

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 mengatuh 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 oleh Pemerintah pada Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

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

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 sertifikat 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 dijalankan oleh organ pemerintahan yang lain dan menjadi

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*

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 pembandingan 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 dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan 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 Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

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

¹⁶ Suyanto, *opcit*, h. 123

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 (*Conseptual Approach*)

Pendekatan konsep (*conseptual 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

¹⁷Johni Ibrahim, “*Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*”, Banyumedia Publishing cetIII, Malang, 2007, h.306

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

1.7.3. Sumber bahan Hukum

¹⁸ *Ibid*

Sumber bahan hukum digunakan untuk menelaah dan memecahkan isu masalah hukum sekalian 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.