjadi jawaban atas isu permasalahan yang ada dalam penelitian, dan juga berisi saran-saran peneliti.

BAB II

**KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT)
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021
TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN
RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH**

2.1 Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT)

Tidak banyak literasi yang bisa ditemukan penulis yang bisa memberikan definisi terkait Surat keterangan riwayat tanah, bahkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Surat Keterangan Riwayat Tanah (selanjutnya disebut SKRT) juga tidak memberikan definisi akan hal ini. Karena hal tersebut sudah jelas dan terang untuk dipahami.

Jika ditinjau secara etimologi menurut Kamus Bahasa Indonesia EYD edisi V tahun 2022 yang dimaksud dengan :

- a. Surat adalah secarik kertas dan sebagainya sebagai tanda atau keterangan;
- b. Keterangan adalah uraian dan sebagainya untuk menerangkan sesuatu;
- c. Riwayat adalah cerita yang turun-temurun; dan
- d. Tanah adalah permukaan bumi yang diberi batas.

Maka dapat disimpulkan bahwa secara etimologi Surat Keterangan Riwayat Tanah adalah secarik kertas yang memberikan uraian untuk menerangkan

cerita secara turun-temurun terkait suatu permukaan bumi yang batas-batasnya telah ditentukan.

Sedangkan jika kita cari dengan kata kunci surat keterangan riwayat tanah di mesin pencari secara daring maka yang hasil yang keluar adalah SKT.

Yang dimaksud dengan SKT disini adalah Surat Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang diberikan pada seseorang yang melakukan pembelian tanah atau peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan atau tidak melalui PPAT/Notaris yang dengan menggunakan akte jual beli/akte Peralihan Hak Atas Tanah.¹⁹

Terkait isi dari SKT sangat beragam mengingat hal tersebut tidak ada ketentuan yang mengatur akan hal itu. Namun secara garis besar dalam kebanyakan SKT memuat :

1. Kop surat dari desa penerbit SKT tersebut yang posisinya berada paling atas;
2. Judul surat yaitu Surat Keterangan Tanah / Surat Kepemilikan Tanah yang posisinya berada ditengah dibawah kop surat;
3. Data Kepala Desa setempat, seperti nama dan alamat;
4. Data pemilik tanah sah, berisi nama dan alamat lengkap;
5. Informasi batas tanah dan letak tanah secara terperinci;

¹⁹ Vida Rianita Ginting, "Keberadaan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) Di Desa Namo Gajah, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1083 K/Pdt/2016)." *Premise Law Jurnal*, Vol. 17, 2017

6. Informasi dari mana tanah itu didapat, bisa warisan atau jual beli;
7. Keterangan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan masalah;
8. Harga taksiran tanah; dan,
9. Tanda tangan Kepala Desa setempat.

Namun SKT yang dijelaskan diatas berbeda dengan SKRT yang penulis maksudkan. SKRT yang dimaksudkan penulis adalah sebuah surat keterangan yang secara isi telah ditentukan oleh Kantor pertanahan atau BPN, karena SKRT ini sudah termasuk salah satu blangko isian yang didapat dari kantor pertanahan pada saat pemohon mengajukan permohonan proses pendaftaran tanah.

Blangko SKRT ini tercetak dengan tinta warna biru yang secara isi hampir sama dengan SKT namun tidak sekomplek SKT. Yang termuat dalam SKRT jika diurut dari atas adalah :

1. Kop surat dari Pemerintah Kabupaten tertentu yang Kecamatan dan Desanya masih kosong sehingga bisa diisi sesuai desa penerbit SKRT;
2. Terdapat tulisan “surat keterangan riwayat tanah” tercetak pada posisi ditengah dengan huruf kapital;
3. Disusul dengan tulisan “nomor” dan titik-titik, yang pada titik-titiknya dapat diisi sebagai nomor SKRT dari Desa penerbit.
4. Data desa penerbit SKRT;
5. Isi dari surat keterangan yang secara rinci terdiri dari 3 (tiga) huruf yaitu:

- a. Huruf A menerangkan data kepemilikan tanah sebelum tanggal 24 September 1960;
 - b. Huruf B menerangkan data kepemilikan tanah secara berturut-turut sesudah tanggal 24 September 1960 sampai sekarang; dan
 - c. Huruf C memberikan keterangan bahwa :
 1. Tanah tersebut belum bersertipikat;
 2. Tanah tersebut tidak dalam sengketa; dan
 3. Batas-batas tanah tersebut.
6. Ditutup dengan tempat, tanggal, tandatangan dan stempel dari Desa penerbit.

Dari uraian diatas maka penulis memberikan definisi atas SKRT yang dimaksud dalam karya tulis ini adalah “Secarik kertas yang memberikan keterangan secara turun temurun tentang sebidang tanah yang luas dan batasnya sudah ditentukan serta merupakan dokumen lampiran dari sebuah permohonan pendaftaran tanah yang dikeluarkan oleh Desa/Kelurahan”.

2.2 Pembuktian Hak Lama Dalam Proses Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya UUPA tetap mengakui adanya hak-hak yang telah ada sebelum diundangkannya UUPA pada tahun 1960, hanya saja hak-hak yang telah terbit sebelum diundangkannya UUPA tetap harus didaftarkan melalui mekanisme konversi sesuai ketentuan-ketentuan baru yang diatur dalam UUPA. Hal ini sesuai dengan Pasal 24 PP 24/1997 *Jo.* Pasal 59 dan Pasal 60 PMNA/KBPN 3/1997, salah satu tujuan diadakan konversi hak-hak lama

adalah untuk menghapus hak-hak lama yang terbit pada masa kolonial dan hak-hak konversi yang terbit melalui ketentuan-ketentuan dalam perangkat hukum lama sebelum diundangkannya UUPA.²⁰

Secara teknis untuk kebutuhan proses pendaftaran tanah pertama kali ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. Penetapan batas-batas bidang tanah;
3. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
4. Pembuatan peta pendaftaran;
5. Pembuatan daftar tanah;
6. Pembuatan surat ukur;
7. Pembuktian hak dan pembukuan;
8. Penerbitan sertipikat tanah;
9. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
10. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Seorang pemohon harus dapat membuktikan bahwa dia mempunyai hak pada obyek pendaftaran tanah yang sedang dimohonkan. UUPA membagi pembuktian hak-hak tersebut menjadi 2, yaitu:

²⁰ Suwardi dan Arif Dwi Atmoko, *Pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia*, Jurnal hukum bisnis Vol. 3 No. 2, Universitas Narotama, 2019, h. 229

1. Pembuktian hak-hak baru; dan
2. Pembuktian hak-hak lama.

Pembuktian hak-hak baru dilakukan dengan 6 cara, yaitu:

1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang, mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum;
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak;
3. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
4. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf, yang dimaksud dengan Ikrar Wakaf adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 28/1977 tentang Perwakilan Tanah Milik. Ayat (3) Ikrar adalah pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan tanah miliknya. Ayat (1) Wakaf adalah Perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama islam. Dapat disimpulkan bahwa akta ikrar wakaf adalah akta yang memuat tentang pernyataan kehendak dari wakif untuk memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah milik untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya berlaku selamanya sesuai dengan ketentuan agama islam. Ketentuan mengenai

pembukuan wakaf ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.;

5. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan, Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas rumah susun dilakukan berdasarkan Akta Pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemiliknya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut. Yang dimaksud dengan Akta Pemisahan adalah Akta Pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah didaftar; dan
6. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan romawi I angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang

tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor yang lain. Pengutamaan kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Sedangkan permohonan hak atas tanah dalam proses pendaftaran tanah yang berasal dari hak-hak lama yang biasa disebut dengan konversi harus dibuktikan secara tertulis dan akan diverifikasi oleh panitia Ajudikasi pada proses pendaftaran secara Sistematis, atau oleh Kepala kantor pertanahan pada proses pendaftaran secara sporadis. Jika bukti tertulis tidak tersedia maka pembuktian bisa dilakukan dengan cara membuktikan bahwa pemohon telah menguasai tanah tersebut secara fisik selama berturut-turut 20 tahun sebagaimana telah ditentukan pada Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997.

Dari uraian diatas dapat dipahami bahwa pembuktian hak lama atas kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah menurut PP 24/1997 terdapat 2 (dua) kategori yaitu bukti tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 dan bukti tidak tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2) PP 24 Tahun 1997.

2.2.1 Alat bukti hak lama

Yang termasuk bukti tertulis hak lama sebagaimana terdapat pada penjelasan Pasal 24 PP 24/1997 Jo. Pasal 60 ayat (2) PMNA/KBPN 3/1997 disebutkan :

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 dibawah 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 dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dari ketentuan Pasal diatas dapat disimpulkan bahwa ada 13 jenis dokumen kepemilikan tertulis dari hak-hak lama yang sudah ada di Indonesia sebelum diundangkannya UUPA, yang jika dikelompokkan berdasarkan bentuk dan sumber penerbitan hak terbagi menjadi 7 kelompok, antara lain :

1. Hak-hak yang terbit berdasarkan hukum kolonial atau yang biasa disebut sebagai hak barat yaitu eigendom yang terbit berdasarkan ketentuan pada

Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) yang mana ketentuan tersebut merupakan hukum kolonial belanda yang dibuat pada pada tahun 1834 Nomor 27 tentang *Ordonnantie Op De Overschrijving Van Den Eigendom Van Vaste Goederen, En Het Inschrijven Van Hypotheken Op Dezelve, In Nederlandsch Indie* yang artinya Peraturan Tentang Pengalihan Kepemilikan Harta Tetap, Dan Pendaftaran Hipotek Secara Sama, Di Hindia Belanda. Sedangkan eigendom dalam bahasa belanda berarti properti.

2. Hak-hak yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja. Sistem administrasi di daerah Indonesia pada masa kolonial Hindia Belanda sangatlah kompleks dan rumit. Pada masa itu pemerintahan Hindia Belanda juga mengakui bentuk-bentuk pemerintahan daerah yang berbeda-beda. Daerah swapraja adalah salah satu bentuk yang diakui oleh pemerintah kolonial Hindia Belanda dan mencakup berbagai bentuk administrasi, seperti kesultanan, kerajaan, dan keadipatian. Status swapraja berarti daerah tersebut dipimpin oleh pribumi yang berhak mengatur urusan administrasi, hukum, dan budaya pada daerah kekuasaannya. Contoh daerah swapraja adalah Kesunanan Surakarta.
3. Sertipikat hak milik yang terbit berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia sebelum diundangkannya UUPA.
4. Akta-akta terkait hak atas tanah antara lain ikrar wakaf serta pemindahan hak baik yang dibuat oleh kepala Desa maupun pejabat PPAT.
5. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang.

6. Hak-hak tanah adat yang dibukukan dalam bentuk Petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan *Verponding*.
7. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Dari bukti-bukti tertulis inilah seseorang mengajukan permohonan proses pendaftaran tanah, namun jika seseorang tidak mempunyai sama sekali bukti tertulis maka bisa mengajukan permohonan proses pendaftaran tanah dengan bukti tidak tertulis yang diatur pada Pasal 24 ayat (2) PP 24 Tahun 1997. Proses pendaftaran tanah dengan tanpa bukti tertulis tetap harus dibuktikan bahwa orang tersebut menguasai secara fisik tanah yang dikuasainya. Beberapa hal yang harus diperhatikan dan harus dipenuhi jika seseorang tidak mempunyai bukti tertulis sama sekali sesuai pasal di atas adalah :

1. Tanah tersebut harus dikuasai dengan itikat baik dan secara terbuka, yang berarti bahwa tanah tersebut dikuasai dari suatu sebab yang sah dan diketahui oleh banyak masyarakat.
2. Dikuasai selama 20 tahun berturut-turut (Pasal 24 ayat (2) PP 24 Tahun 1997). Hal ini bisa dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan fisik yang dibuat oleh seseorang/pemohon dan disaksikan Perangkat Desa/Kelurahan dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan;
3. Berita Acara Kesaksian sebagai Dokumen ini berfungsi sebagai penguat dari Surat Pernyataan Penguasaan Fisik, biasanya berita acara Kesaksian

ini dibuat bersama-sama antara pemohon dan Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan; dan

4. Tidak terdapat komplain/ Pernyataan keberatan dari orang lain selama tanah itu dikuasainya maupun pada saat pengumuman yang menjadi salah satu tahap pada proses pendaftaran tanah sesuai Pasal 26 PP 24 Tahun 1997.

Dengan diundangkannya UUPA hal ini seolah mereformasi seluruh undang-undang yang berkaitan dengan agraria menjadi 1 undang-undang yang mengatur tentang hak-hak yang berkaitan dengan pertanahan serta kewenangan badan penerbit hak-hak tersebut untuk seluruh pertanahan yang ada di Indonesia. Hal ini dapat juga diartikan bahwa UUPA memberikan kewajiban kepada pemegang hak-hak lama yang tertulis maupun tidak tertulis agar mendaftarkan kembali hak-hak lamanya untuk disesuaikan dengan ketentuan yang baru yaitu sesuai UUPA menjadi sertipikat.

2.3 Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) sebagai alat bukti hak lama

Alas Hak adalah alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah, oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjelaskan hubungan hukum antara subjek hak (perseorangan maupun badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang dikuasai²¹. Sebuah Alas Hak

²¹ Endang Sri Wahyuni, *penyalahgunaan wewenang oleh lurah dalam membuat surat keterangan tanah dst*, Naskah Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2015, h. 2.

sudah seharusnya dapat menceritakan secara lugas, jelas dan tegas tentang detail kronologis bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah secara berurutan sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah tersebut sampai saat ini.

Salah satu alat bukti hak lama yang menjadi alas hak dan bisa didaftarkan pada proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan hak atas tanah yang sesuai PP 24/1997 adalah Surat Keterangan Riwayat Tanah (selanjutnya disebut SKRT) sebagaimana tercantum pada huruf l penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf i PP 24/1997 *Jo.* Pasal 60 ayat (2) huruf l PMNA/KBPN 3/1997.

Perlu dicermati bahwa pada penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf i PP 24/997 *Jo.* Pasal 60 ayat (2) huruf l PMNA/KBPN 3/1997 disebutkan bahwa “Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan”, jelas tertera didalam ketentuan tersebut bahwa badan penerbit dari surat keterangan riwayat tanah dimaksud adalah kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan bukan pemerintahan Desa/Kelurahan. Namun pada prakteknya penulis tidak bisa mendapatkan contoh dari SKRT yang merupakan produk dari kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan. Yang banyak ditemui adalah SKRT yang merupakan produk dari pemerintahan Desa/Kelurahan.

Selain SKRT yang merupakan produk dari kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan yang bisa menjadi alas hak atas permohonan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum pada penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf i PP 24/997 *Jo.* Pasal 60 ayat (2) huruf l PMNA/KBPN 3/1997 tercantum pula

pada huruf k dalam ketentuan yang sama yaitu: ” Petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961” juga bisa dijadikan alas hak untuk permohonan pendaftaran tanah. Bentuk dari Petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir adalah catatan buku letter C yang terdapat di setiap Desa/Kelurahan. Catatan buku letter C Desa/Kelurahan inilah yang dijadikan dasar untuk penerbitan SKRT di pemerintahan Desa/Kelurahan sebagai alas hak atas permohonan pendaftaran tanah karena pada buku tersebut dapat ditelusuri asal muasal kepemilikan suatu bidang tanah berikut metode peralihan haknya.

Sebelum diundangkannya PP 24/1997 dan PMNA/KBPN 3/1997 semua perubahan hak atas tanah tercatat dalam buku letter C Desa/Kelurahan secara rinci. Perubahan hak atas tanah atau yang lebih sering disebut peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan perpindahan hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui waris. Sedangkan dialihkan menunjuk pada perpindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli dan lain sebagainya.

Pencatatan peralihan hak atas tanah pada buku letter C Desa/Kelurahan sebelum diundangkannya PP 24/1997 Jo. PMNA 3/1997 mendasarkan pada

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun peralihan hak atas tanah yang bisa dicatatkan pada buku letter C Desa/Kelurahan terjadi melalui metode jual beli, tukar menukar, hibah, dan waris. Sedang yang melalui metode gadai, hapus gadai, dan lelang tidak dicatatkan dalam buku letter C Desa/Kelurahan melainkan Kepala Desa/Kelurahan menerbitkan surat keterangan saja. Berdasarkan pencatatan pada buku letter C Desa/Kelurahan inilah SKRT dibuat dan diterbitkan oleh pemerintahan Desa/Kelurahan.

Penerbitan SKRT pada dasarnya adalah langkah preventif dari pemerintahan Desa/Kelurahan dalam mekanisme proses pendaftaran tanah dalam hal kurang cukup atau tidak ditemukan bukti tertulis untuk mencegah hal-hal yang akan merugikan dikemudian hari. Hal ini dikarenakan penerbitan SKRT oleh pemerintahan Desa/Kelurahan harus menerapkan asas kecermatan dan ketelitian. Akan tetapi masyarakat pada umumnya yang sudah memiliki hubungan dengan tanah/obyek hak yang didudukinya dengan cara menguasai fisik tanah/obyek hak tersebut secara turun temurun merasa aman dengan hanya mendapatkan legitimasi penguasaan fisik atas bidang tanahnya dengan SKRT.²²

Saat ini kedudukan SKRT dalam permohonan proses pendaftaran tanah masih dianggap sah dan diperlukan untuk melengkapi data yuridis pendaftaran tanah selama mengikuti ketentuan yang berlaku yaitu SKRT

²² Noor Atikah, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Vol. 1 Issue 3, Banjarmasin, 2022, h.280

yang diterbitkan oleh Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan diketahui oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari uraian diatas maka jelaslah bahwa ada ketidaksinkronan antara ketentuan tentang SKRT pada PP 24/1997 dengan pelaksanaan proses pendaftaran tanah. Menurut PP 24 Tahun 1997, yang berwenang menerbitkan SKRT adalah Badan Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, namun pada pelaksanaannya SKRT diterbitkan oleh Pemerintahan Desa/Kelurahan. Meski begitu SKRT merupakan dokumen yang penting sebagai alas hak pada permohonan proses pendaftaran tanah karena di dalamnya terkandung asal muasal hak pada sebidang tanah yang dikuatkan oleh kesaksian dari pejabat pemerintahan Desa/Kelurahan serta disetujui oleh orang-orang yang tanahnya berbatasan dengan bidang tanah tersebut.

Pada keberjalanan waktu menurut Pasal 76A ayat (1) Permen ATR/KBPN 16 Tahun 2021 bahwa terhitung 5 tahun sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sebagai alas hak pada permohonan proses pendaftaran tanah dinyatakan tidak berlaku. Akan tetapi selanjutnya pada Pasal 76A ayat (2) huruf a dalam ketentuan yang sama menyebutkan, “alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah”. Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan SKRT sebagai produk/dibuat berdasarkan alat bukti tertulis bekas milik adat tidak

lagi sebagai alat bukti yang sah namun keberadaannya tetap dibutuhkan dan dianggap penting sebagai petunjuk atas permohonan proses pendaftaran tanah.

2.4 Kedudukan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Ketidaksinkronan antara peraturan dan pelaksanaan atas ketentuan yang mengatur mekanisme permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali seolah terjawab dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18 Tahun 2021) yang kemudian atas pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut Kementerian Agraria menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen 16 Tahun 2021).

Tentang pembuktian hak lama dalam PP 18 Tahun 2021 diatur pada Bagian Kelima peraturan ini mulai Pasal 95 sampai Pasal 99. Berkenaan dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) yang diterbitkan oleh Kepala Desa/Kelurahan juga diatur jelas pada Pasal 97 yang berbunyi “Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan

lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah”.

Namun Pasal 97 ini tidak bisa dipisahkan dari pasal lainnya pada Bagian Kelima PP 18 Tahun 2021 ini. Secara ringkas dapat disimpulkan bahwa pada Pasal 95 mengatur tentang status tanah bekas hak barat dan mekanisme pendaftarannya, Pasal 96 menyatakan bahwa dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan peraturan ini (PP 18 Tahun 2021) tanah bekas hak adat wajib didaftarkan pada pendaftaran tanah dan jika lewat dari 5 tahun tanah bekas hak adat dinyatakan tidak lagi berlaku sebagai alas hak melainkan hanya sebagai petunjuk pada proses pendaftaran tanah. Pasal 97 menjelaskan bahwa semua bentuk surat keterangan dan yang sejenis yang diterbitkan oleh Kepala Desa/Lurah/Camat adalah sebagai petunjuk pada pendaftaran tanah, Pasal 98 mengatur tanah bekas swapraja dan Pasal 99 menyatakan bahwa pendetilan pelaksanaan atas mekanisme pendaftaran tanah ini diatur pada Peraturan Menteri.

Pasal 76A ayat (1) Permen 16 Tahun 2021 memberikan penjelasan secara detil bahwa “Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perseorangan berupa Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir, Verponding Indonesia dan alat bukti bekas hak milik adat lainnya dengan nama atau istilah lain dinyatakan tidak berlaku setelah 5 (lima) tahun sejak Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah berlaku”, yang

selanjutnya berkaitan dengan status tanah bekas milik adat setelah 5 tahun diundangkannya PP 18 Tahun 2021 yaitu setelah tahun 2026 dijelaskan ayat (2) huruf a. dan b. pada pasal yang sama berbunyi “alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah; dan status tanah tetap tanah bekas milik adat”.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa sampai saat ditulisnya karya tulis ini (tahun 2023), bukti tertulis hak lama atas bekas hak milik adat tetap dapat digunakan sebagai alas hak pada pendaftaran tanah dan hal ini berlaku 5 tahun sejak diundangkannya PP 18 Tahun 2021 yaitu sampai tahun 2026. Artinya setelah tahun 2026 alat bukti tertulis hak lama dari bekas hak adat tidak bisa lagi digunakan sebagai alas hak pada pendaftaran tanah melainkan sebagai petunjuk saja.

Sedangkan SKRT sebagai produk yang terbit berdasarkan persil yang tercatat pada Buku letter C Desa/Kelurahan juga berkedudukan sebagai petunjuk pada pendaftaran tanah, namun persil yang tercatat pada Buku letter C Desa/Kelurahan itulah yang berlaku sebagai alas hak sebagai bukti tertulis hak lama dari bekas hak milik adat yang sampai tahun 2026 tetap bisa dijadikan alas hak pada proses pendaftaran tanah.

BAB III

**PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA DALAM
PENERBITAN SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH**

3.1. Sumber kewenangan Kepala Desa menurut Undang-Undang Desa

Kewenangan atau wewenang mempunyai kedudukan penting dalam kajian hukum tata Negara dan hukum administrasi Negara. Dalam bahasa Inggris istilah wewenang atau kewenangan dapat disepadankan dengan *authority* dan *bevoegdheid* dalam bahasa belanda. *Authority* dalam kamus hukum *black's law*, *authority* diartikan sebagai *legal power, a right to command or to act, the right and power of public officer to require obedience to their order lawfully issued in scope of their public duties*. (kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak, hak dan kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

Negara sebagai organisasi atau badan tertinggi yang memiliki kewenangan untuk mengatur perihal yang berhubungan dengan kepentingan masyarakat luas juga mempunyai kewajiban untuk menyejahterakan, melindungi dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Prof. Miriam Budiardjo memberikan pengertian negara adalah organisasi dalam suatu wilayah dapat memaksakan kekuasaannya secara sah terhadap semua golongan kekuasaan lainnya dan yang dapat menetapkan tujuan-tujuan dari kehidupan bersama. Jadi Negara adalah kumpulan dari banyak orang yang menempati suatu

wilayah tertentu dan diorganisir oleh pemerintah negara tersebut yang sah, yang umumnya mempunyai kedaulatan (keluar dan ke dalam). Sedangkan menurut Prof. Mr. Soenarko, Negara adalah organisasi masyarakat yang mempunyai daerah tertentu dimana kekuasaan negara berlaku sepenuhnya sebagai suatu kedaulatan.²³ Dalam pengelolaan negara wewenang menjadi suatu hal yang penting untuk menjalankan kegiatan negara, pendelegasian wewenang mempunyai pengaruh yang sangat besar. Karena, tanpa adanya pendelegasian wewenang maka akan mengakibatkan tersendatnya kegiatan dalam pencapaian tujuan negara. Namun, dalam pemberian suatu kewenangan kepada orang/badan dapat menimbulkan masalah baru yaitu penyalahgunaan kewenangan.²⁴

Secara teoritik, kewenangan pemerintah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara seperti yang disebutkan pada Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut sebagai UU 30 Tahun 2014), yaitu :

1. Atribusi

Dalam Pasal 1 angka 22 UU 30 Tahun 2014 menyatakan :

“Atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau

²³ Rahman Abd – Madiung Baso dalam tulisan Tim JDIH Pusat BPK, *Wewenang dan penyalahgunaan wewenang dalam hukum administrasi dikaitkan dengan undang-undang nomor 30 tahun 2014*, <https://ntt.bpk.go.id/wp-content/uploads/2018/01/1.-tulisan-hukum-2017-penyalahgunaan-wewenang-release.pdf>, diakses pada 30 Mei 2023, h.1

²⁴ *Ibid*, h.2

Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang”. Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh wewenang melalui Atribusi apabila:

- a. Diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang;
- b. Merupakan wewenang baru atau sebelumnya tidak ada; dan
- c. Atribusi diberikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.²⁵

Kewenangan Atribusi bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan, penerima wewenang atribusi dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab internal dan eksternal ada pada penerima wewenang (*atributaris*).²⁶

2. Delegasi

Dalam Pasal 1 angka 23 UU 30 Tahun 2014 memberikan definisi Delegasi sebagai berikut : “Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi”. Pada Delegasi tidak boleh terjadi penciptaan wewenang baru, yang ada adalah melimpahkan wewenang atau

²⁵ *Ibid*, h.5

²⁶ Sukiyat, ppt Hukum administrasi Negara, Materi pembelajaran Fakultas Hukum Universitas Gresik, Gresik, 2020, h.36

kewenangan dari organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya yang levelnya lebih rendah, dengan beralihnya wewenang atau kewenangan tersebut maka beralih pula tanggung jawab dan tanggung gugat dari organ pemerintahan yang lama pada organ pemerintahan yang baru.²⁷ Kewenangan delegasi bersifat definitif dan pendelegasi/pemberi delegasi tidak dapat lagi menjalankan wewenang yang telah didelegasikan. Pendelegasian kewenangan tentu harus tetap mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Suatu hal yang perlu diperhatikan adalah bahwa pendelegasian tidak boleh dilakukan pada bawahan secara langsung maupun tidak langsung yaitu dalam hubungan kepegawaian delegasi tidak diperkenankan untuk dilakukan. Atas suatu pendelegasian maka pemberi delegasi dapat memberikan instruksi pada penerima delegasi dan penerima delegasi harus mempertanggungjawabkan wewenang atau kewenangan tersebut pada pemberi delegasi.²⁸

3. Mandat

Disebutkan dalam Pasal 1 angka UU 30 Tahun 2014 definisi dari Mandat bahwa : “Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat”. Pada Mandat yang

²⁷ *Ibid*, h.35

²⁸ *Ibid*, h.37

terjadi adalah organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya untuk dijalankan oleh organ pemerintahan lainnya yang levelnya lebih rendah dengan tetap menggunakan atas nama pemberi mandat, pada mandat tidak terjadi peralihan tanggung jawab dan tanggung gugat. Tanggung jawab, tanggung gugat dan pengambilan keputusan akhir tetap ada pada pemberi mandat. Pada umumnya mandat dilakukan oleh seorang pejabat atasan terhadap pejabat bawahannya.

Desa/Kelurahan sebagai bagian dari suatu organisasi pemerintah (badan eksekutif) di Negara Indonesia ini menjalankan kegiatannya berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, oleh karenanya Kepala Desa/Kelurahan mendapat wewenang atau kewenangan secara atributif melalui Undang-Undang Nomer 6 Tahun 2014 tentang Desa (selanjutnya disebut sebagai UU Desa).

Tugas utama seorang Kepala Desa/Kelurahan diatur secara jelas pada Pasal 26 ayat (1) UU Desa yaitu :

1. Menyelenggarakan Pemerintahan Desa;
2. Melaksanakan pembangunan Desa;
3. Pembinaan kemasyarakatan Desa; dan
4. Pemberdayaan masyarakat Desa.

Dalam menjalankan tugas utama seorang Kepala Desa mempunyai Kewenangan, Hak dan Kewajiban yang secara berturut-turut diatur pada ayat berikutnya dalam Pasal yang sama diatur sebagai berikut :

Ayat (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat

(1), Kepala Desa berwenang:

- a. Memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Desa;
- b. Mengangkat dan memberhentikan perangkat Desa;
- c. Memegang kekuasaan pengelolaan Keuangan dan Aset Desa;
- d. Menetapkan Peraturan Desa;
- e. Menetapkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa;
- f. Membina kehidupan masyarakat Desa;
- g. Membina ketenteraman dan ketertiban masyarakat Desa;
- h. Membina dan meningkatkan perekonomian Desa serta mengintegrasikannya agar mencapai perekonomian skala produktif untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat Desa;
- i. Mengembangkan sumber pendapatan Desa;
- j. Mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagian kekayaan negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa;
- k. Mengembangkan kehidupan sosial budaya masyarakat Desa;
- l. Memanfaatkan teknologi tepat guna;
- m. Mengoordinasikan pembangunan desa secara partisipatif;
- n. Mewakili desa di dalam dan di luar pengadilan atau menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- o. Melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Desa berhak:

- a. Mengusulkan struktur organisasi dan tata kerja Pemerintah Desa;
- b. Mengajukan rancangan dan menetapkan Peraturan Desa;
- c. Menerima penghasilan tetap setiap bulan, tunjangan, dan penerimaan lainnya yang sah, serta mendapat jaminan kesehatan;
- d. Mendapatkan perlindungan hukum atas kebijakan yang dilaksanakan; dan
- e. Memberikan mandat pelaksanaan tugas dan kewajiban lainnya kepada perangkat Desa.

Ayat (4) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Desa berkewajiban:

- a. Memegang teguh dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan Bhinneka Tunggal Ika;
- b. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa;
- c. Memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat Desa;
- d. Menaati dan menegakkan peraturan perundang-undangan;
- e. Melaksanakan kehidupan demokrasi dan berkeadilan gender;

- f. Melaksanakan prinsip tata Pemerintahan Desa yang akuntabel, transparan, profesional, efektif dan efisien, bersih, serta bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme;
- g. Menjalin kerja sama dan koordinasi dengan seluruh pemangku kepentingan di Desa;
- h. Menyelenggarakan administrasi Pemerintahan Desa yang baik;
- i. Mengelola Keuangan dan Aset Desa;
- j. Melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Desa;
- k. Menyelesaikan perselisihan masyarakat di Desa;
- l. Mengembangkan perekonomian masyarakat Desa;
- m. Membina dan melestarikan nilai sosial budaya masyarakat Desa;
- n. Memberdayakan masyarakat dan lembaga kemasyarakatan di Desa;
- o. Mengembangkan potensi sumber daya alam dan melestarikan lingkungan hidup; dan
- p. Memberikan informasi kepada masyarakat Desa.

Dari ketentuan diatas bisa disimpulkan bahwa secara fungsi kewenangan Kepala Desa terbagi menjadi 4 fungsi :

1. Fungsi Pemerintahan meliputi :

Memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Desa, mengangkat dan memberhentikan perangkat Desa, memegang kekuasaan pengelolaan keuangan dan asset Desa, pemanfaatan teknologi tepat guna dan

mengkoordinasikan pembangunan Desa secara partisipatif. Dan kewenangan terakhir ini sebetulnya menjadi cara Kepala Desa dalam penyelenggaraan pembangunan Desa yang harus dilakukan secara partisipatif dan memanfaatkan teknologi tepat guna.

2. Fungsi Regulasi meliputi :

Menetapkan APB Desa dan menetapkan Perdes. dalam melaksanakan kedua wewenang ini, Kepala Desa tidak bisa menetapkan sendiri Anggaran Pendapatan Belanja Desa dan Peraturan Desa. Pembahasan dan penetapan peraturan desa dilakukan bersama dengan Badan Permusyawaratan Desa (Pasal 55 dan 69 Undang-Undang Desa).

3. Fungsi Ekonomi meliputi :

Mengembangkan sumber pendapatan Desa serta mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagian 32 kekayaan negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa.

4. Fungsi Sosial meliputi :

Membina kehidupan masyarakat Desa, mengembangkan kehidupan sosial budaya masyarakat Desa dan membina ketentraman dan ketertiban masyarakat Desa.

Sebagai bagian dari Negara Indonesia, Desa/Kelurahan yang dipimpin oleh Kepala Desa/Lurah mempunyai kewenangan secara atributif yang diatur dalam UU Desa untuk menyelenggarakan Pemerintahan Desa, melaksanakan

pembangunan Desa dan mensejahterakan Masyarakat agar tercapai kondisi masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera.

3.2. Kewenangan Kepala Desa dalam Penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT)

Sebagai penerima kewenangan atributif dari UU Desa, Kepala Desa mempunyai kewajiban melaksanakan prinsip tata Pemerintahan Desa yang akuntabel, transparan, profesional, efektif dan efisien, bersih, serta bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme. Selain itu untuk menjalankan Pemerintahan Desa sesuai dengan Pasal 107 UU Desa seorang Kepala Desa dalam “Pengaturan dan penyelenggaraan Pemerintahan Desa Adat dilaksanakan sesuai dengan hak asal usul dan hukum adat yang berlaku di Desa Adat yang masih hidup serta sesuai dengan perkembangan masyarakat dan tidak bertentangan dengan asas penyelenggaraan Pemerintahan Desa Adat dalam prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

Hal ini jika dikaitkan dengan dengan huruf f, g dan h ayat (2) Pasal 26 UU Desa maka dapat dipahami bahwa seorang Kepala Desa/Kelurahan mempunyai kewajiban untuk menyelenggarakan pemerintahan Desa yang akuntabel, transparan, profesional, efektif dan efisien, bersih, serta bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme berdasarkan hak asal usul dan hukum adat dalam membina kehidupan, ketentraman dan ketertiban masyarakat Desa termasuk juga dalam meningkatkan ekonomi masyarakat Desa. Karenanya demi menjaga ketentraman dan menjaga ketertiban bermasyarakat seorang Kepala Desa/Kelurahan dalam hal terjadinya peralihan hak atas tanah yang

berada dalam kekuasaan pemerintahannya berkewajiban untuk mengetahui dan mencatat peralihan hak atas tanah tersebut secara jelas dan rinci dari siapa hak itu berasal dan kepada siapa hak itu beralih, kapan hak itu dialihkan serta dengan menggunakan metode apa peralihan tersebut terjadi, dengan jual-beli, tukar-menukar, hibah atau waris dan berwenang untuk menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah sebagai penegasan atas terjadinya peristiwa hukum terhadap suatu obyek hak (sebidang atau beberapa bidang tanah) yang dilakukan oleh para subyek hak (orang atau badan hukum).

Kewenangan Kepala Desa/Kelurahan terhadap penerbitan SKRT adalah merupakan kewenangan atributif yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah terkait tentang pendaftaran tanah yaitu PP 24/1997. Pada Pasal 8 ayat (2) menyebutkan bahwa : “Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) Seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.”

Ketentuan diatas menunjukkan legitimasi dari seorang Kepala Desa/Kelurahan sebagai bagian/anggota dari panitia Ajudikasi dalam proses pendaftaran tanah. Lebih jauh atas kewenangan Kepala Desa/Kelurahan ini diatur pada Pasal 39 PP 24/1997 dimana seorang PPAT dapat menolak dalam rangka pembuatan akta jika tidak dilengkapi dengan Surat Keterangan dari Pemerintahan Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa obyek hak/bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan serta Surat Pernyataan Penguasaan Fisik yang dibuat oleh pemohon namun tidak diketahui/dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dimana obyek hak itu berada. Hal ini menunjukkan bahwa produk yang diterbitkan oleh Kepala Desa/Kelurahan berupa Surat Keterangan dan surat-surat lainnya yang berkenaan dengan proses peralihan Hak atas tanah menjadi dokumen yang vital dan penting untuk pertimbangan seorang PPAT dalam menolak atau menerima atas pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f PP 24/1997 bahkan secara jelas menyebutkan bahwa yang menjadi salah satu bukti tertulis atas kepemilikan sebuah obyek hak/bidang tanah adalah : “akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini”.

Jelaslah bahwa seorang Kepala Desa/Kelurahan mempunyai legitimasi terhadap kewenangannya pada segala hal yang mendukung atas terlaksananya proses pendaftaran tanah berikut peralihan hak atas tanah pada wilayah

kekuasaan Pemerintahan Desa/Kelurahannya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

3.3. Pertanggungjawaban Kepala Desa/Kelurahan Dalam Penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah

Uncle Ben seorang laki-laki tua yang mengasuh *peter parker* dalam Film *Amazing Spiderman* dalam adegannya sebelum meninggal dunia mengatakan “*With great power comes great responsibility*” yang artinya : dengan kekuasaan/kewenangan yang besar maka akan mendatangkan tanggungjawab yang besar. Seperti halnya kekuasaan dan kewenangan yang diberikan baik secara atributif maupun delegatif terhadap seorang pejabat dalam pelaksanaannya sering kita mendapati oknum-oknum yang menyalahgunakan dan memanfaatkan wewenang atau kewenangan tersebut untuk kepentingan dan tujuan tertentu yang tidak sesuai dengan ketentuan dan hal tersebut tentu saja harus dipertanggungjawabkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyalahgunaan wewenang atau kewenangan oleh pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan juga sering terjadi pada penerbitan SKRT.

Sering kita dapati kasus-kasus terbitnya 2 sertipikat yang berbeda dalam hal nomor sertipikat dan tanggal penerbitan, Nomor Induk Bidang (selanjutnya disebut NIB), pemilik hak serta luas (biasanya tidak banyak selisih dalam luas, sedikit lebih luas atau sedikit lebih sempit) terhadap 1 obyek hak/bidang tanah yang sama dalam hal letak lokasi, batas-batas, bentuk poligon bidang bahkan nomor letter C asal dan persil sebagai petunjuk alas

hak. Hal ini tidak lepas dari andil oknum-oknum pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan pada proses pembuatan surat-surat yang dibutuhkan saat pengajuan permohonan proses pendaftaran tanah.

Meskipun tidak dipungkiri bahwa terdapat juga pemilik asal obyek hak/bidang tanah yang “nakal”, yang melakukan 2 kali perbuatan hukum (misal jual beli) terhadap 1 obyek hak/bidang tanah yang sama kepada 2 subyek hak yang berbeda, yang pada akhirnya 2 subyek hak ini melakukan pendaftaran tanah sampai akhirnya terbit 2 sertipikat terhadap 1 obyek hak/bidang tanah yang sama. Namun tetap saja oknum pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan mempunyai andil dalam kesalahan proses pendaftaran tanah yang dilakukan masing-masing subyek hak. Karena ada banyak dokumen, form maupun surat-surat (sebut saja data yuridis) yang ditandatangani baik oleh Kepala Desa/Kelurahan maupun perangkat Desa/Kelurahan. Artinya kesalahan ini tidak mungkin dilakukan oleh seorang Kepala Desa/Kelurahan sendiri atau Perangkat Desa/Kelurahan sendiri melainkan dilakukan secara bersama-sama, karena di setiap lembar data yuridis tersebut selalu terdapat tandatangan mengetahui Kepala Desa/Kelurahan dan tanda tangan saksi dari 2 orang perangkat Desa/Kelurahan. Pengaplikasian dari fungsi membina ketentraman dan ketertiban Desa pada saat itu harusnya dijalankan dengan cara meneliti dengan cermat saat proses pembuatan data yuridis proses pendaftaran tanah. Agar tidak menimbulkan sengketa antara 2 subyek hak yang berbeda terhadap 1 obyek hak/bidang tanah yang sama dikemudian hari.

Bisa dikatakan bahwa ditangan merekalah ujung dari semua sengketa hak atas tanah pada pendaftaran tanah di wilayah Desa/Kelurahan bermula.

Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN) tidak bisa bertanggungjawab atas terbitnya 2 Sertipikat yang berbeda terhadap bidang yang sama atau membenarkan dan menyalahkan salah satu dari 2 sertipikat tersebut, dikarenakan :

1. Sebagai kantor penerbit sertipikat atas tanah ATR/BPN tidak boleh menolak suatu permohonan yang syarat-syaratnya telah terpenuhi dengan lengkap dan sah. Sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah dalam menjalankan amanah UUPA ATR/BPN menempatkan dirinya sebagai *legal administrator* saja dan tidak bertanggung jawab atas kebenaran materi dari data yuridis yang dilampirkan saat proses pendaftaran tanah. Pertanggungjawaban atas kebenaran materi data yuridis sepenuhnya ada pada pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan sebagai penerbit data yuridis tersebut, karena pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan lebih tahu dan lebih lengkap terhadap semua catatan riwayat tanah di wilayah Desa/Kelurahannya.
2. Sebagai kantor penerbit sertipikat ATR/BPN tidak mungkin menyalahkan atau menyatakan salah pada sertipikat yang diterbitkan. Karena hal itu sama saja dengan menganulir dirinya sendiri. Terhadap 2 sertipikat yang berbeda pada bidang sama tadi ATR/BPN secara normatif akan menyatakan bahwa keduanya adalah sama-sama sah karena proses penerbitannya melalui persyaratan-persyaratan dan tahapan-tahapan yang

selalu melibatkan pihak Desa/Kelurahan baik saat pembuatan data fisik maupun data yuridis. Bahkan salah satu tahapan dari proses pendaftaran tanah adalah penelitian data fisik dan data yuridis yang tentu saja pelaksanaannya dengan cara mengkroscek data fisik dan data yuridis yang lampirkan pada proses pendaftaran tanah dengan data yang tercatat dan tersimpan di Desa/Kelurahan. Untuk selanjutnya setelah data fisik dan data yuridis dianggap benar Panitia Ajudikasi membuat pengumuman terhadap proses pendaftaran tanah ini selama 30 hari jika dilakukan secara sistematis dan 60 hari jika dilakukan secara sporadis menurut PP 24 Tahun 1997 yang diubah menjadi 14 hari secara sistematis dan 30 hari secara sporadis menurut Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan rumah susun, dan Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP 18 Tahun 2021).

Terhadap terbitnya 2 sertifikat yang berbeda terhadap 1 bidang yang sama ATR/BPN menyarankan untuk menyelesaikan masalah tersebut melalui jalur non litigasi atau litigasi sampai muncul putusan yang berkekuatan tetap terhadap bidang tersebut yang memerintahkan ATR/BPN untuk membatalkan salah satu sertifikat terkait.

Contoh kasus yang diulas pada bab 1 karya ilmiah ini adalah pengalaman pribadi penulis yang terjadi di tahun 2012 sampai dengan 2014 dimana saat itu penulis tergabung pada Tim adhoc yang dibentuk oleh perusahaan PT Semen Indonesia (Persero) Tbk tempat penulis bekerja yaitu Tim Pembebasan Bahan Baku PT Semen Indonesia (Persero) Tbk

(selanjutnya disebut Tim PBB PTSI). Tugas utama dari Tim PBB PTSI adalah membebaskan lahan sesuai Izin Lokasi yang diterbitkan dibatasi waktu sesuai Izin Lokasi tersebut dengan *Clean and Clear* agar tidak menimbulkan sengketa hak dikemudian hari. PT Sukses Berkat Doa (selanjutnya disebut PT SBD) menawarkan sejumlah bidang tanah yang tersebar di Desa Temandang, Desa Senori dan Desa Pongpongan Kecamatan Merakurak, Kabupaten Tuban seluas 38 Ha dengan alas Hak sertipikat dan non sertipikat. Setelah dilakukan verifikasi data ditemukan lahan-lahan yang ditawarkan masuk dalam Izin Lokasi, ini berarti lahan-lahan tersebut termasuk target yang harus dibebaskan oleh Tim PBB PTSI. Namun dari semua lahan penawaran PT SBD ini terdapat 1 bidang tanah bersertipikat hak milik dengan Nomor 283 terbit pada tahun 2011 seluas 3005 m² atas nama salah satu Pemilik PT SBD yang ternyata sudah pernah dibebaskan oleh PTSI pada tahun 1997 dengan bukti berkas Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut SKPT) Nomor 297/1997 dan Gambar Situasi (selanjutnya disebut GS) Nomor 266/PS/1997 seluas 2990 m² dari Patjar B Taeri berikut bukti-bukti pembayarannya dengan lunas juga terdapat tanda terima pembayaran berupa kwitansi dengan lunas pula. Setelah dilakukan komunikasi antara pihak PTSI dan pihak PT SBD disepakati untuk menyelesaikan sengketa ini dengan jalan damai yaitu karena lahan yang ditawarkan seluas 38 Ha yang setara dengan 380.000 m² ini tidak dapat dilanjutkan pembebasannya jika salah satu ada yang belum clear maka PT SBD dengan sukarela menyerahkan sertipikat hak milik dengan Nomor 283 terbit pada tahun 2011 seluas 3005 m² atas nama

salah satu Pemilik PT SBD kepada PTSI agar sisa lahan yang ditawarkan yaitu seluas 376.995 m² dapat dilanjutkan proses pembebasannya. Peran andil dari Pejabat Pemerintahan Desa Pongpongan pada 2 Klaim hak dari PT SBD dan PT SI tentu sangat kuat mengingat pembebasan yang dilakukan oleh PTSI pada tahun 1997 masih mendasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Kepres Pengadaan Tanah) dimana pada Pasal 7 menyebutkan salah satu anggota Tim Panitia Pengadaan Tanah (selanjutnya disebut Tim P2T) adalah Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya terdampak dalam rencana pembebasan tanah. Maka tentu saja Pejabat Pemerintahan Desa Pongpongan mengetahui bahwa lahan dimaksud adalah sudah termasuk dalam pembebasan yang dilakukan PTSI saat itu dimana Kelapa Desa menjadi salah satu anggota Tim P2T untuk PTSI.

Pada saat PT SBD mengajukan permohonan sertipikat atas lahan yang sama dimana lahan itu sudah masuk dalam pembebasan yang dilakukan Tim P2T untuk PTSI Pejabat Pemerintahan Desa Pongpongan harusnya menolak untuk menerbitkan dokumen data fisik dan data yuridis yang menjadi lampiran dari permohonan proses pendaftaran tanah tersebut, bukan malah memfasilitasi untuk penerbitan data fisik dan data yuridis tanah dimaksud, demi menghindari sengketa hak atau sengketa lahan dikemudian hari.

Contoh kasus lain yang terjadi di Provinsi Bali pada tahun 2016 berupa sengketa kepemilikan hak atas sebidang tanah yang diperoleh dari waris dan mempunyai 2 sertipikat yang berbeda pada 1 bidang lahan yang sama. Kasus

ini telah mempunyai keputusan dari Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan Putusan Nomor 884/Pdt.G/2015/PN Dps pada Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan Nomor 146 / PDT / 2016 / PT.DPS pada Pengadilan Tinggi Denpasar dan Putusan Nomor 1318 K/Pdt/2017 pada Mahkamah Agung. Dimana pada pokoknya penggugat mendapatkan sebidang tanah seluas 3145 m² dari waris. Penggugat melakukan permohonan proses pendaftaran tanah pada tahun 2013 di kantor ATR/BPN Denpasar, setelah melalui proses, tahapan dan persyaratan sesuai ketentuan Kantor ATR/BPN Denpasar menerbitkan sertifikat tanah hak milik nomor 19252/Jimbaran pada tahun 2013 seluas 3145 m². Penggugat bermaksud menjual tanah bersertipikat hak milik dengan nomor 19252/Jimbaran ini.

Untuk memastikan keamanan dari proses jual beli tanah bersertipikat biasanya sebelum pembuatan akte jual beli oleh PPAT ditunjuk pembeli melakukan cheking pada kantor ATR/BPN setempat. Proses cheking ini dilakukan untuk mendapat keterangan status sertipikat dimaksud secara komprehensif. Setelah dilakukan cheking oleh pembeli pada kantor ATR/BPN Denpasar didapati bahwa tanah tersebut juga telah terbit sertipikat hak milik pada tahun 2004 dengan Nomor 10772/Jimbaran seluas 3100 m² atas nama suami dari tergugat 1 dan ayah dari tergugat 2 dimana tergugat 1 dan penggugat adalah saudara kandung. Terlepas dari mana yang benar dan mana yang salah terbitnya 2 sertipikat pada 1 obyek hak/bidang tanah tidak lepas dari peran Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan dalam hal ini

Kelurahan Jimbaran yang tetap menerbitkan data fisik dan data yuridis sebagai lampiran dari proses pendaftaran tanah.

Selain itu yang tak kalah penting adalah tidak adanya catatan pada buku letter C Desa/Kelurahan mengenai status sebidang tanah bahwa suatu tanah sudah bersertipikat atau belum. Sehingga hal ini menjadi celah yang bisa dimanfaatkan oleh oknum untuk melakukan permohonan proses pendaftaran tanah pada bidang yang sudah bersertipikat. Pencatatan terkait tanah pada buku letter C Desa/Kelurahan hanya sebatas peralihan dari mana persil itu berasal dan ke mana persil itu beralih serta dengan menggunakan metode apa.

Oleh karena peran andil Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan pada proses pendaftaran tanah secara Atributif inilah maka mereka juga harus bertanggung jawab baik secara pidana maupun bertanggung jawab secara perdata jika terjadi sengketa tanah pada wilayahnya yang semua itu tidak lepas dari kesalahan dan kecerobohan yang mereka lakukan dan berakibat fatal.

3.3.1. Pertanggungjawaban Pidana

Amanah dari Undang-Undang atas diadakannya pendaftaran tanah sesuai Pasal 19 UUPA *juncto* Pasal 3 dan Pasal 4 PP 24 Tahun 1997 *juncto* penjelasan Pasal 55 ayat (1) PP 18 Tahun 2021 adalah untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai masyarakat baik secara individu maupun badan hukum. Melakukan tindakan yang berpotensi menimbulkan sengketa sama juga dengan mencederai amanah undang-

undang dan jika hal itu masuk dalam ranah hukum pidana maka pelaku bisa dijerat dengan undang-undang pidana.

Tindakan-tindakan yang bisa dikategorikan pidana yang berhubungan dengan sengketa tanah adalah :

1. Penyerobotan tanah diatur dalam Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP)²⁹;
2. Pemalsuan surat-surat tanah diatur dalam Pasal 263, 264, 266 dan 267 KUHP;³⁰
3. Kejahatan berupa penggelapan atas barang tidak bergerak seperti tanah, rumah dan sawah diatur dalam Pasal 384 KUHP.³¹

Berkaitan dengan tindak pidana dalam UUPA tercantum pada BAB III Ketentuan Pidana Pasal 52 yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- 2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam Pasal 19, 22, 24, 26, ayat (1), 46, 47, 48, 49, ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan

²⁹ Soenarto Seedibroto dalam tulisan Endang Sriwahyuni, *Penyalahgunaan wewenang oleh lurah dalam membuat surat keterangan tanah*, Naskah Jurnal Magister Kenotariatan, Unifersitas Sumatra Utara, 2015, h.12

³⁰ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan , Jakarta, 1994, h.15

³¹ *Ibid.*

hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.

3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini adalah pelanggaran.

Selain UUPA berkaitan dengan tindak pidana yang berhubungan dengan pendaftaran tanah juga tercantum pada Pasal 60 ayat (6) PMNA 3 Tahun 1997 yang berbunyi : “Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5), bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan”.

Terhadap tindakan oknum Pejabat Pemerintah Desa/Kelurahan yang dengan sengaja atau tidak sengaja menerbitkan SKRT berdasarkan data yang salah, palsu atau dipalsukan yang menjadi salah satu dokumen data fisik data yuridis pada pendaftaran tanah bisa dijerat dengan pasal tindak pidana pemalsuan surat-surat tanah sesuai Pasal 263, 264, 266 dan 267 KUHP dengan pidana kurungan.

3.3.2. Pertanggungjawaban Perdata

Selain ancaman tindak pidana pemalsuan surat-surat tanah yang bisa menjerat oknum Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan yang melakukan tindakan yang merugikan masyarakat khususnya pemilik hak juga harus mempertanggungjawabkan tindakannya secara perdata, yaitu dengan

menerapkan pasal perbuatan melawan hukum (selanjutnya disebut PMH) atau *onrechtmatige daad* yang diatur pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yaitu perbuatan melawan hukum yang dapat ditafsirkan sebagai membuat sesuatu atau melalaikan sesuatu yang

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari yang melakukan perbuatan itu;
- c. Bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain maupun barang orang lain.³²

Pada dasarnya sebuah tindakan atau perbuatan itu bisa dikategorikan PMH jika memenuhi 5 unsur, yaitu : adanya perbuatan, perbuatan itu melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, adanya hubungan *causal* antara perbuatan dengan kerugian. Unsur-unsur ini bersifat kumulatif karenanya 5 unsur diatas harus terpenuhi jika salah satu unsur diatas tidak terpenuhi maka suatu perbuatan tidak bisa dikategorikan sebagai PMH.

Adanya perbuatan ini digolongkan menjadi 2 bagian, yaitu :

1. Perbuatan aktif (berbuat sesuatu), yaitu melakukan perbuatan yang merupakan kesengajaan; dan

³² Syafrudin Kalo, Kriminalisasi dalam kebijakan pertanahan mengenai pemberian sertipikat hak-hak atas tanah menurut UUPA Nomor 5 tahun 1960, Jurnal Keadilan, Vol.4 No.3, 2005/2006, h.40

2. Perbuatan pasif (tidak berbuat sesuatu), yaitu tidak melakukan perbuatan yang seharusnya dilakukan.

Oleh karenanya, pada unsur perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat antara para pihak dan tidak ada juga unsur “*causa* yang diperbolehkan” seperti halnya yang terdapat dalam kontrak.

Adanya perbuatan (pada unsur pertama) bisa dikategorikan melawan hukum jika memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- 1) Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (*patiha*)

Ketentuan diatas bersifat alternatif, suatu perbuatan jika memenuhi salah satu ketentuan diatas maka sudah bisa dikatakan melawan hukum.

Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya apabila ditemukan :

1. Ada unsur kesengajaan (*opzet-doluz*)
2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain lain.

Pasal 1365 KUH Perdata tidak mengatur secara rinci terkait kerugian yang timbul karena PMH. Akan tetapi kerugian yang timbul karena PMH harus dibuktikan, yang melakukan pembuktian adalah yang menuntut (Putusan MA No.78K/Sip/1973, tgl.22-8-1974). Kerugian yang timbul

karena adanya wanprestasi hanya mengenal kerugian materiil. Namun pada PMH selain materiil bentuk kerugian juga ada yang immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang sejak semula dapat dinilai dengan uang. Meliputi kerugian sejumlah yg diderita dan kehilangan keuntungan yg diharapkan. Contoh: biaya, rugi dan bunga. Sedang kerugian immateriil adalah kerugian yang sejak semula tak dapat dinilai dengan uang, namun nantinya akan dijabarkan dalam sejumlah uang tertentu jika diputus Pengadilan, nilainya tergantung kebijaksanaan hakim. Contoh: kerugian karena kehilangan nyawa/kematian, cacat, penghinaan terhadap nama baik, rasa malu atau rasa sedih atau rasa tenteram karena ketakutan, kerugian karena kehilangan kesenangan hidup.

Unsur yang terakhir adalah adanya hubungan *causal* antara perbuatan dengan kerugian. Pada unsur ini, kerugian yang diderita oleh korban haruslah benar-benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku, bukan oleh akibat perbuatan lain.³³

Terbitnya 2 sertipikat pada 1 bidang tanah yang sama tentu hal ini dikarenakan Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan menerbitkan dokumen data fisik dan data yuridis pada 2 subyek hak yang berbeda terhadap 1 obyek hak/bidang tanah yang sama, dapat dipastikan salah satu data yuridis yang diterbitkan untuk 2 subyek hak yang berbeda ini mengandung unsur kesalahan. Dan atas kesalahan itu salah satu subyek hak pasti merasa

³³ Zakiah Noer, *Unsur-unsur PMH*, materi pembelajaran semester 7 Fakultas hukum ilmu Hukum, Universitas Gresik, Gresik, 2022, h.2-8

dirugikan. Ini berarti tindakan oknum Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan yang dengan sengaja menerbitkan data fisik dan data yuridis yang salah telah memenuhi 5 unsur PMH, tindakannya masuk dalam kategori PMH dan dapat dituntut pertanggungjawabannya secara perdata.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. SKRT sebagai lampiran pada proses pendaftaran tanah mempunyai fungsi sebagai petunjuk atas hak tanah yang dikuasai seseorang. Sebagaimana dijelaskan pada PP 18 Tahun 2021 berkenaan dengan kedudukan surat keterangan dan surat lain yang sejenis yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah/Camat yaitu sebagai petunjuk. Meski demikian SKRT mempunyai kedudukan yang penting dalam pendaftaran tanah karena dari surat tersebut dapat diketahui secara rinci asal muasal suatu bidang tanah.

2. Sesuai ketentuan yang berlaku seorang Kepala Desa/Kelurahan mempunyai kewenangan secara atributif pada proses pendaftaran tanah. Kewenangan ini diamanahkan oleh PP 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa seorang Kepala Desa/Kelurahan adalah salah satu anggota dari Tim Ajudikasi dari proses pendaftaran tanah. Seorang Kepala Desa/Kelurahan juga berkewajiban membina ketentraman dan ketertiban masyarakat. Atas kewenangan itu maka sudah seyogyanya seorang Kepala Desa/Kelurahan bertanggungjawab atas keamanan, keaslian dan keabsahan terhadap peralihan hak atas tanah di wilayahnya. Surat-surat, dokumen serta data yang diterbitkan pada suatu proses pendaftaran tanah yang dimohonkan warganya harus mendapat jaminan dan kepastian hukum dari Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan khususnya Kepala Desa/Kelurahan. Jika terjadi sengketa tanah/perselisihan hak atas tanah

dikarenakan adanya kesalahan pada surat-surat, dokumen dan data yang diterbitkan oleh Kelapa Desa/Kelurahan, seorang Kepala Desa/Kelurahan bisa diancam pidana dengan pasal pemalsuan surat-surat tanah serta digugat secara perdata karena telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH).

4.2 Saran.

1. Harapan dan saran dari penulis akan adanya suatu aturan yang mengharuskan Pejabat Pemerintahan Desa/Kelurahan untuk mencatat status suatu persil yang telah terbit sertifikatnya agar persil tersebut tidak bisa lagi digunakan sebagai dasar penerbitan SKRT pada permohonan proses pendaftaran tanah.
2. Standart Operasional Prosedur (SOP), peraturan Bupati atau Peraturan Daerah yang mengatur tentang tertib administrasi Desa/Kelurahan yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah tersebut diatas juga mengatur tentang pertanggungjawaban Kepala Desa/Kelurahan yang melakukan tindak penyimpangan dalam melakukan pencatatan peralihan Hak atas tanah yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari baik pertanggungjawaban pidana maupun perdata.

DAFTAR BACAAN

Buku-Buku

- Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2012.
- Apriani, D., & Bur, A., *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum vol.5no.2, 2020, h.220-239. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Arie Sukanti Hutagalung, *Asas-asas Hukum Agraria : Bahan Bacaan Pelengkap Perkuliahan Hukum Agraria*, Jakarta, 2001.
- Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005
- Arie Sukanti Hutagalung, *The Prinsiples of Indonesian Agrarian Law*, Badan Penerbit FHUI, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan , Jakarta, 1994.
- Endang Sri Wahyuni, *penyalahgunaan wewenang oleh lurah dalam membuat surat keterangan tanah dst*, Naskah Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2015.
- H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali*, Jurnal Negara Hukum, Vol. 2, No. 2, 2011, h. 289.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta 2019

- Johni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing cetIII, Malang, 2007.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar maju, Bandung, 2008.
- Noor Atikah, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Vol. 1 Issue 3, Banjarmasin.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2005
- Siska Riskiyanti, *Kajian Kewenangan Kepala Desa Dalam Penerbitan Surat Keterangan Tanah*, Jurnal Legal Reasoning Vol. 1, No.2, 2019.
- Soedjono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang hak milik, hak sewa dan hak guna bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008.
- Soenarto Seedibroto dalam tulisan Endang Sriwahyuni, *Penyalahgunaan wewenang oleh lurah dalam membuat surat keterangan tanah*, Naskah Jurnal Magister Kenotariatan, Unifersitas Sumatra Utara, 2015.
- Soeryono Soekarto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- Sukiyat, ppt *Hukum administrasi Negara*, Materi pembelajaran Fakultas Hukum Universitas Gresik, Gresik, 2020.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Suwardi dan Arif Dwi Atmoko, *Pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia*, Jurnal hukum bisnis Vol. 3 No. 2, Universitas Narotama, 2019.
- Suyanto, *Metode Penelitian Hukum*, Unigres Press, Gresik 2022.
- Syafrudin Kalo, *Kriminalisasi dalam kebijakan pertanahan mengenai pemberian sertipikat hak-hak atas tanah menurut UUPA Nomor 5 tahun 1960*, Jurnal Keadilan, Vol.4 No.3, 2005/2006.

Udin Narsudin, *Sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) bukan bukti mutlak kepemilikan, apakah demikian?*, Materi Sosialisasi Seminar Pertanahan yang beredar via WAG, 2022.

Zakiah Noer, *Unsur-unsur PMH*, materi pembelajaran semester 7 Fakultas hukum ilmu Hukum, Universitas Gresik, Gresik, 2022.

Media Daring

Berita hari ini, *Pengertian Negara Indonesia adalah Negara Hukum*, Kumparan.com, Des2020, <https://kumparan.com/berita-hari-ini/pengertian-negara-indonesia-adalah-negara-hukum-1uhFyeet28m/full> , diakses tgl 15 Desember 2022.

Dinas Perpustakaan dan kearsipan Kota Madiun, *Restorasi buku letter C*, <https://perpustakaan.madiunkota.go.id/2019/06/12/restorasi-buku-letter-c/> , diakses 10 Maret 2023.

Rahman Abd – Madiong Baso dalam tulisan Tim JDIH Pusat BPK, *Wewenang dan penyalahgunaan wewenang dalam hukum administrasi dikaitkan dengan undang-undang nomor 30 tahun 2014*, https://ntt.bpk.go.id/wp-content/uploads/2018/01/1.-tulisan-hukum-2017_penyalahgunaan-wewenang-release.pdf, diakses pada 30 Mei 2023.

Robert Mac Iver dalam tulisan Evi Fitriyani Aulia, “Kekuasaan dan Kewenangan”, www.kompasiana.com, 2015, <https://www.kompasiana.com/epoooy19/552fc21e6ea83417338b4567/kekuasaan-dan-kewenangan>

Peraturan-Perundangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan
Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997
Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja
Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

LAMPIRAN

Contoh surat keterangan riwayat tanah

<p style="text-align: center;">PEMERINTAH KABUPATEN TUBAN KECAMATAN : DESA / KELURAHAN :</p> <p style="text-align: center;">SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH Nomor : 954/45/414.217.16/2016</p> <p>Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Desa/Kelurahan Kasiman Kecamatan Kerek Kabupaten Tuban, menerangkan dengan sebenarnya bahwa bidang tanah yang didaftarkan Sertipikat tersebut berstatus Tanah Hak Milik Adat yang riwayat tanahnya adalah sebagai berikut :</p> <p>A. SEBELUM TANGGAL 24 SEPTEMBER 1960.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bidang tanah tersebut tercantum di dalam Buku Leter C No. 113 persil 22 kelas D.II luas : 11.750 m² tertulis atas nama : DULAHASIM2. Bidang tanah tersebut dialihkan sebagian kepada SOELIMAN b. KOETOE seluas 6.250 M2, Buku Letter C No. 823 pada tanggal 10-09-1953 melalui proses waris. <p>B. SESUDAH TANGGAL 24 SEPTEMBER 1960</p> <ul style="list-style-type: none">- Bidang tanah tersebut dialihkan sebagian kepada SUNGET b. DULAHASIM sebagaimana tercantum dalam Buku Letter C Nomor : 644, Persil 22, Kelas D.II, seluas 4.150 M2, melalui proses pemberian/ hibah.- Kemudian bidang tanah tersebut dialihkan sebagian kepada MURYANTO, pada tanggal 15 - 06 - 1996, sebagaimana tercantum dalam Buku Letter C Nomor : 1483, Persil 22, Kelas D.II, seluas 2.500 M2, melalui proses Jual Beli. <p>C. LAIN-LAIN</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sampai saat akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, bidang tanah tersebut belum bersertifikat.2. Bidang tanah tersebut tidak pernah menjadi Obyek sengketa3. Batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :<ul style="list-style-type: none">- Sebelah Utara : Lilik Yuningsih- Sebelah Timur : PT. Semen Indonesia- Sebelah Selatan : Wiwik Atun- Sebelah Barat : PT. Semen Indonesia <p>Demikian Surat Keterangan Riwayat Tanah tersebut dibuat dengan sebenarnya berdasarkan data / catatan yang ada pada Buku Leter C. Desa, dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.</p> <p style="text-align: right;">Tuban, tgl. 17 - 03 - 2016</p> <p style="text-align: right;">KEPALA DESA / KELURAHAN Kasiman,</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>CATATAN: Apabila blangko tersebut tidak cukup, dapat menggunakan kertas lain.</p>
--

Contoh catatan buku letter C Desa/Kelurahan

Dulahan No. 643 TEMPAT TINGGAL III

S W A H				T A N A H K E R I N G				
Kelas desa	Mejdafar jian	Sebab dan tanggal perubahan		Nomer persil dan huruf bagian persil	Kelas desa	Menurut daftar perintjian		Sebab dan tanggal perubahan
						Lus milk	Pedjak	
II	C	102	8, 86 kima no 480 102 + 0,80 = Rp 242.	18	II	1000	080	
							080	
				18	II	0340	027	0,75 kima no 480
							127	

Dulahan No. 644 TEMPAT TINGGAL

II	C	1004	350638 kima no 655 Rp 1.500,- 054 + 0,38 = 0,92.	18	II	0480	038		
			054				038		
			050		50	I	0065	006	
							044	18,52 kima no 531 Rp 2	
					22	II	0550	044	13,53 kima no 713
					50	I	0040	006	0,88 kima no 433 18,52 kima no 531 Rp 2
							094		
					22	II	0450	033	18,52 kima no 823 15,96 kima no 1403 0,250
							121		
					22	II	0165	0165	8,50

(UNTUK DESA)

KABUPATEN KUTAI
KECAMATAN RUMBIA

Contoh Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan/Pajak Bumi dan Bangunan
(SPPT/PBB)

OBJEK PAJAK		LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI		7.483	088	7.150	53.503.450
BANGUNAN		0		0	0

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =	53.503.450
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =	10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =	43.503.450
PBB yang Terutang	0.120% x 43.503.450 = 52.204

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)	52.204
LIMA PULUH DUA RIBU DUA RATUS EMPAT RUPIAH	

TGL JATUH TEMPO 30 SEP 2016	TUBAN, 05 JAN 2016
TEMPAT PEMBAYARAN : BANK JATIM TUBAN	KEPALA

Dra. RINI INDRAWATI
NIP 196104241989032007

MENGEPAHUKU

Kepala DESA KASIMAN


 RUMADI

