



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 20 Desember 2023, Publish: 22 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Permasalahan Sengketa Kepemilikan dengan Alas Hak Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKT) Serta Akibat Bagi Pemegangnya

Helena Albright Sitompul<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: [helenastp@gmail.com](mailto:helenastp@gmail.com)

Corresponding Author: [helenastp@gmail.com](mailto:helenastp@gmail.com)

**Abstract:** *This article discusses the position of a Land History Certificate or "SKT", when used as proof of ownership of a plot of land in general or when litigating in court. The purpose of this writing is to provide education regarding the existence of SKT which is used as proof of land ownership and its position at the level of land law in Indonesia. The results of the research are that a certificate is the highest proof of control and ownership of land, so that normatively there is no single piece of evidence, including SKT, which can replace the position of a certificate in the context of proving land rights. However, the process of obtaining a certificate is not easy, which is an obstacle, so there is still a lot of land that has not been certified. The assumption that SKT is strong evidence is still often found in society. This perspective results in the land certification process becoming less important and having a certificate is not a necessity. SKT is considered capable of providing a sense of security for its holders. For SKT holders, by referring to the mixed publication system adopted in the land registration regulations, in terms of evidence, it is possible for the SKT to become proof of land ownership. The negative publication system with positive elements means that the Certificate is strong evidence, but not absolute, so that anyone who feels most entitled as the holder of land rights, should be able to prove themselves with the evidence they hold.*

**Keyword:** *Land History Letter (SKT); Proof of Land Ownership; Land Registration Publications*

**Abstrak:** Tulisan ini membahas mengenai bagaimana kedudukan Surat Keterangan Riwayat Tanah atau "SKT", apabila dipergunakan sebagai bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah secara umum ataupun pada saat berperkara di Pengadilan. Tujuan penulisan ini adalah memberikan edukasi mengenai keberadaan SKT yang dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah serta kedudukannya dalam tataran hukum pertanahan di Indonesia. Hasil dari penelitian adalah Sertipikat merupakan alat bukti penguasaan dan kepemilikan tanah tertinggi, sehingga secara normatif tidak ada satupun alat bukti, termasuk SKT, yang dapat menggantikan kedudukan sertipikat dalam rangka pembuktian hak atas tanah. Akan tetapi, proses perolehan sertipikat yang tidak mudah menjadi kendala, sehingga masih banyak tanah yang belum bersertipikat. Anggapan bahwa SKT merupakan alat bukti yang kuat masih banyak dijumpai

di Masyarakat. Perspektif tersebut berakibat proses sertipikasi tanah menjadi tidak terlalu penting dan memiliki Sertipikat bukanlah suatu keharusan. SKT dianggap mampu memberikan rasa aman bagi Pemegangnya. Terhadap Pemegang SKT, dengan merujuk pada sistem publikasi campuran yang dianut dalam regulasi pendaftaran tanah maka dalam hal Pembuktian, dimungkinkan bagi SKT menjadi alat bukti kepemilikan tanah. Sistem publikasi negatif dengan unsur positif mengandung arti bahwa Sertipikat sebagai alat bukti kuat, tetapi tidak mutlak, sehingga siapapun yang merasa paling berhak sebagai pemegang hak atas tanah, seharusnya dapat membuktikan diri dengan alat bukti yang dipegangnya.

**Kata Kunci:** Surat Keterangan Riwayat Tanah; Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah; Sistem Publikasi

## PENDAHULUAN

Setiap pemegang hak atas suatu bidang tanah di Indonesia, seharusnya memperoleh jaminan akan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana yang dikehendaki dalam peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya "UUPA").<sup>1</sup> Jaminan kepastian hukum tersebut dapat diperoleh setelah mendaftarkan bidang tanahnya. Kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur lebih lanjut oleh peraturan pemerintah. Implementasi dari terwujudnya kepastian hukum oleh Pemerintah ditandai dengan dikeluarkannya Sertipikat, produk dari serangkaian proses pendaftaran tanah sekaligus alat pembuktian yang kuat bagi setiap pemegangnya.<sup>2</sup>

Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, mengandung arti dengan dilakukannya pendaftaran akan lebih menguatkan bukti kepemilikan<sup>3</sup>, namun bukan berarti menghindarkan pemilik sertipikat dari adanya gugatan.

Dalam peraturan perundang-undangan selalu menyebutkan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk mencapai kepastian hukum yang ditandai dengan diterbitkannya sertipikat. Akan tetapi, tidak jarang dijumpai bukti lain terkait kepemilikan hak atas tanah yang tidak dimuat dalam bentuk sertipikat, seperti Surat Keterangan Riwayat Tanah atau Surat Kepemilikan Tanah (untuk selanjutnya disebut SKT). SKT tersebut merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah.<sup>4</sup>

SKT memuat keterangan mengenai kondisi, letak, batas serta nama pemilik atas tanah bersangkutan. SKT adalah salah satu syarat, sebagai komponen data yuridis untuk memperoleh sertipikat. Apabila proses sertipikasi belum selesai, dapat mempergunakan SKT sebagai tanda penguasaan dan pemanfaatan atas tanah (Santoso, 2022).<sup>5</sup> SKT memuat berbagai informasi yang dianggap perlu dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat (selanjutnya SE Menteri ATR/BPN Nomor 1756.15.I/IV/2016), menyebutkan

---

<sup>1</sup> Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960)

<sup>2</sup> Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

<sup>3</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997)

<sup>4</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 24 ayat (1)

<sup>5</sup> Marcella Santoso, "Surat Keterangan Kepala Desa Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Kajian Normatif atas Putusan-Putusan Pengadilan terkait Penggunaan Surat Keterangan Kepala Desa Sebagai Alas Hak Penguasaan Tanah," (Disertasi Doktor Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2022), hlm. 103.

bahwa: "Dalam hal dasar penguasaan dan/ atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah agar dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dari yang bersangkutan". Dapat disimpulkan bahwa dalam hal pendaftaran tanah yang sebelumnya mensyaratkan SKT yang dibuat oleh Kepala Desa/ Lurah apabila tidak memiliki dokumen untuk membuktikan adanya hak yang bersangkutan, setelah keluarnya surat edaran tersebut dapat dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik.<sup>6</sup>

Dengan dikeluarkannya SE Menteri ATR/BPN Nomor 1756.15.IV/2016 serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen ATR/BPN Nomor 35/2016) yang keduanya berisi pemberitahuan ditujukan kepada seluruh Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia untuk menyederhanakan proses pendaftaran tanah atau sertifikasi, yang tidak lagi memerlukan SKT. Latar belakang dikeluarkannya kedua aturan tersebut karena ada pendapat bahwa pengurusan SKT membutuhkan waktu lama dan prosedur yang tidak singkat (Hasanah, 2023).<sup>7</sup>

Dalam SE Menteri ATR/BPN Nomor 1756.15.IV/2016 melampirkan formulir surat pernyataan yang dapat menggantikan dokumen pembuktian penguasaan dan kepemilikan bidang tanah. Hal tersebut dapat dilakukan dalam hal pemohon tidak mempunyai data yang lengkap. Kebijakan surat pernyataan terlampir tersebut diberlakukan sebagai bukti sah atas penguasaan atau kepemilikan tanah. Dengan begitu, Kantor Pertanahan atau pejabatnya tidak perlu membuktikan secara hukum mengenai siapa pemilik atas tanah yang bersangkutan. Hal ini berdasarkan asas publikasi negatif yang bertendensi positif (publikasi campuran) yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Implikasi dari asas ini adalah kedudukan sertipikat di Indonesia bisa digunakan sebagai alat bukti yang kuat, tetapi bukan alat bukti yang mutlak (Safitri, 2020).<sup>8</sup>

Sistem publikasi negatif mengindikasikan bahwa Negara tidak bisa menjamin atas data tanah yang tersaji adalah mutlak benar. Apabila terdapat pihak yang mengklaim suatu tanah yang sudah terdaftar, maka dapat dimunculkan mekanisme tuntutan pembatalan sertipikat. Dalam hal klaim tersebut dapat dibuktikan secara hukum, selanjutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan membuat sertipikat baru berdasarkan bukti baru (Supriyadi, 2019).<sup>9</sup> Berbeda dengan Negara yang menganut sistem publikasi positif yang jika terdapat data yang diajukan dalam proses pembukuan tanah ternyata salah atau keliru, maka Negara yang akan mengganti kerugian pemilik atau pembeli tanah bersangkutan (Supriyadi, 2020).<sup>10</sup>

Permasalahan yang kemudian muncul apabila SKT terbatas hanya sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah ialah SKT menjadi tidak lagi memiliki kedudukan dalam peraturan perundang-undangan. Hal tersebut jelas berbeda dengan konsep sistem publikasi campuran dalam kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia yang memberikan celah atau

---

<sup>6</sup> Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 28 Tahun 2021)

<sup>7</sup> Sovia Hasanah, "Surat Kepemilikan Tanah atau Surat Keterangan Riwayat Tanah," tersedia pada : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah-1t591d53cb37b54/>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2023.

<sup>8</sup> Fina Ayu Safitri, *dkk.*, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang," *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2 (2020), hlm. 791.

<sup>9</sup> Supriyadi, "Reorientasi Asas Itikad Baik Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani*, Vol. 9 No. 1 (2019), hlm. 115.

<sup>10</sup> Supriyadi, "Analisis Prospek Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif dan Aspek Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Acta Djurnal*, Vol. 4 No. 1 (2020), hlm. 63.

kemungkinan akan adanya alat bukti atau alas hak lain untuk membuktikan kepemilikan seseorang terhadap suatu bidang tanah (Atikah, 2022).<sup>11</sup>

Salah satu contoh permasalahan yang akan diuraikan dalam penulisan ini yaitu diambil dari Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Prp. Dalam putusan tersebut disebutkan alat bukti yang diajukan oleh salah satu pihak, yaitu pihak Tergugat adalah SKT, yang mana SKT tersebut yang dipergunakannya sebagai alas hak atau dasar dalam menguasai sebidang tanah yang sekaligus merupakan objek sengketa dalam putusan ini.<sup>12</sup>

Kasus permasalahan bermula pada tanggal 16 April 2017 ketika Sy dan Sa (selaku Tergugat dan Turut Tergugat 1) menghadang dan melarang Y dan RL (selaku Penggugat) untuk mengelola tanah objek sengketa dengan ancaman menggunakan parang. Objek sengketa merupakan sebidang tanah yang terletak di pinggir Jalan Raya Jendral Sudirman Desa Sukadamai Kecamatan Ujungbatu Kabupaten Rokan Hulu Riau seluas 1464 M2. Adapun dasar kepemilikan tanah tersebut diperoleh Penggugat melalui jual beli di bawah tangan antara suaminya, Alm. Y (Pembeli) dengan HN (Penjual) pada tahun 2013.

Kemudian terhadap bukti pemilikan atas tanah tersebut yang berupa Surat Pengikatan Jual Beli antara HN dan Y, dilakukan warmerking oleh Notaris Yamolala Harefa, S.H., M.Kn, dengan Nomor 01/D/YM/RH/XI/2013 pada tanggal 16 Nopember 2013, dengan demikian tanah tersebut sah milik suami Penggugat, Y.

Tergugat dan Turut Tergugat 1 atau Sy dan Sa mengklaim sebagai orang atau pihak yang berhak atas tanah tersebut. Hak dan penguasaan atas tanah diperoleh dari penguasaan orangtua Tergugat, yaitu A dan S yang telah menggarap, mengolah maupun mengambil hasil dari objek sengketa sejak tahun 1944, namun pada saat sengketa April 2017 dengan pihak Penggugat tersebut, Sy dan Sa tidak dapat menunjukkan bukti alas hak kepemilikannya. Oleh karena Penggugat merasa tanah miliknya dikuasai dan diserobot tanpa hak oleh Tergugat dan Turut Tergugat 1, maka Alm. Y membuat laporan tindak pidana pengancaman, perusakan dan penyerobotan atas tanah tersebut di Polsek Ujungbatu pada tanggal 17 April 2017. Akan tetapi tindak lanjut atas laporan polisi di Polsek Ujungbatu tersebut tidak berhasil untuk menyelesaikan sengketa. Pada 18 April 2017, Alm.Y dan keluarga mendatangi Kantor Desa Sukadamai dan meminta Kepala Desa agar tidak menerbitkan surat apapun terhadap tanah tersebut karena masih dalam sengketa.

Sejak awal tahun 2018, Alm.Y tidak melanjutkan sengketa tanah tersebut dikarenakan sakit sampai akhirnya meninggal dunia pada hari Minggu, 7 Pebruari 2021. Setelah Alm.Y meninggal, anak-anak Penggugat atau RL datang ke Kantor Kepala Desa Sukadamai dengan tujuan mengurus Surat Keterangan Riwayat Tanah dengan dasar Surat Pengikatan Jual Beli antara HN dan Alm.Y, namun Kepala Desa menyatakan bahwa terhadap tanah tersebut telah terbit Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/70/SKRT/V/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukadamai pada tanggal 10 Mei 2017 atas nama Tergugat atau Sy.

Setelah mengetahui bahwa Kepala Desa Sukadamai mengeluarkan SKT atas nama Tergugat pada objek sengketa, Penggugat dan anak-anaknya mengajukan protes. Memperhatikan juga, SKT tersebut dikeluarkan pada saat tanah masih dalam sengketa antara Alm.Y dan Sy dan seharusnya Kepala Desa Sukadamai Kecamatan Ujungbatu mempertimbangkan pengaduan dan permintaan Alm.Y pada 18 April 2017 lalu untuk tidak mengeluarkan SKT terhadap tanah tersebut. Namun kemudian, Kepala Desa menyatakan bahwa SKT tersebut dikeluarkan pada masa jabatan kepala desa sebelumnya.

---

<sup>11</sup> Noor Atikah, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 3, 2022.

<sup>12</sup> Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian Riau, Putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN. Prp, *Refni Linda melawan Syamsuri dkk*, 2021.

Berdasarkan runtutan sengketa sejak April 2017 serta mengingat laporan di Polsek Ujungbatu pada 17 April 2017 lalu tidak berhasil dalam menyelesaikan sengketa, akhirnya pada Agustus 2021, RL mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian atas dasar penguasaan tanah secara tidak sah dan melawan hukum oleh Sy dan Sa dengan menggunakan alas hak berupa SKT.

SKT berfungsi untuk menegaskan riwayat kepemilikan tanah, serta bukti tertulis kepemilikan. Bukti kepemilikan tersebut terdiri dari: bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, serta bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak (Hasanah, 2023).<sup>13</sup>

SKT memang tidak dapat dipersamakan dengan Sertipikat, karena UUPA menyebutkan bahwa Sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang diberikan setelah setelah melakukan kegiatan pendaftaran tanah. Akan tetapi, keberadaan SKT sebagai dokumen pendukung ataupun bukti awal kepemilikan seseorang atas bidang tanah, sebelum yang bersangkutan mendaftarkan tanahnya, tidak dapat dikesampingkan/ patut menjadi pertimbangan.

Berdasarkan hal tersebut, perlu ditinjau secara khusus terkait keberadaan SKT yang dalam praktiknya kerap ditemukan menjadi dokumen atau alas hak untuk membuktikan keabsahan seseorang dalam melakukan penguasaan/ kepemilikan atas suatu bidang tanah, apabila Sertipikat belum dimiliki atau telah ada namun diragukan eksistensinya (Santoso, 2022).<sup>14</sup> Hal yang akan dibahas secara khusus adalah terkait dalam hal apa SKT dapat dipertimbangkan menjadi bukti penguasaan/ kepemilikan hak atas tanah oleh yang bersangkutan, atau apakah terdapat suatu kondisi tertentu yang akhirnya mengakibatkan SKT dapat menggantikan kedudukan Sertipikat tanah.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum doktrinal dengan meletakkan fokus dalam menilai efektivitas peraturan perundang-undangan dalam masyarakat. Alat pengumpulan data yang digunakan ialah studi dokumen dengan metode analisis kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data sekunder, yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer dalam penelitian ini, antara lain: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Nomor 24/ 1997) tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian Riau Nomor: 246/Pdt.G/2021/PN. Prp. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini ialah buku-buku, jurnal-jurnal serta perspektif para ahli berkaitan dengan penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Alas Hak Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKT)**

SKT merupakan alas hak kepemilikan atas tanah dalam proses awal pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya "BPN"), guna menerbitkan sertipikat. SKT menjadi dokumen penting, karena SKT berfungsi sebagai bukti penguat terkait penguasaan secara fisik apabila ditemukannya kekeliruan ataupun ketidaklengkapan terkait bukti penguasaannya. SKT dibuat atas permintaan atau permohonan yang bersangkutan kepada Kantor Kelurahan atau Desa sebagai syarat administrasi proses pendaftaran tanah di BPN.

SKT berisi keterangan yang bertujuan untuk menegaskan riwayat bidang tanah dan merupakan salah satu bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan

---

<sup>13</sup> Sovia Hasanah, *Loc.Cit.*

<sup>14</sup> Marcella Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 4

proses pendaftaran tanah.<sup>15</sup> Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.<sup>16</sup>

SKT yang pada pokoknya merupakan surat pajak hasil bumi, sebelum diberlakukannya UUPA dikategorikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi setelah diundangkannya UUPA maka tidak lagi sebagai bukti hak atas tanah, melainkan hanya berupa surat keterangan objek atas tanah dan terakhir dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, SKT dikenal sebagai Segel merupakan tanda pembayaran atau pelunasan pajak, bukan pemilikan hak atas tanah.<sup>17</sup>

Permasalahan yang terjadi adalah di kalangan masyarakat secara umum, masih banyak yang menganggap bahwa SKT ataupun surat segel tersebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak pula dijumpai produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan SKT sebagai bukti kepemilikan tanah, seperti di kalangan masyarakat Suku Banjar. Oleh karena hal tersebutlah, masih ditemukan SKT yang bahkan dijadikan jaminan di Bank (Atikah, 2022).<sup>18</sup>

Regulasi terbaru terkait SKT dalam proses pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP Nomor 18/2021). Terdapat perbedaan signifikan dengan regulasi sebelumnya. Pada aturan lama yaitu PP Nomor 24/1997 menyebutkan kedudukan SKT dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah sebagai dokumen penyerta,<sup>19</sup> sedangkan dalam aturan terbaru PP Nomor 18/2021 dinyatakan bahwa kedudukan SKT hanya sebagai petunjuk dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.<sup>20</sup> Perbedaan ini menunjukkan adanya penurunan status SKT, yang menerangkan penguasaan dan pemilikan tanah yang diterbitkan oleh kepala desa/ lurah/ camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk.<sup>21</sup> Akan tetapi meskipun telah terjadi penurunan status tersebut, tidak menutup kemungkinan bagi lembaga masih tetap mempertimbangkan kepemilikan SKT sebagai suatu alat bukti.

Salah satu contoh permasalahan terkait SKT ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian Nomor 246/Pdt.G/2021/PN.Prp. Dalam putusan tersebut disebutkan alat bukti yang diajukan oleh salah satu pihak, yaitu pihak Tergugat adalah SKT, yang mana SKT tersebut yang dipergunakannya sebagai alas hak atau dasar dalam menguasai sebidang tanah yang sekaligus merupakan objek sengketa dalam putusan ini.<sup>22</sup>

Kasus permasalahan bermula pada tanggal 16 April 2017 ketika Sy dan Sa (selaku Tergugat dan Turut Tergugat 1) menghadang dan melarang Y dan RL (selaku Penggugat) untuk mengelola tanah objek sengketa dengan ancaman menggunakan parang. Objek sengketa merupakan sebidang tanah yang terletak di pinggir Jalan Raya Jendral Sudirman Desa Sukadamai Kecamatan Ujungbatu Kabupaten Rokan Hulu Riau seluas 1464 M2. Adapun dasar kepemilikan tanah tersebut diperoleh Penggugat melalui jual beli di bawah tangan antara suaminya, Alm. Y (Pembeli) dengan HN (Penjual) pada tahun 2013.

---

<sup>15</sup> Penjelasan Pasal 24 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Pasal 4 ayat (1), Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Nomor 68 Tahun 1985)

<sup>18</sup> Noor Atikah, *Op.Cit*, hlm. 276.

<sup>19</sup> Pasal 39, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 28 Tahun 2021)

<sup>20</sup> *Ibid*, Pasal 97.

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> Putusan Nomor 246/Pdt.G/2021/PN. Prp, *Op.Cit*, hlm. 3

Kemudian terhadap bukti pemilikan atas tanah tersebut yang berupa Surat Pengikatan Jual Beli antara HN dan Y, dilakukan warmerking oleh Notaris Yamolala Harefa, S.H., M.Kn, dengan Nomor 01/D/YM/RH/XI/2013 pada tanggal 16 Nopember 2013, dengan demikian tanah tersebut sah milik suami Penggugat, Y.

Tergugat dan Turut Tergugat 1 atau Sy dan Sa mengklaim sebagai orang atau pihak yang berhak atas tanah tersebut yang perolehannya berasal dari penguasaan orangtua Tergugat, yaitu A dan S yang telah menggarap objek sengketa sejak tahun 1944. Akan tetapi, pada saat sengketa April 2017 dengan pihak Penggugat tersebut, Pihak Tergugat, keduanya tidak dapat menunjukkan bukti alas hak kepemilikannya. Oleh karena Penggugat berlanjut membuat laporan tindak pidana atas pengancaman, perusakan dan penyerobotan atas tanah tersebut di Polsek Ujungbatu pada tanggal 17 April 2017, namun laporan tersebut tidak berhasil menyelesaikan sengketa. Pada 18 April 2017, Alm.Y dan keluarga mendatangi Kantor Desa Sukadamai dan meminta Kepala Desa agar tidak menerbitkan surat apapun terhadap tanah tersebut karena masih dalam sengketa.

Sejak awal tahun 2018, Alm.Y tidak melanjutkan sengketa tanah tersebut dikarenakan sakit sampai akhirnya meninggal dunia pada hari Minggu, 7 Pebruari 2021. Setelah Alm.Y meninggal, anak-anak Penggugat atau RL datang ke Kantor Kepala Desa Sukadamai dengan tujuan mengurus Surat Keterangan Riwayat Tanah dengan dasar Surat Pengikatan Jual Beli antara HN dan Alm.Y, namun Kepala Desa menyatakan bahwa terhadap tanah tersebut telah terbit Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/70/SKRT/V/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukadamai pada tanggal 10 Mei 2017 atas nama Tergugat atau Sy.

Dikeluarkan/ diterbitkannya SKT atas nama Tergugat pada objek sengketa mengakibatkan Penggugat dan anak-anaknya mengajukan protes. Memperhatikan juga, SKT tersebut dikeluarkan pada saat tanah masih dalam sengketa antara Alm.Y dan Sy, sehingga seharusnya Kepala Desa Sukadamai Kecamatan Ujungbatu mempertimbangkan pengaduan dan permintaan Alm.Y pada 18 April 2017 lalu untuk tidak mengeluarkan SKT terhadap tanah tersebut. Namun kemudian, Kepala Desa menyatakan bahwa SKT tersebut dikeluarkan pada masa jabatan kepala desa sebelumnya.

Akhirnya, berdasarkan runtutan sengketa sejak April 2017 serta mengingat laporan di Polsek Ujungbatu pada 17 April 2017 lalu tidak berhasil dalam menyelesaikan sengketa, akhirnya pada Agustus 2021, RL mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian atas dasar penguasaan tanah secara tidak sah dan melawan hukum oleh Sy dan Sa dengan menggunakan alas hak berupa SKT.

Bukti kepemilikan tanah berupa SKT yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh kecamatan setempat, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 PP Nomor 24/1997, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Kepala Desa selaku PPAT Sementara harus memperhatikan dengan cermat setiap kondisi tanah yang akan didaftarkan padanya. Seharusnya setiap desa memiliki arsip untuk mencatat keterangan terkait kepemilikan tanah tersebut apakah sebelumnya memang benar-benar tidak dimiliki pihak manapun, karena meskipun Kepala Desa diberi kewenangan untuk menerbitkan SKT tetapi harus juga melihat kondisi yang terjadi di lapangan. Apabila terdapat sedikit saja keraguan, PPAT Sementara dilindungi oleh undang-undang apabila menolak untuk menerbitkan SKT.

Kedudukan SKT dalam peradilan di Indonesia diakui dan diperiksa sebagai dokumen kepemilikan suatu hak atas tanah. Hakim tidak hanya berpegang pada ketentuan peraturan perundang-undangan, namun melakukan penemuan hukum untuk mendapatkan putusan yang adil. Putusan hakim berdasarkan alat bukti yang sah membuktikan sejarah kepemilikan tanah,

penerbitan surat keterangan, prosedur administrasi serta kesesuaian isi SKT dan fakta yang terjadi di lapangan.<sup>23</sup>

Perkara pada Putusan Pengadilan Nomor: 246/Pdt.G/2021/PN.Prp tersebut, baik Pihak Penggugat dan Tergugat, keduanya memiliki bukti kepemilikan. Pihak Tergugat memiliki bukti surat berupa SKT Nomor: 593.2/70/SKRT/V/2017 tertanggal 10 Mei 2017 atas nama Tergugat/ Sy, dan Tergugat dengan Surat Pengikatan Jual Beli yang telah diwarmerking Nomor: 01/D/YM/RH/XI/2013 tertanggal 16 Nopember 2013. Permasalahannya, SKT atas nama Tergugat tersebut dikeluarkan pada saat tanah masih dalam status sengketa.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, mengatur bahwa: setiap kepemilikan yang perolehannya berdasarkan pada alas hak yang diterbit/dikeluarkan dengan cara melawan hukum, maka atas penerbitan tersebut mengandung cacat hukum dan sepatutnya batal atau dibatalkan demi hukum (Wahid, 2008).<sup>24</sup> Untuk itu, SKT atas nama Tergugat yang dijadikannya sebagai alat bukti kepemilikan, sudah sepatutnya dibatalkan.

Selain itu, ketentuan lainnya terkait Pembuktian, ditentukan dalam PP Nomor 24/1997 dalam paragraf 2 Pasal 24. Ketentuan ini mengatur dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik sebidang tanah bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulu lainnya dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, dan diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya (Sarhini, 2010).<sup>25</sup>

Adapun perolehan hak atas tanah oleh Penggugat dilakukan berdasarkan jual beli diantara HN dan Y,Alm. Suaminya, dimana jual beli tersebut telah memenuhi syarat-syarat jual beli secara bawah tangan, yaitu harus bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belum seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak. Sifat riil dimaksudkan adanya perjanjian tertulis atas jual beli tersebut, sedangkan sifat terang jual beli tersebut tidak dilakukan sembunyi-sembunyi akan tetapi disaksikan oleh kepala desa atau saksi – saksi (Rachman, 2022).<sup>26</sup> Karenanya, Alm. Y dalam transaksi jual beli ini merupakan Pembeli beritikad baik, dan sebagaimana asas hukum yang berlaku, bahwa pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum.

Kedudukan SKT dalam hukum pertanahan menjadi penting, terutama dalam hal pembuktian penguasaan dan kepemilikan tanah berupa Sertipikat sebagai kedudukan tertinggi tidak hadir. Akan tetapi, kembali pada ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, bahwa bukti penguasaan dan kepemilikan atas tanah yang kedudukannya paling tinggi hanyalah berbentuk Sertipikat. Untuk itu, tidak ada satu alat buktipun yang dapat menggeser atau menggantikan kedudukan Sertipikat sebagai alat bukti terkuat. SKT hanya sebagai data yuridis yang menunjang perolehan sertipikat tanah. Namun, keberadaan SKT tetap harus diperhitungkan, diakui serta diterima sebagai bukti penguasaan

<sup>23</sup> Marcella Santoso, *Op.Cit*, hlm. 123

<sup>24</sup> Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Untuk Tanah*, Republika, Jakarta, hlm. 69

<sup>25</sup> Yulianto Sarhini, 2010, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, Banyu Media Publishing, Malang, hlm. 34

<sup>26</sup> Audi Fatchur Rachman, Mahendra Wardhana, "Analisis Yuridis Putusan Nomor 93/Pdt.G/2018/PN SDA tentang Pemenuhan Unsur Terang dan Tunai Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Secara Angsuran yang Dibuat Dihadapan Notaris", *Novum: Jurnal Hukum*, Vol. 9, No. 3, 2022

tanah karena pada praktiknya masih banyak tanah-tanah yang belum tersertipikasi dan ketidaktahuan masyarakat bahwa Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kedudukannya paling tinggi, untuk itu setiap orang yang merasa berhak atas suatu bidang tanah, haruslah melakukan pendaftaran atas bidang tanah bersangkutan.

### **Akibat Bagi Pemegang SKT**

Pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 246/Pdt.G/2021/PN.Prp, Pihak Tergugat dan Turut Tergugat 1 yang mendasarkan alas hak dan mengajukan bukti surat berupa SKT yang baru terbit tertanggal 10 Mei 2017, pada saat tanah tersebut dalam status sengketa antara Penggugat dan Tergugat. Ketentuan dalam Pasal 97 PP Nomor 18/2021 mengatur bahwa Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa dan lainnya yang sejenis dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/ Lurah/ Camat dan hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Oleh karena hal tersebut, dalam perkara ini, pihak Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan lain atas objek sengketa atau tidak dapat data pendukung lainnya yang dapat membuktikan sebagai Pihak yang paling berhak. Atas perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat 1 tersebut yang telah menguasai objek sengketa dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.<sup>27</sup>

Sistem publikasi yang dianut dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia memuat arti bahwa keterangan yang tercantum dalam Sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak terdapat Pembuktian yang membuktikan sebaliknya (Hutagalung, 2000).<sup>28</sup> Oleh karenanya, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang mengeluarkan *output* berupa diterbitkannya Sertipikat, seharusnya dapat membuktikan diri sebagai pihak yang berhak atas tanah yang dikuasainya. Namun tidak menghindarkan kemungkinan jika di kemudian hari terdapat pihak yang keberatan dan mengajukan gugatan ke Pengadilan dan dapat membuktikan diri sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah bersangkutan, meskipun alas hak yang diajukan berbentuk lain dan bersifat dibawah tangan, atau sekalipun telah terbit sertipikat atas tanah tersebut. Pengajuan keberatan atas penerbitan sertipikat tersebut diberikan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut.

### **KESIMPULAN**

Keberadaan SKT atau bukti surat lainnya masih banyak ditemukan dalam praktiknya. Hal ini sejalan dengan masih banyaknya Pemegang/ Pemilik atas suatu bidang tanah yang belum melakukan pendaftaran tanahnya. Terdapat beberapa faktor yang melatarbelakangi, seperti: anggapan bahwa SKT sudah cukup kuat dalam rangka Pembuktiannya, sehingga masyarakat secara umum menganggap bahwa kegiatan pendaftaran tanah atau sertipikasi bukan merupakan suatu keharusan. Sistem publikasi campuran atau negatif bertendensi positif yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia memberikan celah/ peluang bagi Pihak yang merasa dapat membuktikan diri sebagai pihak yang berhak atas suatu bidang tanah untuk mengajukan keberatan atau gugatan ke Pengadilan, sekalipun atas bidang tanah tersebut telah terbit Sertipikat. SKT merupakan bukti awal untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah yang juga harus disertai dengan data pendukung lainnya. Secara normatif, kedudukan SKT tidak dapat menggantikan Sertipikat sebagai satu-satunya bukti kepemilikan yang pembuktiannya paling kuat. Namun keberadaan SKT ini juga tidak dapat dikesampingkan.

<sup>27</sup> Pasal 1365, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2007

<sup>28</sup> Arie S. Hutagalung, "Ringkasan Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 30, NO. 4, 2000

## REFERENSI

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
- Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Nomor 68 Tahun 1985 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 28 Tahun 2021 Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630)
- Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian Riau, Putusan No. 246/Pdt.G/2021/PN. Prp, *RL melawan Sy dkk*, (2021)
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata. 2007, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sarbini, Yulianto. 2010, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*. Banyu Media Publishing, Malang.
- Wahid, Muchtar. 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Untuk Tanah*, Republika, Jakarta.
- Santoso, Marcella. "Surat Keterangan Kepala Desa Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Kajian Normatif atas Putusan-Putusan Pengadilan terkait Penggunaan Surat Keterangan Kepala Desa Sebagai Alas Hak Penguasaan Tanah," (Disertasi Doktor Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2022)
- Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 3, 2022.
- Hutagalung, Arie S. "Ringkasan Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 30, NO. 4, 2000.
- Rachman, Audi Fatchur. Mahendra Wardhana, "Analisis Yuridis Putusan Nomor 93/Pdt.G/2018/PN SDA tentang Pemenuhan Unsur Terang dan Tunai Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Secara Angsuran yang Dibuat Dihadapan Notaris", *Novum: Jurnal Hukum*, Vol. 9, No. 3, 2022.
- Safitri, Fitri Ayu. *dkk.*, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020.
- Supriyadi, "Reorientasi Asas Itikad Baik Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani*, Vol. 9, No. 1, 2019.
- \_\_\_\_\_, "Analisis Prospek Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif dan Aspek Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Acta Djurnal*, Vol. 4, No. 1, 2020.
- Sovia Hasanah. "Surat Kepemilikan Tanah atau Surat Keterangan Riwayat Tanah," tersedia pada : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah-lt591d53cb37b54/> , diakses pada tanggal 10 Oktober 2023.