

**Pendaftaran Hak Atas Tanah Oleh Badan Hukum
Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi
Di Kota Pekanbaru**

Deby Rahmatul Fitri¹ dan Rikardo Simarmata²

¹Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

²Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

Email: ¹debyrahmatulfitri@mail.ugm.ac.id, ²rikardosimarmata@ugm.ac.id

Abstract

Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) is a document commonly used as evidence of possession over unregistered land in Pekanbaru City. This study examines the implementation of land registration by the Pekanbaru City Land Office for parcels possessed by legal entities using SKGR, and identifies the obstacles encountered in the process. This study employs descriptive empirical legal research using primary, secondary, and tertiary legal materials, as well as primary data obtained through interviews with officials of the Pekanbaru City Land Office, landowners, and directors of legal entities. The data were analyzed qualitatively and presented descriptively. The findings show that SKGR does not constitute independent proof of land rights; rather, it functions as an indication and part of the chain of evidence concerning the history of land possession, the sufficiency of which is assessed by the Land Office through examination of physical and juridical data. The main obstacles are incomplete land histories, multiple SKGRs over the same parcel, unclear or overlapping boundaries, differences in area, ownership disputes, and weaknesses in the management and synchronization of SKGR records at the village/subdistrict level. The findings imply the need for more orderly archival management and systematic coordination between village/subdistrict governments and the Land Office.

Keywords: SKGR, land history, land registration, legal entities.

Abstrak

Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) merupakan dokumen yang lazim digunakan sebagai bukti penguasaan atas tanah yang belum terdaftar di Kota Pekanbaru. Penelitian ini menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru terhadap bidang tanah yang dikuasai badan hukum dengan menggunakan SKGR, serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier serta data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, pemilik tanah, dan direktur badan hukum. Data dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif. Hasil penelitian

menunjukkan bahwa SKGR tidak berkedudukan sebagai bukti hak atas tanah yang berdiri sendiri, melainkan sebagai petunjuk dan bagian dari mata rantai riwayat penguasaan tanah yang kecukupannya dinilai oleh Kantor Pertanahan melalui penelitian data fisik dan data yuridis. Kendala utama meliputi riwayat tanah yang tidak lengkap, SKGR ganda, batas bidang tanah yang tidak jelas atau tumpang tindih, perbedaan luas, sengketa kepemilikan, serta belum tertibnya pengelolaan dan sinkronisasi arsip SKGR pada tingkat desa/kelurahan. Temuan tersebut menunjukkan perlunya penertiban arsip dan penguatan koordinasi antara pemerintah desa/kelurahan dengan Kantor Pertanahan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

Kata Kunci: SKGR, riwayat tanah, pendaftaran tanah, badan hukum.

PENDAHULUAN

Hukum pertanahan di Indonesia dibangun atas prinsip kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mewajibkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah mencakup kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis. Ketentuan tersebut mula-mula dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kemudiann digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan selanjutnya diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Proses pendaftaran hak atas tanah tidak semata-mata merupakan kegiatan administratif, tetapi juga mencakup proses penilaian terhadap kekuatan dan kesinambungan dokumen alas hak yang diajukan. Di wilayah Jawa dikenal girik, petok, dan letter C, sedangkan di berbagai daerah di luar Jawa dikenal dokumen

dengan sebutan berbeda, seperti Surat Pernyataan Tanah dan Surat Keterangan Tanah Adat. Terhadap tanah yang telah terdaftar, sertipikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis.

Salah satu dokumen yang berkembang dalam praktik peralihan penguasaan tanah di Kota Pekanbaru adalah Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Dalam praktiknya, SKGR lebih berfungsi sebagai dokumen yang menunjukkan riwayat penguasaan dan peralihan tanah serta menjadi bagian dari dasar bagi pihak yang memperoleh tanah untuk melanjutkan proses pendaftaran. Namun, penggunaan SKGR sebagai alas bukti tidak selalu berjalan tanpa hambatan apabila tidak didukung oleh riwayat perolehan dan peralihan yang lengkap. Hal tersebut terlihat pada kasus PT. X, sebuah perseroan terbatas di bidang pengembangan perumahan di Kota Pekanbaru, yang pada tahun 2024 memperoleh dua bidang tanah berdasarkan SKGR untuk didaftarkan dan diterbitkan Hak Guna Bangunan. Dalam proses pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru meminta PT. X melengkapi dokumen riwayat perolehan dan peralihan tanah selama dua puluh tahun terakhir. Penelusuran menunjukkan adanya rangkaian peralihan yang tidak runtut sejak tahun 1973 hingga tahun 2013 serta ketidaksesuaian antara penguasaan fisik dan data yuridis, sehingga penerbitan sertipikat ditunda karena terdapat potensi sengketa dari ahli waris pemilik tanah terdahulu.

Penelitian terdahulu yang dirujuk dalam artikel ini telah membahas akibat hukum pendaftaran tanah tanpa alas hak yang sah, kedudukan dan peluang

pengakuan surat keterangan tanah, serta penggunaan SKGR dalam hubungan utang-piutang dan perbankan. Namun, pembahasan mengenai pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah oleh badan hukum yang memperoleh tanah berdasarkan SKGR, khususnya bagaimana Kantor Pertanahan menilai kesinambungan riwayat penguasaan dan dokumen pendukungnya di Kota Pekanbaru, masih belum menjadi fokus utama. Kesenjangan tersebut penting dikaji karena badan hukum sebagai subjek pemegang hak atas tanah memerlukan kepastian mengenai keabsahan dan kecukupan dokumen perolehan sebelum hak atas tanah dapat diberikan dan didaftarkan. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menjawab dua pertanyaan: (1) bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah oleh badan hukum berdasarkan SKGR di Kota Pekanbaru; dan (2) apa saja kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan pendaftaran tersebut?

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Penelitian dilakukan dengan memadukan bahan hukum dan data lapangan untuk menggambarkan sekaligus menganalisis praktik pendaftaran tanah berdasarkan SKGR. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 beserta perubahannya. Bahan

hukum sekunder berupa buku, hasil penelitian, dan karya ilmiah di bidang hukum agraria, sedangkan bahan hukum tersier digunakan sebagai bahan penunjang. Data primer diperoleh melalui wawancara terhadap empat informan yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek penelitian, yaitu Koordinator Substansi Penetapan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Direktur PT. X, pemilik tanah sekaligus penjual tanah (Bapak JW), dan Direktur PT. S. Pemilihan informan didasarkan pada keterlibatan mereka secara langsung dalam proses perolehan, penguasaan, dan/atau pendaftaran tanah berdasarkan SKGR. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumenter terhadap SKGR, surat keterangan tanah, dan dokumen administratif terkait, serta wawancara langsung dengan menggunakan pedoman wawancara. Keabsahan informasi diperiksa dengan membandingkan keterangan hasil wawancara dengan dokumen yang tersedia dan keterangan dari informan lain. Data yang terkumpul kemudiann diklasifikasikan berdasarkan isu penelitian, dibandingkan dengan ketentuan hukum yang relevan, dianalisis secara kualitatif, dan disajikan secara deskriptif untuk menjawab permasalahan penelitian.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang diawali dengan pengkajian data sekunder kemudian dilanjutkan dengan penelitian data primer di lapangan. Badan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997,

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2002, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 beserta perubahannya. Bahan hukum sekunder berupa buku, hasil penelitian, dan karya ilmiah di bidang hukum agraria, serta bahan hukum tersier. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan responden, yaitu Koordinator Substansi Penetapan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan Direktur PT. X, serta Narasumber, yaitu pemilik tanah dan direktur PT. S. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumenter atas SKGR, surat keterangan tanah, dan dokumen administratif terkait, serta wawancara langsung dengan menggunakan pedoman wawancara. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif untuk memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU TERHADAP BIDANG TANAH YANG DIMILIKI BADAN HUKUM DENGAN BUKTI SURAT KETERANGAN GANTI RUGI

1. Perolehan Tanah

Sebelum membahas praktik perolehan tanah, perlu dipahami sistem dokumentasi tanah yang belum terdaftar di Kota Pekanbaru. Penguasaan

tanah di Provinsi Riau sebelum tahun 1972 bermula dari pembukaan lahan hutan, kemudiann sejak tahun 1972 penguasaan tanah diawali dengan izin tebas tebang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972. Selanjutnya diterbitkan Surat Keterangan Tanah oleh kepala desa, sedangkan SKGR muncul ketika penguasaan atas tanah tersebut beralih kepada pihak lain. Berbeda dengan wilayah Jawa dan Bali yang riwayat tanahnya tercatat secara berkesinambungan dalam buku register letter C dan Petok D, sebagian tanah yang belum terdaftar di Kota Pekanbaru bertumpu pada surat-surat keterangan yang diterbitkan oleh kepala desa/kelurahan pada setiap peristiwa penguasaan dan peralihan. Kondisi tersebut menjadikan kelengkapan, konsistensi, dan keterlacakan arsip sebagai faktor penting dalam pembuktian riwayat penguasaan tanah.

Hasil wawancara dengan Bapak JW selaku pemilik tanah menunjukkan bahwa sebagian masyarakat masih menganggap SKGR telah memadai sebagai dasar penguasaan tanah sepanjang diketahui atau diakui oleh lurah dan camat. Persepsi tersebut juga dipengaruhi pertimbangan biaya dan waktu karena proses sertifikasi dipandang memerlukan tahapan yang lebih panjang. Temuan ini menunjukkan adanya kesenjangan antara persepsi masyarakat mengenai fungsi SKGR dan kedudukan yuridisnya dalam proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, persoalan SKGR tidak hanya berkaitan dengan norma hukum, tetapi juga dengan praktik administrasi desa/kelurahan yang telah berlangsung lama.

Perolehan tanah oleh badan hukum dengan bukti SKGR ditemukan dalam praktik penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Menurut keterangan Bapak Alfis, badan hukum dapat memperoleh tanah dengan bukti SKGR, sebagaimana tercermin dalam beberapa kasus yang ditangani Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Praktik tersebut juga terlihat dari tersedianya formulir permohonan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan judul "Syarat Permohonan Pemberian Hak Badan Hukum dari SKGR, AJB, dan lain-lain ke Sertipikat".

Perolehan tanah oleh badan hukum dengan bukti SKGR sudah menjadi hal yang umum dan berulang dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Menurut penuturan Bapak Alfis, selama ini dalam praktiknya badan hukum memang dapat membeli tanah dengan bukti SKGR, sebagaimana juga tercermin pada beberapa kasus yang ditangani Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. praktik ini turut terlihat dari tersedianya formulir permohonan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan judul " Syarat Permohonan Pemberian Hak Badan Hukum dari SKGR, AJB, dan lain-lain ke Sertipikat".

Bapak Alfis selaku Koordinator Substansi Penetapan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menjelaskan bahwa badan hukum dapat memperoleh tanah dengan SKGR sepanjang diwakili oleh direksi atau pihak yang berwenang bertindak atas nama perseroan. Dalam praktik perolehan tanah yang masih didasarkan pada SKGR, pihak yang melakukan transaksi

biasanya adalah direktur perseroan. Oleh karena itu, dalam SKGR dicantumkan nama direktur dengan keterangan untuk dan atas nama perseroan. Pencantuman tersebut diperhatikan dalam penelitian data yuridis untuk memastikan kesesuaian antara pihak yang tercantum dalam SKGR, pemohon, dan badan hukum.

Bapak Alfis selaku koordinator Substansi Penetapan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, juga menjelaskan bahwa badan hukum dapat memperoleh tanah dengan SKGR sepanjang diwakili oleh direksi atau pihak yang berwenang untuk bertindak atas nama perseroan. Dalam praktik perolehan tanah yang masih didasarkan pada SKGR, pihak yang melakukan transaksi biasanya adalah direktur perseroan. karena itu, dalam SKGR dicantumkan nama direktur kemudiann "... udan PT ... " yang berarti untuk dan atas nama. Pencantuman frasa tersebut juga menjadi salah satu aspek yang diperhatikan oleh Kantor Pertanahan dalam penelitian data yuridis, guna memastikan kesesuaian antara pihak dalam SKGR, pemohon dan badan hukum.

Kemudahan memperoleh tanah yang masih berstatus SKGR tidak menghilangkan kebutuhan untuk membuktikan riwayat tanah. Kantor Pertanahan tetap melakukan verifikasi melalui penelitian dokumen, pemeriksaan lapangan, klarifikasi kepada pemerintah setempat, pengecekan peta dan arsip pertanahan, serta pemeriksaan terhadap ada atau tidaknya sengketa. Dari perspektif kepastian hukum, tahapan tersebut

menunjukkan bahwa penerimaan SKGR sebagai dokumen pendukung tidak berarti bahwa SKGR dengan sendirinya membuktikan adanya hak atas tanah. Bagi badan hukum yang memperoleh tanah berdasarkan SKGR, posisi dokumen tersebut bersifat kondisional: kecukupannya bergantung pada kesinambungan riwayat penguasaan, kesesuaian data fisik dan data yuridis, serta terpenuhinya persyaratan pemberian hak. Karena itu, pemeriksaan Kantor Pertanahan berfungsi sebagai mekanisme untuk mencegah pemberian hak berdasarkan riwayat yang tidak jelas dan sekaligus melindungi pihak yang mempunyai kepentingan atas bidang tanah yang sama.

Namun kemudahan memperoleh tanah yang masih berstatus SKGR tidak mengurangi pentingnya pembuktian riwayat tanah dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Kantor Pertanahan tetap melakukan verifikasi melalui penelitian dokumen, pemeriksaan lapangan, klarifikasi kepada pemerintah setempat, pengecekan peta dan arsip pertanahan, serta memastikan tidak terdapat sengketa atas bidang tanah yang dimohonkan. Rangkaian ini menjadi mekanisme kontrol agar rantai peralihan penguasaan tanah tersusun runtut dan tidak menimbulkan potensi sengketa di kemudiann hari.

Bila dikaitkan dengan pembuktian hak lama melalui penguasaan fisik, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah secara nyata dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut tanpa gangguan dari pihak

lain, rangkaian peralihan pada kasus PT. X menunjukkan adanya persoalan dalam kesinambungan riwayat penguasaan. Terbitnya surat pernyataan kepemilikan atas nama BJ pada tahun 1980, sementara tanah secara faktual telah dikuasai MH sejak tahun 1973, menciptakan ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis yang berpotensi menimbulkan klaim dari pihak ketiga, dalam hal ini ahli waris BJ. Secara yuridis, kondisi tersebut menjelaskan mengapa SKGR yang berada pada akhir mata rantai peralihan belum cukup untuk langsung menghasilkan pemberian Hak Guna Bangunan. Kantor Pertanahan perlu memastikan bahwa setiap mata rantai perolehan dapat ditelusuri dan tidak mengandung pertentangan yang belum terselesaikan. Atas dasar itulah penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas permohonan PT. X ditunda.

Bila dikaitkan dengan syarat pembuktian hak lama melalui penguasaan fisik, yakni penguasaan dan penggunaan tanah secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut tanpa gangguan dari pihak lain, rangkaian peralihan pada kasus PT. X tersebut memperlihatkan adanya persoalan pada unsur keruntutan Riwayat penguasaan. Terbitnya surat pernyataan kepemilikan atas nama BJ pada tahun 1980, bertentangan dengan fakta penguasaan oleh MH sejak 1973, menciptakan ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis yang berpotensi menimbulkan klaim dari pihak ketiga, dalam hal ini ahli waris BJ. Situasi inilah yang mendasari pertimbangan Kantor Pertanahan Kota

Pekanbaru untuk menunda penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas permohonan PT. X.

Pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru terhadap bidang tanah yang dikuasai badan hukum dengan bukti SKGR pada dasarnya ditempuh melalui mekanisme permohonan pemberian hak atas tanah. Dalam proses tersebut, SKGR berfungsi sebagai dokumen yang menunjukkan penguasaan dan riwayat tanah, bukan sebagai bukti hak yang berdiri sendiri untuk langsung menerbitkan hak atas tanah. Kantor Pertanahan tetap melakukan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis sebelum permohonan pemberian hak dikabulkan. Dengan demikian, bagi badan hukum, SKGR merupakan titik awal pembuktian riwayat penguasaan yang harus didukung oleh dokumen lain dan hasil penelitian lapangan. Konsekuensinya, apabila terdapat ketidaksesuaian riwayat, batas, atau pihak yang berkepentingan, proses pemberian hak dapat ditunda sampai persoalan tersebut memperoleh kejelasan. Mekanisme ini menempatkan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang berkepentingan sebagai bagian dari proses pendaftaran.

Pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru terhadap bidang tanah yang dimiliki oleh badan hukum dengan bukti SKGR pada dasarnya ditempuh melalui mekanisme permohonan pemberian hak atas tanah. Dalam proses pendaftaran tanah, SKGR berfungsi sebagai dokumen pembuktian penguasaan fisik dan riwayat tanah, bukan

sebagai dokumen yang berdiri sendiri untuk menerbitkan hak. Kantor Pertanahan tetap melakukan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis sebelum sebuah permohonan pemberian hak dapat dikabulkan. Karena itu, SKGR tidak bisa langsung dijadikan dasar pemberian hak atas tanah, termasuk Hak Guna Bangunan. Masih dibutuhkan dokumen pendukung, sementara pemberian hak tetap harus memenuhi seluruh persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021.

Berdasarkan hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, tahapan pendaftaran tanah pertama kali oleh badan hukum yang menggunakan SKGR sebagai alas hak meliputi rangkaian kegiatan sebagai berikut:

1. Penerimaan Berkas Permohonan
2. Pemeriksaan Administrasi
3. Penelitian Status Tanah
4. Pengukuran Bidang Tanah.
5. Penelitian Riwayat Tanah dan Data Yuridis
6. Pemeriksaan Lapangan
7. Pemeriksaan oleh Panitia A
8. Keputusan Pemberian Hak
9. Pendaftaran Hak dan Pembukuan

10. Tahapan tersebut pada dasarnya selaras dengan kerangka normatif pendaftaran tanah pertama kali sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan, proses diawali dengan permohonan pengukuran terhadap tanah yang hendak didaftarkan. Setelah luas tanah dan peta bidang tanah tersedia, proses dilanjutkan dengan pertimbangan teknis pertanahan dan pemenuhan persyaratan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan yang berlaku. Temuan ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan SKGR oleh badan hukum tidak hanya menyangkut pembuktian riwayat penguasaan, tetapi juga berkaitan dengan kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan ketentuan tata ruang.

Keterkaitan antara pertimbangan teknis pertanahan dan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah berdasarkan SKGR oleh badan hukum, khususnya untuk kepentingan usaha, tidak terlepas dari kepatuhan terhadap tata ruang. Dengan demikian, pemeriksaan administratif dan yuridis atas tanah berjalan berdampingan dengan kebutuhan memastikan bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Keterkaitan antara pertimbangan teknis pertanahan dan KKPR ini menegaskan bahwa proses pendaftaran tanah berdasarkan SKGR oleh badan hukum, khususnya untuk kepentingan usaha, tidak lepas dari kepatuhan terhadap tata ruang wilayah, sehingga fungsi Kantor Pertanahan turut bersinggungan dengan fungsi penataan ruang pemerintah daerah.

Pengajuan permohonan pemberian hak atas tanah tersebut dilengkapi dengan berbagai persyaratan, sebagai berikut:

1. Fotocopy akta pendirian dan perubahan terakhir yang dilegalisir;
2. Fotocopy pengesahan badan hukum dari instansi yang berwenang yang dilegalisir;
3. Fotocopy Nomor Induk Berusaha, beserta lampiran perizinan dari OSS;
4. Surat Kuasa pengelolaan bermaterai 10.000 (asli dan fotocopy);
5. Fotocopy KTP dan KK pemohon yang dilegalisir;
6. Fotocopy KTP (penerima kuasa) yang dilegalisir;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang SPPT/PBB dan surat tanda bukti pembayaran tahun berjalan yang dilegalisir;
8. Fotocopy NPWP Perusahaan;
9. Fotocopy SKGR/AJB dll dan surat dasar SKGR/AJB dll (sampai dengan Riwayat terakhir/surat keterangan lurah apabila tidak ada) dilegalisir;
10. Asli surat SKGR/AJB beserta surat dasar SKGR/AJB dll (minimal 20 tahun);
11. Mengisi form permohonan;
12. Menyediakan 3 rangkap untuk 1 permohonan;
13. Asli akta pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dari Notaris dan fotocopy;
14. Fotocopy kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) (luas disesuaikan dengan luas tanah yang dimohon;

15. Asli Pertimbangan Teknis Pertanahan;
16. Asli dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai format permen ATR/BPN No. 18 tahun 2021;
17. Daftar perolehan tanah (apabila dasar perolehan lebih dari 5 bidang);
18. Proposal perusahaan;

Meskipun secara formal Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menerima SKGR sebagai salah satu dokumen pendukung permohonan pemberian hak, pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan SKGR oleh badan hukum menghadapi beberapa kendala. Kendala tersebut tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berimplikasi pada kepastian hukum karena menyangkut kesinambungan riwayat penguasaan, kesesuaian data fisik dan yuridis, serta kemungkinan adanya pihak lain yang mempunyai kepentingan atas objek tanah.

Meskipun secara formal Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tetap menerima SKGR sebagai salah satu dokumen pendukung permohonan pemberian hak, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan SKGR oleh badan hukum tidak lepas dari berbagai kendala- kendala sebagai berikut.

- a. Kendala ini tercermin secara nyata pada kasus PT. X, yaitu ketidaktertiban rangkaian riwayat peralihan penguasaan tanah. Sebagaimana telah diuraikan, penguasaan fisik oleh MH sejak tahun 1973 bertentangan dengan terbitnya surat pernyataan kepemilikan atas nama BJ pada tahun 1980. Setiap penerbitan SKGR pada praktiknya

tercatat dalam arsip kelurahan atau kecamatan yang menerbitkannya. Persoalan utama bukan semata-mata ketiadaan sistem penghubung antara arsip desa dan basis data pertanahan, tetapi juga kualitas pengelolaan buku register dan arsip SKGR pada tingkat desa/kelurahan. Akibatnya, ketika tanah berpindah tangan berkali-kali, seperti objek PT. X yang beralih dari BJ kepada MH, kemudiann kepada MS, selanjutnya kepada NS, dan akhirnya diperoleh PT. X melalui JW, penelusuran riwayat menjadi rumit. Dari perspektif kepastian hukum, riwayat yang tidak lengkap atau bertentangan memperbesar risiko munculnya klaim pihak ketiga dan menyebabkan dokumen yang berada pada akhir mata rantai peralihan tidak cukup untuk membuktikan hak secara meyakinkan.

Kendala ini tercermin secara nyata pada kasus PT. X, yaitu ketidaktertiban rangkaian riwayat peralihan penguasaan tanah. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian gambaran umum objek penelitian, riwayat penguasaan tanah objek SKGR PT. X yaitu, penguasaan fisik oleh MH sejak tahun 1973 bertentangan dengan terbitnya surat pernyataan kepemilikan atas nama BJ pada tahun 1980. Setiap penerbitan SKGR umumnya hanya tercatat pada arsip kelurahan atau kecamatan yang menerbitkan. Akar masalahnya buka ketiadaan sistem penghubung antara arsip desa dan basis data pertanahan nasional, melainkan ada pada pengelolaan buku register arsip SKGR itu

sendiri, jauh berbeda dengan ketertiban arsip Letter C di Jawa dan Bali yang tercatat berkesinambungan antar generasi. Akibatnya Ketika tanah berpindah tangan berkali-kali, seperti yang terjadi pada objek tanah PT. X yang beralih dari BJ kepada MH, kepada MS, dan kemudiann kepada NS terakhir dialihkan kepada PT. X melalui JW maka penelusuran riwayat tanah menjadi rumit, sekaligus rawan meninggalkan celah pembuktian yang tidak cukup ditutup hanya dengan dokumen administratif.

- b. Munculnya lebih dari satu SKGR di atas satu bidang tanah yang sama dapat terjadi karena pencatatan pada tingkat kelurahan/kecamatan tidak sistematis atau karena perubahan wilayah administratif yang menyebabkan batas kewenangan penerbitan dokumen menjadi tumpang tindih. Bagi pemohon, kondisi ini menimbulkan ketidakpastian mengenai dokumen mana yang dapat dijadikan dasar penelusuran riwayat. Bagi Kantor Pertanahan, SKGR ganda menuntut pemeriksaan lebih lanjut terhadap data fisik, data yuridis, dan pihak-pihak yang menguasai atau mengklaim tanah tersebut sebelum pemberian hak dapat diproses.

Munculnya lebih dari satu SKGR di atas satu bidang tanah yang sama, yang terjadi karena di antaranya karena pencatatan yang tidak sistematis pada tingkat kelurahan/kecamatan, atau adanya pemekaran atau penyempitan wilayah administratif kelurahan/kecamatan di

Provinsi Riau, yang membuat batas-batas kewenangan penerbitan SKGR menjadi tumpang tindih antar wilayah administratif yang berbeda pada periode waktu yang berbeda.

- c. Penerbitan SKGR di tingkat kelurahan pada praktiknya didasarkan pada berita acara pengukuran lapangan oleh perangkat kelurahan/desa, RT, RW, dan saksi sempadan, bukan pada pengukuran dengan standar teknis pendaftaran tanah. Seiring waktu, penunjuk batas fisik seperti patok, pohon, atau parit/drainase dapat berubah atau hilang. Ketika Kantor Pertanahan melakukan pengukuran ulang untuk kepentingan pendaftaran, dapat ditemukan perbedaan luas maupun ketidaksesuaian batas. Persoalan tersebut tidak hanya bersifat teknis, karena perbedaan batas dan luas dapat memengaruhi identifikasi objek hak dan berpotensi memicu sengketa dengan pemegang atau penguasa bidang tanah yang berbatasan.

Penerbitan SKGR di tingkat kelurahan hanya didasarkan pada berita acara pengukuran di lapangan oleh perangkat kelurahan/desa, RT, RW, dan saksi sempadan, bukan pengukuran dengan standar teknis. Seiring waktu, penunjuk batas fisik seperti patok, pohon, atau parit/ *drainase eksisting* dapat berubah atau hilang, sehingga ketika oleh Kantor Pertanahan mengukur ulang untuk pendaftaran, kerap ditemukan perbedaan luas maupun ketidaksesuaian batas.

- d. Ketidakjelasan riwayat dan batas tanah meningkatkan risiko munculnya sengketa, baik yang telah terjadi maupun yang berpotensi terjadi di kemudiann hari, dari pihak yang merasa mempunyai kepentingan atas objek tanah yang sama. Pada kasus PT. X, potensi tuntutan dari ahli waris BJ yang dikaitkan dengan surat pernyataan tahun 1980 dan fakta penguasaan MH sejak 1973 menjadi alasan penting bagi Kantor Pertanahan untuk menunda penerbitan sertipikat. Temuan tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian persoalan pihak ketiga merupakan bagian penting dari upaya memberikan kepastian hukum sebelum hak didaftarkan.

Risiko munculnya sengketa, baik yang telah terjadi maupun yang berpotensi terjadi di kemudiann hari, dari pihak yang merasa memiliki kepentingan atas objek tanah yang sama. Pada kasus PT. X, potensi tuntutan dari ahli waris BJ, pemegang surat pernyataan tahun 1980 yang bertentangan dengan penguasaan fisik MH sejak 1973, sebagaimana menjadi alasan penundaan penerbitan sertipikat.

- e. Menurut Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, secara umum regulasi nasional mengenai pendaftaran tanah telah memberikan kerangka yang cukup jelas. Kendala yang ditemukan lebih mendasar pada kualitas pengelolaan administrasi pertanahan di tingkat desa/kelurahan dan kecamatan. Selama buku register dan arsip SKGR belum tertib, pembangunan sistem penghubung data dengan Kantor Pertanahan tidak

akan sepenuhnya menyelesaikan masalah karena data yang dihubungkan tetap tidak lengkap. Selain itu, belum terdapat mekanisme koordinasi formal yang secara konsisten mengatur pelaporan penerbitan SKGR dari pemerintah desa/kelurahan kepada Kantor Pertanahan. Kondisi ini menunjukkan bahwa sinkronisasi administrasi bukan sekadar persoalan teknologi informasi, melainkan juga persoalan kualitas pencatatan, standardisasi arsip, dan koordinasi antarinstansi.

- f. Jika temuan-temuan tersebut dibaca secara keseluruhan, kendala pendaftaran tanah berdasarkan SKGR menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan dokumen, tetapi oleh keterlacakan riwayat dan konsistensi antara data fisik dengan data yuridis. Posisi SKGR sebagai bagian dari mata rantai riwayat penguasaan menyebabkan badan hukum yang memperolehnya tidak dapat hanya mengandalkan keberadaan dokumen tersebut, tetapi perlu memastikan bahwa setiap peralihan sebelumnya dapat dibuktikan. Oleh karena itu, kehati-hatian Kantor Pertanahan dalam memeriksa riwayat, batas, dan potensi sengketa merupakan konsekuensi dari kebutuhan menjaga kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Temuan lapangan juga memperlihatkan bahwa pembenahan administrasi pada tingkat desa/kelurahan menjadi prasyarat penting agar pemeriksaan pada tahap pendaftaran dapat dilakukan berdasarkan data yang lengkap dan konsisten.

KESIMPULAN

Pendaftaran tanah terhadap bidang tanah yang dikuasai badan hukum berdasarkan SKGR dilakukan melalui mekanisme permohonan pemberian hak atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali. SKGR tidak berkedudukan sebagai bukti hak yang berdiri sendiri, melainkan sebagai petunjuk dan bagian dari mata rantai riwayat penguasaan tanah. Oleh karena itu, kecukupan SKGR ditentukan setelah Kantor Pertanahan meneliti data fisik, data yuridis, kesinambungan riwayat penguasaan, serta persyaratan pemberian hak.

Kendala utama meliputi riwayat tanah yang tidak lengkap, kemungkinan SKGR ganda, batas dan luas tanah yang tidak jelas atau tumpang tindih, sengketa kepemilikan, serta belum tertibnya administrasi dan arsip SKGR pada tingkat desa/kelurahan dan kecamatan. Kendala tersebut dapat menghambat proses pemberian hak karena menimbulkan ketidakpastian mengenai objek, subjek, dan riwayat penguasaan tanah.

SARAN

Pemerintah desa/kelurahan dan kecamatan perlu meningkatkan ketertiban pencatatan serta pemeliharaan arsip SKGR dan membangun mekanisme pelaporan yang konsisten kepada Kantor Pertanahan. Sinkronisasi data sebaiknya dilakukan melalui prosedur yang jelas agar setiap penerbitan dan peralihan SKGR dapat ditelusuri sejak awal. Bagi badan hukum, pemeriksaan riwayat, batas, dan dokumen dasar sebelum memperoleh tanah berdasarkan

SKGR perlu dilakukan secara cermat untuk mengurangi risiko sengketa dan hambatan dalam proses pemberian hak.

DAFTAR PUSTAKA

- Dethia, Nadila Sandy. "Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang." Tesis, Universitas Indonesia, 2020.
- Handayani, Niken Ariska, Nur Adhim, dan Ana Silviana. "Akibat Hukum Pendaftaran Tanah Pertama Kali Tanpa Alas Hak Yang Sah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb)." *Diponegoro Law Journal* 8, No. 3 (Juli 2019): 2274.
- Maiyori, Cisilia, Wismar Harianto, dan M. Fadly Daeng Yusuf. "Kepastian Hukum Atas Tanah Dengan Surat SKGR Sebagai Jaminan Utang Pada Perbankan di Kota Pekanbaru." *Journal of Social Science and Digital Marketing (JSSDM)* 3, No. 2 (Juli 2023): 98.
- Murni, Christiani Sri, dan Sumirahayu Sulaiman. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, No. 2 (Juni 2022): 98.
- Nurdewata, Mukti Fajar, dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Simarmata, Rikardo. *Kedudukan Hukum dan Peluang Pengakuan Surat Keterangan Tanah Adat*. Jakarta: Kemitraan Partnership, 2015.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ketiga. Jakarta: UI Press, 1986.
- Tim Peneliti STPN. *Penataan dan Pengelolaan Pertanahan yang Mensejahterakan Masyarakat*. Yogyakarta: Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2015.