

**SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT) DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
PENDAFTARAN TANAH**

**CERTIFICATE OF LAND HISTORY (SKRT) IN THE PROCESS OF LAND REGISTRATION
ACCORDING TO LAND REGISTRATION LEGAL REGULATIONS**

Mochamad Roikhan¹ Rizki Kurniawan,²

Fakultas hukum, Universitas Gresik, Gresik, Indonesia

Email : mochamadroikhan6@gmail.com¹ rizkikurniawanshmh@gmail.com²

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 normatif, 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.

PENDAHULUAN

“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 mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

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.

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.

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). Berkenaan dengan tujuan utama pendaftaran tanah, adalah untuk memberikan kepastian hukum 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.²

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) 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 Tahun 1997). Pasal 23 huruf (a) PP 24/1997 *joncto* Pasal 76 PMNA 3/1997 telah menentukan dokumen-dokumen apa saja

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

² 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.

yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran tanah.

Proses pendaftaran tanah sendiri terdiri dari pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadik. 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 sporadik.", "Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan."

Proses pendaftaran tanah baik secara sistematis atau sporadik 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 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 letter 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.³ 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.

³ Dinas Perpustakaan dan kearsipan Kota Madiun, *Restorasi buku letter C*, <https://perpustakaan.madiunkota.go.id/2019/>

[06/12/restorasi-buku-letter-c/](https://restorasi-buku-letter-c/), diakses 10 Maret 2023

Peran 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 sertifikat ganda oleh Kantah 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 terjadinya penerbitan sertifikat ganda 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.

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”.

Rumusan Masalah

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

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?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Kepala Desa /Kelurahan dalam penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) ?

Tujuan Penelitian

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

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.
2. Mengetahui pertanggungjawaban Kepala Desa /Kelurahan dalam penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT).

Metode

Jenis Penelitian dalam karya ilmiah ini adalah penelitian yuridis normatif. Jenis penelitian hukum yang dilakukan secara yuridis normatif adalah penelitian dimana hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁴ Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang- undangan.⁵

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.⁶

PEMBAHASAN

⁴ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2012, h.118

⁵ Soeryono Soekarto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, h.20

⁶ Suyanto, *Metode Penelitian Hukum*, Unigres Press, Gresik 2022, h.88

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.

Blangko SKRT ini didapat dari BPN 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”.

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 Joncto 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.

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 sertifikat 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:

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. 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. 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, 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 sporadik. 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.

Alat bukti hak lama

Yang termasuk bukti tertulis hak lama adalah yang terdapat pada penjelasan Pasal 24 PP 24/1997 Juncto Pasal 60 ayat (2) PMNA/KBPN 3/1997.

Dari 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).
2. Hak-hak yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja. Daerah swapraja adalah salah satu bentuk yang diakui oleh pemerintah kolonial Hindia Belanda dan mencakup berbagai bentuk administrasi, seperti kesultanan, kerajaan, dan keadipatian.

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.

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.

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. Sebuah Alas Hak 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).

Perlu dicermati bahwa pada penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf i PP 24/997 Joncto 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. 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, 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". 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. 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.

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.

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.

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".

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.

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).

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 Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang”.

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).

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 kewenangan dari organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya yang levelnya lebih rendah.

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 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.

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.

Ayat (2) mengatur tentang kewenangan Kepala Desa, Ayat (3) mengatur tentang Hak Kepala Desa, Ayat (4) mengatur tentang Kewajiban Kepala Desa,

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.

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”.

Dalam hal terjadinya peralihan hak atas tanah yang berada dalam kekuasaan pemerintahan Kepala Desa?Kelurahan 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).

Ketentuan diatas menunjukkan legitimasi dari seorang Kepala Desa/Kelurahan sebagai bagian/anggota dari panitia Ajudikasi dalam proses pendaftaran 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.

Pertanggungjawaban Kepala Desa/ Kelurahan Dalam Penerbitan Surat Keterangan Riwayat Tanah

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 dapat kasus-kasus terbitnya 2 sertifikat yang berbeda dalam hal nomor sertifikat 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 sertifikat 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 sertifikat tersebut, dikarenakan :

1. Sebagai kantor penerbit sertifikat 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 sertifikat ATR/BPN tidak mungkin menyalahkan atau menyatakan salah pada sertifikat yang diterbitkan. Karena hal itu sama saja dengan menganulir dirinya sendiri. Terhadap 2 sertifikat 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 terjadi di Provinsi Bali pada tahun 2016 berupa sengketa kepemilikan hak atas sebidang tanah yang diperoleh dari waris dan mempunyai 2 sertifikat 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 sertifikat dimaksud secara komprehensif. Setelah dilakukan cheking oleh pembeli pada kantor ATR/BPN Denpasar didapati bahwa tanah tersebut juga telah terbit sertifikat 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 sertifikat 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.

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) ;
2. Pemalsuan surat-surat tanah diatur dalam Pasal 263, 264, 266 dan 267 KUHP;
3. Kejahatan berupa penggelapan atas barang tidak bergerak seperti tanah, rumah dan sawah diatur dalam Pasal 384 KUHP.

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 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 Adjudikasi 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.

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

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

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 kausal 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
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 pemaaf atau alasan pemaaf, seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dll

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.

Terbitnya 2 sertifikat 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 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.

KESIMPULAN

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 begitu SKRT mempunyai kedudukan yang penting dalam pendaftaran tanah karena dari surat tersebut dapat diketahui secara rinci asal muasal suatu bidang tanah.

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 Kepala 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).

SARAN

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.

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

REFERENSI

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 sertifikat 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 bererdar 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 – Masiong 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