

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat, fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh dan berkembangnya social politik dan budaya seseorang maupun komunitas masyarakat.¹

Falsafah indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.

Setiap individu memiliki hak untuk berinteraksi dengan lingkungan dimana mereka tinggal. Integrasi tersebut memiliki kecenderungan untuk memenuhi kebutuhannya sebagai makhluk sosial bentuk lingkungan terutama bentang alam, bumi sangat beraneka ragam. Sebagai Negara Agraris tanah pertanian memberikan penghidupan bagi sebahagian besar bagi Warga Negara Indonesia. Keberadaan tanah pertanian tersebar di pulau – pualau tidak bisa dipisahkan dengan hadirnya pola pertanian dengan budaya lokal yang mereka miliki.

Tanah dengan segala aspeknya memiliki peran yang penting dalam mewujudkan keadilan untuk mensejahterakan masyarakatnya oleh karena itu pemerintah

¹Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, cet 1, (Jakarta : Total Media), hal.1.

menerbitkan undang – undang nomor 5 tahun 1960 yang menagatur mengenai masalah pertanahan di indonesia, sehingga terjadilah suatu undang – undang yang mencakup segala aspek pertanahan di indonesia. Negara indonesia adalah Negara Agraris maka keberadaan UUPA sangat dominan untuk kepentingan masyarakat indonesia terutama yang mengatur mengenai hak – hak atas tanah. Hal ini penting karena dengan menguasai berbagai macam hak atas tanah maka perlu pengaturan yang tertib dan teratur serta berlaku adil untuk seluruh masyarakat, oleh karena itu dalam UUPA tersebut mengatur berbagai macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat .

Setiap pemegang hak atas tanah berkewajiban mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya guna memperoleh bukti yang kuat. Apabila seseorang mempunyai hak atas tanah dan ingin menjual tanahnya maka dilakukanlah jual – beli ketika hal ini terjadi maka pemilik tanah melakukan peralihan hak atas tanah dan pemilik tanah tersebut akan berurusan dengan PPAT atau pejabat yang berwenang untuk itu. Namum banyak terjadi pada masyarakat umum terutama di desa – desa pemilik tanah menemui camat atau lurah untuk meminta agar bisa membantu kelancaran dalam jual beli tanah mereka, akibatnya tidak ada perbedaan antara tanah yang seharusnya di jual belikan dengan akta penjualan dengan cara pengganti kerugian. Hal ini banyak terjadi di desa – desa sehingga sering kali terjadi sengketa atas tanah yang diganti kerugian tersebut, oleh karna itu perlu pengkajian atas kekuatan hukum terhadap pemindahan hak dari pihak pertama dengan pihak kedua dengan surat keterangan ganti rugi agar dimasa yang akan datang tidak terdapat lagi permasalahan. Mengenai penguasaan tanah untuk pertama kali, khususnya di duri terhadap tanah – tanah yang

belum bersertifikat, masyarakat di biasanya mengadakan pembukaan lahan dengan cara yang dikenal dengan istilah Tebang Tebas, kemudian oleh orang yang membuka lahan dengan Tebang Tebas ini berinisiatif untuk meminta tanda bukti atas pembukaan lahan tersebut. Maka terbitlah yang disebut surat izin tebang tebas dan pada saat pemegang izin tersebut ingin mengalihkan tanah tersebut barulah adanya disebut Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) Sebagai imbalan yang diterima oleh orang yang telah membuka lahan tersebut.²

Dalam hal ini alas hak tersebut berupa surat keterangan pembukaan hutan kepada yang ingin membukanya melalui prosedur yang telah ditentukan dan untuk pengajuan pembukaan lahan tersebut haruslah memiliki surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/ camat di tempat tanah tersebut berada. Dalam ketentuan apabila seseorang mau menjual tanahnya kepada pihak lain maka pihak lain itu harus mengganti rugi atas lahan tersebut. Karena kebutuhan masyarakat terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah di Provinsi Riau cukup tinggi. Maka masyarakat menginginkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan guna dapat memiliki penguasaan yang aman untuk menggunakan dan menguasai tanah mereka sehingga dikemudian hari tidak terdapat gangguan – gangguan dari pihak lain.

Dengan demikian sebagian besar masyarakat menempuh berbagai upaya untuk mendapatkan bukti kepemilikan tersebut, antara lain dengan menerbitkan Surat Keterangan Ganti Rugi. Surat Keterangan Ganti Rugi banyak dijumpai mulai dari

²Diktat Perkuliahan *Mata Kuliah Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, Sunaryo Basuki, Edisi Revisi 2009.hal 15.

pelosok perdesaan samapi kota pekanbaru. Masyarakat Riau umumnya sudah tidak asing lagi dengan surat tersebut. Di kota Pekanbaru sendiri masih banyak masyarakat yang hanya mempunyai bukti kepemilikan atas tanah dalam bentuk Surat Keterangan Ganti Rugi, sebagian masyarakat menyebut Surat Keterangan Ganti Rugi ini dengan sebutan “SK Camat”. Surat Keterangan Ganti Rugi ini dibuat oleh pihak – pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang tanahnya di ganti rugi (penggarap) dan pihak yang memberi kerugian (pembeli). Prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian Ketua Rukun Tetangga (RT), Ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh Kepala Dusun, disetujui oleh kepala desa atau lurah dan seterusnya dikuatkan oleh camat serta saksi – saksi. Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang – undang pokok agraria, SKGR merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah.

Namun dengan mengantongi Surat Keterangan Ganti Rugi tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Ganti Rugi banyak hal negatif yang dijumpai, misalnya : penerbitan Surat Keterangan Ganti Rugi ganda. Kekeliruan tersebut sangat di mungkinkan terjadi karena kantor kepala desa atau kantor lurah setempat tidak memiliki registrasi yang baik, sebagaimana halnya apabila hak tersebut didaftarkan di kantor pertanahan. Namun demikian dalam prakteknya penerbitan Surat Keterangan Ganti Rugi sebagai bukti kepemilikan sementara di provinsi Riau tetap tumbuh subur hingga saat ini.

Alas hak sebagai dasar untuk pembuatan sertifikat guna mendapatkan hak atas tanah dalam hal pendataannya kurangnya memadai dikarenakan registrasi di kantor

kelurahan/ kecamatan tidaklah seperti halnya di Kantor Pertanahan sehingga kerap kali terjadi kesalahan dalam hal pendataannya. Lebih berkembang lagi apabila yang bersangkutan memiliki suatu tanah ingin menjual kepada pihak lain atau diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum, biasanya bila terjadi perpindahan hak, dipergunakan surat keterangan ganti rugi (SKGR). Yang mana diakui juga oleh pemerintah Pekanbaru Surat Keterangan Ganti Rugi sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA.

Dengan lahirnya UUPA maka terwujudlah suatu hukum Agraria nasional, yang akan memerikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita – citakan tersebut. Di wilayah dari kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis Riau telah banyak terjadi permasalahan sengketa atas kepemilikan tanah, sementara bagi mereka yang ingin mempertahankan haknya yang hanya memiliki Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) kesulitan untuk membuktikan dirinya sebagai pemilik yang sah secara hukum atas tanah tersebut. Sebab untuk membuktikan kepemilikan tanah yang sah menurut hukum haruslah memperoleh sertifikat Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu Akta Tanah.

Alas hak atas tanah berupa surat – surat yang dibuat oleh para notaris atau camat dengan berbagai macam ragam bentuk ditujukan untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah – tanah yang dikuasai oleh warga masyarakat. Penerbitan bukti-bukti penguasaan tanah tersebut ada yang dibuat diatas tanah yang belum dikonversi maupun tanah – tanah yang dikuasai oleh negara dan kemudian tanah tersebut

diduduki oleh masyarakat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh kepala desa dan disahkan oleh camat, seolah –olah tanah tersebut telah menjadi hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat.³ Oleh sebab peran camat dan lurah di kantor camat mandau duri sangat besar untuk menghindari sengketa pertanahan. Maka, perlu ada ketelitian dalam mengeluarkan surat kepemilikan tanah.

Dari pembahasan tersebut diatas, maka dalam penulisan skripsi ini dapat ditinjau untuk mengkaji masalah tentang “Kedudukan Hukum Atas Surat Keterangan Ganti Rugi Sebagai Alas Hak Kepemilikan Tanah Yang Dikeluarkan Kantor Camat Mandau Duri Riau”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan Hukum Atas Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dapat dijadikan alas hak pengalihan hak kepada pihak ketiga?
2. Bagaimana Kedudukan Hukum Atas Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dapat dijadikan alas hak untuk mendapatkan sertifikat hak milik tanah?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui apakah Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dapat dijadikan alas hak pengalihan hak kepada pihak ketiga
- b. Untuk mengetahui apakah Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dapat dijadikan alas hak untuk mendapatkan sertifikat hak milik tanah

³Muhammad Yamin, dan Abd. Rahim, *Op. Cit.*, hal.240-241

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian dan penulisan ini skripsi sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Penulis dapat mengetahui prosedur dari perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal mendapatkan sertifikat hak milik tanah. Serta guna memenuhi tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi strata satu pada prodi ilmu hukum Universitas HKBP NOMMENSEN MEDAN.

2. Bagi pembaca

penelitian ini dapat di jadikan acuan atau referensi mengenai Masalah yang berkaitan dengan pengalihan hak kepada pihak ketiga atau mendapatkan sertifikat hak milik tanah.

3. Bagi Pemerintah

Maksud dari manfaat praktis ini adalah bahwa penelitian yang dilakukan ini akan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, khususnya, Bagi Badan Pertanahan Nasional, sebagai bahan masukan sesuai dengan peran dan fungsinya sebagai lembaga yang bertugas di bidang pertanahan dan masukan dalam menanggulangi masalah terkait adanya pengalihan hak kepada pihak ketiga atas tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Surat Keterangan Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Pasal 1 Butir 7 Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang pengdaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum merumuskan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi atau juga ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda – benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Jika hendak diperjelas dapat dikatakan bahwa ganti kerugian adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang ada di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan.⁴ Sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan itu. Jadi idealnya, jumlah ganti kerugian yang diterima pemegang hak atas tanah harus sama dengan nilai tanah, pada saat terjadinya pembayaran ganti kerugian. Didalam peraturan perundang-undangan, ditentukan bahwa salah satu prinsip yang menjadi tolak ukur keseimbangan itu adalah bahwa ganti kerugian yang diberikan harus merupakan “imbalan yang layak” atau tidak menjadikan pemegang hak atas tanah (yang melepaskan atau yang menyerahkan tanah) mengalami kemunduran sosial atau tingkat ekonominya.

⁴ Oloan Sitorus, *Pelepasan Hak Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, C.V. Dasar Media Utama, Jakarta, 199, hlm.31.

2. Asal Mula Adanya Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR)

Setiap perikatan antara seseorang dengan orang lain atau lembaga satu dengan lembaga yang lain diatur dalam undang – undang hukum perdata yang diatur dalam pasal 1234 yang berbunyi untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila suatu perikatan terjadi adakalanya diperlukan untuk pembuktian agar perikatan tersebut dapat dipertahankan dimuka hukum oleh pembuat perikatan. Hal ini terdapat dalam pasal 1865 yang berbunyi setiap orang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Yang sering terjadi dikalangan masyarakat terutama dipedesaan saling mengakui suatu tempat tanah di satu lokasi merupakan miliknya. Hal ini disebabkan didaerah Riau pada umumnya dan didaerah Duri pada khususnya tanah tersebut belum mempunyai hak sesuai kepada hak – hak yang ada dalam undang – undang Pokok Agraria (UUPA). Disamping itu juga karena belum terdaftarnya tanah – tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar dikantor pertanahan setempat sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah Negara. Dalam hal ini Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR)

termasuk terhadap tanah yang belum bersertifikat.⁵ Disamping itu juga hal ini terjadi karena adanya pemekaran wilayah baik desa maupun kecamatan karena bertambahnya penduduk dan berkembangnya pembangunan sehingga yang dulunya merupakan 1 Kabupaten, 1 Kecamatan, 1 Desa dan sekarang telah terjadi pemekaran sehingga yang semula 1 kabupaten, 1 kecamatan, 1 Desa sekarang sudah terpisah karena terbentuknya daerah baru. Setiap daerah baik ditingkat Provinsi maupun Kabupaten mempunyai kebijaksanaan mengatur didaerahnya baik untuk kepentingan masyarakat maupun untuk memenuhi kebutuhan tentang tanah.

Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di Provinsi Riau di berbagai daerah terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan “SK Camat” dan hal ini termasuk dalam lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga. Sebagian besar masyarakat Duri telah menempuh berbagai upaya untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah yang dimilikinya, antara lain dengan menerbitkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini banyak dijumpai mulai dari pelosok pedesaan sampai kota pekanbaru. Masyarakat Riau umumnya sudah tidak asing lagi dengan surat tersebut. Di kota Duri sendiri masih banyak masyarakat yang hanya mempunyai bukti kepemilikan atas tanah dalam bentuk Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), sebagian masyarakat menyebut

⁵Helena, “*Eksistensi Dan Kekutan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Dihadapan Notaris Atau Camat Studi Di Kabupaten Deli serdang*” (Tesis Universitas Sumatera Utara 2007), hlm. 23.

Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini dengan sebutan “SK Camat”.⁶ Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang – undang pokok agraria, Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini diakui juga oleh pemerintah pekanbaru sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA.

Pengajuan pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat belumlah terlaksana sebagaimana mestinya disebabkan adanya kendala – kendala seperti halnya letak geografis indonesia, lamanya waktu pendaftaran di beberapa wilayah serta faktor biaya pendaftaran tanah yang cukup tinggi sehingga bagi yang perekonomiannya rendah menganggap cukup hanya dengan memiliki surat keterangan ganti rugi saja sebagai alas hak, hal – hal inilah yang menyebabkan masih rendahnya kesadaran dari masyarakat dalam hal pensertifikatan atas tanah. Sehingga masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang dibuat oleh camat atau pun lurah dan Kepala Desa yang mana harganya lebih terjangkau. Surat keterangan ganti rugi ini dibuat guna menciptakan bukti tertulis atas tanah yang dikuasai oleh

⁶ Andi Sufiarma “Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah” <http://www.lbh-makassar.org>, , diunduh pada tanggal 17 juni 2017

masyarakat tanpa melalui prosedur yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

B. Kedudukan Camat Sebagai Perangkat Daerah Yang Mengeluarkan SKGR

Camat merupakan perangkat daerah kabupaten atau kota dengan wilayah yang tertentu. Camat berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota yang mana menerima limpahan wewenang tugas dan kewenangan dari Bupati dan Walikota untuk melaksanakan tugas-tugas administrasi Negara. Camat dalam kedudukannya merupakan Pemerintah kecamatan merangkap sebagai administrator kecamatan. Camat selain sebagai perangkat daerah juga berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara yang ditempatkan pada daerah kecamatan yang belum memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.⁷ Camat sebagai PPAT sementara dalam prakteknya juga banyak membuat dan menandatangani akta-akta peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi, padahal kewenangan tersebut menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata hanyalah dimiliki oleh Notaris selaku Pejabat umum, sehingga menimbulkan banyak pertanyaan yang berkepanjangan apakah camat berwenang untuk membuat akta

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 1 Butir 2.

peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi terhadap tanah negara dan bagaimana kekuatan hukum dari akta peralihan hak dengan ganti rugi atas tanah negara tersebut.

Dalam peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini :

- a. Camat dapat diangkat apabila di daerah kerja Camat yang bersangkutan berada dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya dinyatakan masih belum tertutup.
- b. Melimpahkan wewenang kepada Kepala Kantor Wilayah untuk mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT.

Tindakan Camat dalam mengeluarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini hanyalah bertindak sebagai Kepala Kecamatan saja tidak sebagai PPAT Sementara mengingat di daerah tersebut telah banyaknya PPAT maka Kewenangan Camat sebagai PPAT sementara dicabut. Keterangan dari Camat setempat yang merupakan surat dasar untuk meningkatkan statuts tanah menjadi sertifikat di Badan Pertanahan Negara (BPN).

1. Syarat-syarat untuk mendapatkan hak

Tanah yang dikuasai oleh negara bisa dimohonkan hak milik sesuai ketentuan dan tata cara yang diatur dalam peraturan menteri negar agraria/kepala badan pertanahan nomor 9 tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan. Sesuai dengan UUPA mengenai Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat ada berbagai macam hal sebagaimana dalam pasal 16, yang menyatakan hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1

ialah hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa. Sedangkan Hak Membuak Hutan dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifat sementara yang sebagaimana disebut dalam pasal 53 UUPA.⁸

Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis, kemudian permohonan hak milik diajukan kepada menteri melalui kepala kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan hak milik atas tanah negara memuat sebagai berikut:

1. Keterangan mengenai pemohon;⁹
 - a. Apabila perorangan, nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri atau suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang, tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik;
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian/ non pertanian);
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

⁸ Republik Indonesia, *Undang- Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*, Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 53 “hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud didalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak guna usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membahas sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakna hapusnya didalam waktu yang singkat.

⁹ Wawancara dengan Bapak Halazmi Julizar, S.STP, M.Si Sebagai Kepala Lurah Talang Mandi Mandau Duri, Senin, 12 Juni 2017.

3. Lain-lain

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan hak milik diatas dilampiri dengan:

1. Mengenai pemohon:

- a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
- b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Mengenai tanahnya:

- a. Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB apabila ada;
 - c. Surat lain yang dianggap perlu.
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah

yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah semua berkas permohonan diterima, kepala kantor pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan hak milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pendapat Instansi Terkait Mengenai SKGR

Mengenai Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini sebenarnya berlaku untuk seluruh daerah di provinsi Riau dan belum tentu sama istilahnya dengan daerah lain di Indonesia ini tapi walau demikian Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini bertujuan untuk mengatasi secara administrasi mengenai penguasaan atas tanah. Untuk memperdalam pengertian dan makna Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini maka penulis menghubungi beberapa pejabat maupun tokoh-tokoh masyarakat berkenan dengan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini.¹⁰ Pada saat wawancara dengan Bapak ABDUL RAHIM ALHAS, SE bagian staf seksi tata Pemerintahan Dikantor Camat Mandau Duri Riau, beliau mengatakan mengenai Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini kedudukan dari Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dimuka hukum merupakan surat keterangan yang bersangkutan dengan sebidang tanah yang dimiliki atau dikuasai atau digarap oleh seseorang sepanjang Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini tidak ada yang membantah atau mengakui maka Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini mempunyai kekuatan hukum dan jika seseorang mengklaim tanah tersebut adalah miliknya mak ia harus membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan jika perlu sampai kepengadilan, hal demikian hak atas tanah apapun bentuk haknya jika ada merasa dirugikan atas hak atas tanah tersebut berdasarkan UUPA pun dapat digugat dimuka pengadilan hingga demikian SKGR ini dianggap mempunyai kekuatan hukum karena seseorang tidak seenaknya mengakui tanah yang dikeluarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR).

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Abdul Rahim Alhas, Bagian Staf Seksi Tata Pemerintahan Dikantor Camat Mandau Duri Riau, Juni 2017.

Pada waktu wawancara dengan Ketua RT 01/RW 15 Jalan Gajah Mada KM 14 Kelurahan Talang Mandi Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis Bapak Albino Hutagalung mengatakan bahwa pada awalnya untuk pemindahan hak menguasai tanah seseorang kepada orang lain berdasarkan jual beli tetapi setelah dikeluarkannya surat edaran dari Badan Pertanahan Nasional, Camat tidak diperbolehkan lagi melakukan pemindahan hak dengan jual beli tapi dengan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), bagi tanah yang belum mempunyai sertipikat dilakukan dengan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), hal ini tidak sama disemua daerah.¹¹

Selanjutnya Bapak ABDUL RAHIM ALHAS, bagian staf seksi tata Pemerintahan Dikantor Camat Mandau Duri Riau, menyatakan bahwa jika seseorang mempunyai tanah tapi jika tidak memiliki surat keterangan sempadan yang akan diisi dan di lengkapi oleh desa dan RT, RW sempadan dan yang bersangkutan, surat tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut benar adalah milik atau penggarapnya adalah penggarapnya setelah itu dibuat dan ditandatangani oleh RT, RW dan baru diketahui oleh kecamatan.¹² Hal ini terjadi semenjak tidak diperbolehkan Camat memberikan ijin tebang tebas dan melakukan jual beli kepala kecamatan sebagai PPAT, disamping itu sempadan menyatakan bahwa tanah itu benar diolah dan dimiliki oleh penggarap sejak lama dan atas dasar itulah maka diakui sebagai surat keterangan riwayat kepemilikan tanah sebagai dasar untuk mengeluarkan Surat

¹¹ Wawancara dengan Bapak Albino Hutagalung, Selaku Ketua RT 01/RW 15 Kelurahan Talang Mandi Kecamatan Mandau Duri Riau, Juni 2017.

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Rahim Alhas, Selaku Bagian Staf Seksi Tata Pemerintahan Dikantor Camat Mandau Duri, 09 Juni 2017.

Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dan selanjutnya sebagai alas hak, apabila yang bersangkutan ingin mendapatkan hak sesuai dengan UUPA.

Melihat bermacam – macamnya surat keterangan tanah ini maka timbul inisiatif oleh kecamatan Mandau bahwa perlu dibuat secara khusus mengenai surat keterangan sepadan tanah yang isinya terdiri dari :

1. Surat pernyataan penguasaan atas tanah / menguasai lahan
2. Surat pernyataan pemilik tanah
3. Surat keterangan kelurahan
4. Surat keterangan saksi sempadan
5. Surat pernyataan tidak bersengketa
6. Berita acara peninjauan / pemeriksaan lokasi
7. Gambar situasi tanah
8. Berita acara peninjauan / pengukuran lokasi

Kemudian Surat Sempadan ini ditandatangani oleh lurah atau kepala desa dan diketahui oleh camat setempat. Surat Keterangan Sempadan ini digunakan untuk membuat Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang merupakan alas hak. Surat Keterangan ganti kerugian ini berisi beberapa surat terdiri dari beberapa surat sebagai kelengkapan SKGR diantaranya :

1. Surat Keterangan Ganti Kerugian
2. Surat Pernyataan Tidak Bersengketa
3. Berita Acara Peninjauan / Pemeriksaan Lokasi
4. Peninjauan / Pengukuran Lokasi, Gambar Situasi
5. Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah

Hal ini berlaku bagi tanah yang belum bersertipikat dan ini dibuat untuk menghindari terjadinya tumpang tindih dan kebaikan dan ketertiban administrasi serta keteraturan dalam mengolah pertanahan di kota Duri Riau.

3. Kekuatan Pembuktian Dari Surat Keterangan Ganti Rugi

Banyak akta-akta pelepasan hak dengan ganti rugi atas tanah yang belum memiliki alas hak yang jelas atau belum memiliki sertipikat sehingga status dari tanah-tanah tersebut masih merupakan tanah Negara, yang berpindah dengan surat keterangan ganti rugi (SKGR) hanyalah peralihan tanah garapannya saja sehingga belum memiliki status sebagaimana yang terdapat dalam UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Surat Keterangan ganti rugi yang dibuat oleh camat pada dasarnya tidaklah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti akan tetapi pada kenyataannya surat keterangan ini dapat menjadi dasar pembuktian atas tanah apabila terjadi sengketa dikemudian hari dan dianggap sah dikarenakan dibuat dihadapan para pihak, saksi-saksi dan diketahui oleh aparat setempat yakni Lurah dan Camat. Kekuatan pembuktian dari Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini dilihat dari macam-macam alat bukti telah memenuhi syarat sebagai alat bukti yang mana adanya keterangan secara tertulis, adanya saksi, adanya pengakuan dari para pihak dan unsur-unsur lain yang terdapat macam-macam alat bukti. Sehingga yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana kekuatan hukum dari surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh camat? Yang mana kita lihat bahwa camat bukanlah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Sebagaimana yang tercantum dalam UUJN bahwa pejabat Umum yang berhak membuat akta otentik adalah Notaris.

Dalam Pasal 1 UUJN Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan bahwa :

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimkasud dalam undang-undang ini.

Sehingga dengan ini memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta otentik dan akta-akta yang berhubungan dengan pertanahan. Dengan demikian surat keterangan yang dibuat camat bukanlah akta otentik seperti yang dibuat oleh Pejabat Umum maka surat keterangan yang dibuat oleh camat memiliki kekuatan pembuktian sama halnya dengan akta dibawah tangan. Alat bukti dibawah tangan tidak diatur dalam HIR namun dalam KUHPdata. Dalam pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian, dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam pasal 1320 KUHPdata. Fungsi akta ada dua yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya) dan fungsi akta sebagai alat bukti dikemudian hari.

C. Kekuatan SKGR Untuk Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pengalihan Hak Kepada Pihak Ketiga

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Menurut pasal 20 tentang pengertian hak milik adalah hak atas tanah yang turun-temurun, artinya tidak terbatas jangka waktu penguasaannya dan jika pemiliknya meninggal dunia akan dilanjutkan oleh ahli warisnya. Hak milik juga dapat dialihkan atau dalam arti dipindahkan kepada pihak lain, misalnya melalui jual beli, tukar-menukar, hibah wasiat, hibah dan pemasukan dalam perusahaan. Hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, artinya terkuat adalah hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah

dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang pada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Syarat-syarat peralihan hak pasal 58 menyatakan bahwa selama peraturan-peraturan pelaksanaan undang-undang ini (UUPA) belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hak-hak atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan itu. Pasal 58 merupakan pasal peralihan yang bersifat umum, dalam arti berlaku dalam peraturan lama akan diberlakukan dalam rangka hukum tanah yang baru.

Pengalihan tanah kepada Pihak ketiga yang dimaksud dalam hal ini adalah orang yang membeli tanah (pihak ketiga) dari seseorang (pihak kedua) yang mana tanah tersebut bukan atas nama dari sipenjual (pihak kedua) melainkan tanah tersebut masih atas nama orang lain (pihak pertama). Maka dalam hal ini pihak kedua masih terkait dalam kepengurusan surat-surat yang dibutuhkan pihak ketiga untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

2. Langkah-langkah mendapatkan sertifikat hak milik

Adapun langkah-langkah yang diperlukan untuk mendapatkan sertifikat tanah :¹³

A. Menyiapkan dokumen

Anda harus menyiapkan dan melampirkan dokumen-dokumen yang menjadi syarat. syarat ini perlu disesuaikan dengan asal hak tanah.

Adapun syarat-syaratnya mencakup :

- a. Sertipikat asli Hak Guna Bangunan (SHGB);
- b. Foto copy izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. Identitas diri berupa kartu tanda penduduk (KTP) dan kartu keluarga (KK);
- d. SPPT PBB;
- e. Surat pernyataan Kepemilikan Lahan;

Selain itu, untuk membuat sertipikat tanah atau girik yang mana tanah tersebut berasal dari warisan atau turun-temurun dari kakek nenek yang mungkin belum disahkan dalam sertipikat. Untuk membuat sertipikat tanah tersebut harus melampirkan sebagai berikut:

- a. Akta jual beli tanah;
- b. Foto copy KTP dan KK;
- c. Foto copy girik yang dimiliki;
- d. Dokumen dari kelurahan atau desa, seperti surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah, dan surat keterangan tanah secara sporadik.

B. Mengunjungi Kantor BPN

Disini perlu menyesuaikan lokasi BPN sesuai dengan wilayah tanah berada.

Kemudian membeli formulir pendaftaran serta mendapatkan map warna biru

¹³ Hasil Wawancara dengan Bapak Refonis, A. Ptnh, Selaku Kepala Seksi Pengaturan Dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Bengkalis, 13 Juni 2017.

dan kuning. Setelah itu membuat perjanjian dengan petugas untuk mengukur tanah.

C. Penerbitan Sertipikat Tanah Hak Milik

Setelah pengukuran tanah dilakukan maka akan mendapatkan data surat ukur tanah dari petugas yang berwenang. Kemudian menyerahkan surat ukur tanah tersebut ke kantor BPN untuk melengkapi dokumen yang telah ada dan akan dibebankan BEA Perolehan Hak Atas (BPHTB). Kemudian akan menunggu sertifikat tanah dalam beberapa waktu untuk diterbitkan dan lama waktu penerbitan ini kurang lebih 6 bulan sampai 1 tahun lamanya. Untuk memastikan sertifikat tanah yang telah diurus perlu untuk menayakan kepada petugas BPN kapan sertifikat tanah tersebut jadi dan dapat diambil.

Perlu diketahui agar kepengurusan sertifikat tanah dapat berjalan lancar harus melakukan sendiri dan tidak menggunakan jasa orang lain atau cara apapun yang dapat menimbulkan keraguan atau menimbulkan masalah dikemudian hari yang dapat mengganggu dikeluarkannya sertifikat tanah.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan ketentuan pasal 19 UUPA bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya pendaftaran tanah diseluruh republik indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan PP, tujuan pendaftaran tanah ialah dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan demikain sertifikat, maka

kepastian hukum berkenan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak, dan obyek haknya menjadi nyata.

Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan :¹⁴

- a. Kepastian hak atas tanah
- b. Kepastian subyek haknya
- c. Kepastian obyek haknya
- d. Kepastian hukumnya

Bagi pemegang hak atas tanah pendaftaran tanah bermanfaat memberikan rasa aman, memudahkan melakukan peralihan hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan utang, dan membantu pemerintah dalam penetapan IPEDA. Bagi pemerintah pendaftaran tanah bermanfaat kegiatan pemerintah semakin lancar dengan adanya tertib administrasi pertanahan, dapat mengurangi keresahan yang berhubungan dengan tanah sebagai sumbernya.

Secara terperinci tujuan pendandaftaran tanah ialah :¹⁵

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* Ed. 1. Cet. 8, (Jakarta: Sinar Grafika), Hal 115.

¹⁵ *Ibid.*, Hlm. 115

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diangkat, penelitian yang akan di buat dan dilaksanakan adalah untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum atas Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dapat dijadikan alas hak pengalihan hak kepada pihak ketiga, dan juga untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum atas Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dapat dijadikan alas hak untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan Kantor Camat Mandau Duri Riau.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan mengadakan wawancara kepada pihak Bagian Pertanahan yang mengurus mengenai Surat Keterangan Ganti Rugi di Kantor Camat Mandau Duri.

C. Sumber Bahan Hukum

Untuk mendukung jenis penelitian yuridis empiris, menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder.

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau tempat penelitian yakni dari hasil wawancara/ interview yang dilakukan oleh penulis kepada Kantor Camat Mandau Duri.

Data sekunder adalah data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, buku, kamus, internet dan lain sebagainya. Data sekunder dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :¹⁶

1. Bahan Hukum primer : bahan-bahan hukum yang erat kaitannya atau yang mengikat, yakni Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan.
2. Bahan hukum sekunder : bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yakni berupa buku-buku, internet dan lain-lain.
3. Bahan hukum tersier : bahan hukum yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa : Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Basaha Inggris-Indonesia.

D. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan, maka pengumpulan data yang dipergunakan adalah ;¹⁷

1. Metode Kepustakaan (*Library Research*)

Adalah penelitian yang digunakan dengan menghimpun data dari berbagai literatur yang diperoleh dari perpustakaan berupa buku-buku yang

¹⁶ Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012 hlm. 9.

¹⁷ *Ibid*, hlm, 10.

berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dalam penulisan skripsi. Literatur yang dipergunakan tidak terbatas hanya pada buku-buku tetapi dapat juga berupa bahan-bahan dokumentasi, majalah-majalah, koran-koran, kamus, internet, dan lain-lain.

2. Wawancara

Adalah penelitian yang dilakukan secara langsung melalui pengamatan pada objek yang diteliti yaitu Dikantor Camat Mandau Duri, Ketua RT Setempat, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan atau pihak-pihak yang terkait dalam Kedudukan Hukum Atas Surat Keterangan Ganti Rugi Sebagai Alas Hak Kepemilikan Tanah.

E. Analisis Data

Data yang diperoleh melalui kegiatan penelitian baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan cara menjelaskan dan menggambarkan sesuai permasalahan yang terkait dengan penulisan skripsi i

