



## **ANALISIS SURAT KETERANGAN TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH KEPALA DESA TERHADAP OBYEK TANAH BEKAS MILIK ADAT DI KABUPATEN KUPANG NTT**

Jelian Isra Risandy<sup>1</sup>, Heru Susetyo<sup>2</sup>, Afdol Anwar<sup>3</sup>  
<sup>1,2,3</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

jelianrisandy@gmail.com<sup>1</sup>

askah diterima: 20 Oktober 2021; revisi: 30 November 2021; disetujui: 24 Desember 2021



### **ABSTRACT**

A In the implementation of the registration of land rights to former customary property, one of the documents needed in the registration is a Land Certificate issued by the Village Head. In terms of granting land certificates, sometimes problems arise in the community. Where the provision of the letter is not in accordance with the ownership or physical control of the former customary land controlled by the community. For example, the land area is not suitable and sometimes the letter is not given to people who are entitled to receive a land certificate, as proof of land ownership or control of land that was previously owned by adat. This study uses a type of empirical juridical research with a research location in Kabupaten Kupang, NTT, regarding the analysis of land certificates issued by the village head. The population and sample used purposive sampling technique with the types and sources of data obtained from primary data and secondary data. The technique of collecting Legal Materials uses Field Research. Furthermore, the collected legal materials are then analyzed qualitatively descriptively. Land Certificate issued by the Village Head The Village Head is a valid evidence. The Village Head is given a direct mandate by law to issue a Land Certificate in accordance with the location of the former customary land object owned by the community for various purposes, for example for registration of Property Rights certificates to the National Land Agency (BPN) according to Circular No. 9/SE /VI/2013 concerning Certificate of Ex-Indigenous Land. In addition, for the purpose of buying and selling land based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. As well as proof of the temporary ownership rights for the former customary land object if the community has not had time to register it with the National Land Agency. For the purpose of buying and selling or transferring rights to former customary land, the legal force of a land certificate issued by the Village Head, in the event that this land sale and purchase transaction is based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, will have more legal force if it is known by the The sub-district head as the official making the land deed, with a legal basis based on the Elucidation of Article 7 paragraph (2) and Article 39 paragraph (1) letter (b) number (1) and number (2) Government Regulation Number 24 of 1997 can be categorized as the basis for the rights proposed as completeness of the requirements for the application for land rights.

**Keywords:** *Village Head, Former Customary Land, notes description land*

---

\*Alamat korespondensi:

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia  
E-mail: jelianrisandy@gmail.com

## LATAR BELAKANG

Tanah merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktifitas sehari-hari dan juga menjadi sumber mata pencaharian bagi kalangan petani di wilayah pedesaan di seluruh Indonesia. Oleh karena pentingnya arti tanah bagi masyarakat Indonesia, maka banyak masyarakat yang berupaya untuk memiliki hak atas tanah tersebut agar dapat dijadikan tempat mendirikan rumah kediaman, tempat bercocok tanam, tempat berusaha dengan mendirikan bangunan rumah tempat usaha atau bahkan melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut melalui suatu transaksi jual beli.<sup>1</sup>

Tanah menjadi suatu kebutuhan di mana setiap orang membutuhkannya, hal ini mendorong setiap orang untuk dapat memiliki dan menguasai tanah yang dibutuhkannya.<sup>1</sup> Pendaftaran tanah dilakukan Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya.<sup>2</sup>

Tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia. Setiap aspek kehidupan manusia memerlukan tanah. Manusia memerlukan bidang-bidang tanah untuk keperluan tempat mencari sumber penghidupan, untuk keperluan mendirikan tempat tinggal, untuk keperluan tempat mendirikan fasilitas-fasilitas umum, untuk tempat mendirikan lembaga-lembaga pendidikan, lembaga-lembaga kesehatan, untuk areal pasar, untuk tempat mendirikan perkantoran baik instansi pemerintah maupun swasta, untuk membangun jalan umum, tempat mendirikan jembatan, pelabuhan laut dan bandar udara, bahkan setelah meninggal dunia pun manusia masih memerlukan sebidang tanah untuk areal pemakamannya.

Tanah merupakan salah satu objek Hukum Agraria. Di Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria terjadi dualisme hukum agraria, bahkan terjadi pluralisme hukum agraria. Di satu sisi berlaku hukum agraria adat untuk golongan penduduk Indonesia asli (pribumi), yang beraneka ragam bentuknya, di sisi lain berlaku hukum agraria perdata barat untuk golongan penduduk yang menundukkan diri pada hukum perdata barat, yang banyak tingkatnya. Di samping berlakunya hukum adat dan hukum perdata barat atas tanah, menurut Supriadi, dalam bukunya Hukum Agraria, "Pemerintah Swapraja menciptakan pula hukum atas tanah yang berlaku di daerahnya, seperti grant Sultan. Dengan adanya tiga peraturan mengenai hak-hak atas tanah tersebut, timbullah „pluralistik“ hak atas tanah yang terdapat di Indonesia."<sup>3</sup>

Demikian juga halnya dengan hak-hak atas tanah, ada hak-hak atas tanah berdasarkan hukum agraria adat, dan ada juga hak-hak atas tanah berdasarkan hukum agraria perdata barat. Sementara itu tanah grant Sultan dianggap sama-sama sebagai tanah hak-hak Indonesia dengan tanah-tanah hak adat. Dalam kenyataannya sebagaimana hukum adat yang sifatnya tidak tertulis, maka demikian pula hak-hak atas tanah berdasarkan hukum adat dalam penguasaan pemilikinya tidak didukung dengan bukti-bukti tertulis. Berbeda halnya dengan hak-hak atas tanah berdasarkan hukum perdata barat, dari awal penguasaan oleh pemilliknya sudah harus didaftarkan di kantor kadaster dan selanjutnya diterbitkan bukti tertulis hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 18B ayat (2) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Negara mengakui dan menghormati kesatuankesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta : Press, 2010), hlm.20

<sup>2</sup> Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm. 31.

<sup>3</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 41

<sup>4</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia*, Ps. 18B ayat (2).

Soerjono Soekanto menyebutkan masyarakat hukum adat menurut dasar susunannya terbagi atas dua golongan, yaitu berdasarkan pada pertalian keturunan (genealogis) dan berdasarkan wilayah (teritorial). Kemudian dari perspektif bentuknya, masyarakat hukum adat ada yang berdiri sendiri, menjadi bagian adat yang lebih tinggi atau terdiri dari beberapa masyarakat hukum adat yang lebih rendah, dan merupakan perserikatan dari beberapa masyarakat hukum adat yang sederajat. Selanjutnya, dapat dikatakan bahwa masing-masing bentuk masyarakat hukum adat tersebut dapat dinamakan sebagai masyarakat hukum adat yang tinggal, bertingkat, dan berangkai.<sup>5</sup>

secara yuridis formal eksistensi hak ulayat termaktub dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 5 UUPA. Ketentuan Pasal 3 UUPA menentukan bahwa Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedangkan ketentuan Pasal 5 UUPA yaitu Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>6</sup>

Tanah bekas milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat misalnya hak yasan, hak andrabeni, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan dan sebagainya yang sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak milik namun belum terdaftar. Konversi hak atas tanah ialah perubahan hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan menurut UUPA, sehubungan dengan berlakunya UUPA. Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA.<sup>7</sup>

Dalam praktek kehidupan masyarakat sehari-hari terhadap masalah pertanahan di Indonesia, masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat, tetapi telah dimiliki oleh warga masyarakat dengan bukti surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa. Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa.<sup>8</sup>

Di Kabupaten Kupang Nusa Tenggara Timur sendiri banyak terdapat tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh warga masyarakat setempat. Dari banyaknya tanah bekas milik adat tersebut, ada yang sudah dikonversi atau didaftarkan sebagai Hak Milik Pada kantor pertanahan setempat, dan masih banyak pula warga masyarakat yang belum melakukan pendaftaran. Jika ingin didaftarkan sebagai hak milik atas tanah, salah satu syarat yang ada menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ialah dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa dimana obyek tanah tersebut berada. Surat tersebut juga sebagai bukti kepemilikan suatu obyek tanah bekas milik adat yang yang belum sempat didaftarkan oleh pemiliknya. Dengan kata lain surat keterangan tanah merupakan sertifikat sementara sebelum didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983), hlm. 27

<sup>6</sup> Lilik Mulyadi, *Eksistensi, Dinamika, dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia*, (Jakarta: Puslitbang Hukum dan Peradilan MA RI, 2017), hal. 148.

<sup>7</sup> Indonesia, *undang-undang tentang perubahan dasar pokok-pokok agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No 104, TLN No. 2043.

<sup>8</sup> Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, (Jakarta : Rajawali Press, 2010), hlm. 38

Dalam Hal Pemberian surat keterangan tanah, terkadang timbul permasalahan di dalam masyarakat. Dimana pemberian surat tersebut ada yang tidak sesuai dengan kepemilikan atau penguasaan fisik tanah bekas adat yang dikuasai oleh masyarakat. Misalnya saja luas tanah yang tidak sesuai dan terkadang pemberian surat tersebut tidak diberikan kepada orang yang berhak menerima surat keterangan tanah, sebagai bukti kepemilikan tanah atau penguasaan tanah bekas milik adat.

Berdasarkan Uraian di atas terhadap pelaksanaan pemberian surat keterangan tanah yang dilakukan oleh Kepala Desa maka sering terjadi permasalahan pada masyarakat khususnya tentang pemberian surat keterangan tanah yang tumpang tindih sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai bagaimana sebenarnya Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa serta legalitasnya Terhadap Obyek Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Kupang NTT.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan Jenis Penelitian Yuridis Empiris Dengan Lokasi Penelitian di Kabupaten Kupang NTT, mengenai Analisis Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Terhadap Obyek Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Kupang NTT. Populasi dan sampel dengan menggunakan teknik *purposive sampling* dengan jenis dan sumber data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder. Adapun teknik pengumpulan Bahan Hukum menggunakan Penelitian Lapangan. Selanjutnya bahan hukum yang dikumpulkan kemudian dianalisis secara *deskriptif kualitatif*.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Tanah adat dan masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang sangat erat satu dengan yang lainnya. Dalam masyarakat adat lebih mengedepankan rasa kekeluargaan. Asas kekeluargaan mengandung keadilan, kearifan, kebersamaan, kesamaan, gotong-royong, tenggang rasa, dan tanggung jawab dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Dalam pelaksanaan hak ulayat, dijelaskan pada Pasal 3 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa, sepanjang menurut kenyataan masih ada, yang kedua sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang ketiga ialah tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi. Tanda-tanda yang perlu dilihat untuk menentukan masih adanya hak ulayat meliputi 3 unsur yaitu; <sup>9</sup>

- a. Unsur masyarakat adat, yaitu terdapatnya sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuanketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari.
- b. Unsur wilayah, yaitu terdapatnya tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
- c. Unsur hubungan antara masyarakat tersebut dengan wilayahnya, yaitu terdapatnya tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayatnya yang masih berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Setelah tanah adat sudah tidak lagi diakui keberadaannya, maka dengan sendirinya tanah tersebut nantinya akan berubah status menjadi Tanah Bekas Milik Adat. Tanah bekas milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat misalnya hak yasan, hak andrabeni, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan dan sebagainya yang sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak milik namun belum terdaftar.

---

<sup>9</sup> S. Sumarsono, *et. al*, *Pendidikan kewarganegaraan*, (Jakarta: Cetakan ke-2, PT. SUN, 2002), hlm. 108.

Kabupaten Kupang merupakan salah satu kabupaten di Nusa Tenggara Timur yang memiliki kelompok masyarakat adat yang cukup banyak. Diantaranya adalah masyarakat adat Helong, Amfoang, Amarasi, Pubabu serta masih banyak lagi kelompok masyarakat adat yang eksistensinya masih ada hingga saat ini. Dengan berjalannya waktu dan perkembangan jaman yang semakin maju, masyarakat adat yang berada di daerah-daerah lambat laun mulai luntur tradisi dan budaya adat nya. Tak di pungkiri bahwa ada beberapa kelompok masyarakat yang mulai meninggalkan kebiasaan adat mereka dan mulai keluar dari sistem adat yang mereka pegang.

Hal tersebut diatas menyebabkan tanah atau lahan-lahan yang selama ini mereka tempati danenggarapnya sudah tidak lagi masuk di dalam sistem atau tatanan hukum adat yang sebelumnya dianut. Tanah tersebut akhirnya berlalih statusnya menjadi Tanah Bekas milik Adat dan tidak lagi berada dalam penguasaan kelompok masyarakat hukum adat.

Di dalam tahapan pendaftaran tanah bekas milik adat, pada berbagai daerah di Indonesia memiliki perbedaan tersendiri dalam hal surat pembuktian kepemilikan tanah. Misalnya di daerah Jawa ada yang menyebutnya dengan Girik, di sebagian Sumatra disebut dengan Kohir dan masih banyak lagi penyebutan untuk surat kepemilikan tanah bekas milik adat misalnya Persil, Patok D, Leter C, Surat Ijo dan lain-lain. Terkhusus di Nusa Tenggara Timur digunakan yang namanya Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti kepemilikan suatu obyek tanah yang dimiliki.

Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.<sup>10</sup>

Kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Dalam wawancara dengan Camat Kupang Timur bapak Deny Tadu dikantornya, dijelaskana bahwa surat keterangan tanah yang dibuat banyak yang tidak dibubui tanda-tangan camat atau mengetahui camat setempat. Dengan kata lain masyarakat hanya membuat surat keterangan di Desa atau Kelurahan sesuai dengan lokasi obyek tanah yang dimiliki tanpa dilanjutkan ke pihak kecamatan. Menurutnya Hal inilah yang menjadi salah satu faktor terjadinya sengketa di tengah masyarakat mengenai kepemilikan tanah bekas adat yang sah karna kurangnya parahnya pihak yang terlibat atau mengetahui penerbitan surat keterangan Tanah.

Di dalam proses penerbitan surat keterangan tanah, menurut Kepala Desa Pukdale Oktavianus Lesiangi dalam wawancara yang dilakukan di kantor Desa tersebut mengatakan bahwa penerbitan yang dilakukan selama ini sudah sesuai dengan prosedur yang benar. Hal yang menyebabkan sering terjadinya masalah sengketa tanah disebabkan oleh faktor ketidakjelasan tokoh adat atau bekas kepala adat setempat yang kurang jelas dalam menentukan obyek-obyek tanah bagi masyarakat di wilayah tersebut.

Ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil, Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara. Di dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan

<sup>10</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2011), hlm. 56

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Dari penjelesan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh kepala desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil. Namun apabila di suatu wilayah sudah ada camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT Sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Edaran No 9/SE/VI/2013 tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat ("SE No. 9/SE/VI/2013"). SE No. 9/SE/VI/2013 dibuat dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi format dan materi Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah sebagai kelengkapan permohonan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat.<sup>11</sup>

Saat ini masih terdapat banyak masyarakat yang tidak memiliki bukti-bukti atas kepemilikan tanah secara lengkap atau bukti-bukti tersebut tidak lagi tersedia. Hal ini menyebabkan kesulitan bagi masyarakat untuk tidak dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat. Oleh sebab itu, Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah diperlukan sebagai kepastian bagi kepemilikan, penguasaan, penggunaan, pemanfaatan atas suatu bidang tanah sesuai dengan kenyataan fisik di lapangan, riwayat kepemilikan, peralihan atau perolehan tanah sesuai dengan catatan dalam buku register desa/kelurahan dan keterangan mengenai ada tidaknya sengketa terhadap tanah tersebut dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan suatu hutang. Berdasar pada hal-hal tersebut diatas, maka SE No. 9/SE/VI/2013 ini diperlukan.<sup>12</sup>

Surat Edaran No. 9/SE/VI/2013 ini dibuat dengan berdasar pada UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Terdapat beberapa hal yang diperlukan sebagai kelengkapan permohonan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat, antara lain:

1. Subyek hak (pemilik);
2. Letak, batas-batas dan luas tanah;
3. Mengenai penguasaan, penggunaan, pemanfaatan tanah;
4. Riwayat kepemilikan, peralihan atau perolehan tanah;
5. Kepastian bukan merupakan aset Pemerintah atau pihak lain dan tidak termasuk dalam kawasan hutan;
6. Tidak sedang menjadi jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa dengan pihak lain.

<sup>11</sup> Michelle Suliyanto. *Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat*. [www.hukumproperti.com](http://www.hukumproperti.com). 30 Juni 2021.

<sup>12</sup> Muhammad Nadzir. "kekuatan pembuktian surat keterangan tanah sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah." *Journal De Facto*. Volume 4 Nomor 1 (Juli 2017). hlm 49.

Menurut SE No. 9/SE/VI/2013, Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan tanah terhadap tanah-tanah yang tidak memenuhi kriteria angka 1 diatas, yakni:

1. Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dalam hal tidak adanya bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftar dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat: penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka, penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
2. Pasal 4 ayat (1) huruf a Permen Agraria/ Kepala BPN No 5 Tahun 1999, penguasaan bidang-bidang tanah yang termasuk tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 oleh perseorangan dan badan hukum dapat dilakukan oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak penguasaan menurut ketentuan hukum adatnya yang berlaku, yang apabila dikehendaki oleh pemegang haknya dapat didaftar sebagai hak atas tanah yang sesuai menurut UUPA;
3. Pasal 76 ayat (3) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dalam hal bukti-bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan surat pernyataan dari pemohon dan keterangan dari Kepala Desa/Lurah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam paragraf 2 Pasal 24 diatur mengenai pembuktian hak lama dari seorang pemilik yang hendak mendaftarkan tanahnya dimana ketentuan Pasal 24 tersebut yang berbunyi antara lain:

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadang kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik sebidang tanah yang 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, serta diperkuat oleh 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.<sup>13</sup>

Dari ketentuan yang termuat di dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa orang yang paling berhak untuk mengajukan permohonan sertipikat atas tanah adalah orang yang telah sah memiliki tanah tersebut dan telah menguasai fisik tanah tersebut selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih yang dibuktikan dengan adanya keterangan saksi-saksi yang dapat dipercaya kebenarannya dan penguasaan fisik tersebut dengan itikad baik serta tidak dipermasalahkan oleh masyarakat atau pihak lainnya.

<sup>13</sup> Yulianto Sarbini, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, (Malang : Banyu Media, Publishing, 2011), hlm. 34

## KESIMPULAN

Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Kupang Nusa Tenggara Timur sampai dengan saat ini keberadaannya masih cukup banyak di temukan. Di kabupaten Kupang sendiri memiliki banyak kelompok masyarakat Adat yang sudah ada sejak dulu kala dan keberadaannya diakui oleh Negara. Perkembangan zaman yang terus maju serta peningkatan teknologi informasi yang berkembang pesat saat ini menjadi salah satu faktor penyebab mulai lunturnya kultur adat setempat. Hal tersebut membuat keberadaan kelompok masyarakat adat yang ada mulai berkurang dan masyarakat pun mulai keluar dari sistem adat yang sebelumnya dianut karena mulai masuknya pengaruh kultur dari luar. Akhirnya tanah yang tadinya dikuasai oleh kelompok masyarakat adat, mulai berubah statusnya menjadi tanah bekas milik adat yang dikuasai oleh masyarakat yang sudah terikat dengan sistem adat setempat. Untuk kepentingan bukti kepemilikan oleh warga masyarakat di kabupaten Kupang yang memiliki tanah bekas adat, dapat dibuat Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kantor Desa atau kelurahan setempat Sebagai Bukti Kepemilikan Obyek Tanah Bekas Milik Adat yang Sah.

Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kepala Desa merupakan Alat Bukti yang Sah. Kepala Desa diberikan amanat langsung oleh Undang-undang untuk mengeluarkan Surat Keterangan Tanah sesuai dengan lokasi obyek tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh masyarakat untuk berbagai kepentingan misalnya untuk pendaftaran sertifikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai Surat Edaran No 9/SE/VI/2013 tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat. Selain itu Untuk kepentingan transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Serta sebagai bukti alas Hak kepemilikan sementara obyek tanah bekas milik adat tersebut jika masyarakat belum sempat untuk mendaftarnya ke BPN.

Kedudukan hukum kepala desa dalam mengeluarkan surat keterangan tanah memiliki dasar hukum sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Disamping itu di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah pada ketentuan Pasal 11.

Hendaknya setiap bidang tanah yang memiliki alat bukti penguasaan fisik berupa surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa wajib segera didaftarkan di kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah tersebut sehingga lebih menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut atau pihak yang menguasai fisik tanah tersebut sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku.

Untuk Pembuatan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa berdasarkan lokasi Obyek Tanah Bekas Milik Adat itu berada sebaiknya diketahui juga oleh camat setempat. Atau dengan kata lain harus dibubui tanda tangan dari pihak kecamatan sebagai pihak yang mengetahui adanya penguasaan lahan bekas milik adat tersebut oleh masyarakat yang nantinya akan digunakan untuk kepentingan-kepentingan tertentu para pemegang hak atas tanah tersebut. Dengan hadirnya Camat sebagai pihak yang mengetahui adanya pembuatan surat keterangan oleh Kepala Desa, secara tidak langsung akan memperkuat aspek legalitas dari kekuatan bukti surat keterangan tanah yang dibuat sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa yang dapat timbul di kemudian hari.

## REFERENSI

### BUKU

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, 2013, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka.
- Christian, Samuel. 2008. *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*. Jakarta: Media Ilmu.
- Hadiman, Rusmanto. 2011. *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa* (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis). Bandung: Eresco.
- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, UUD tahun 1945

- Indonesia. Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara (TLN) Nomor 2043.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara (TLN) Nomor 3696.
- Michelle Suliyanto. *Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat*. [www.hukumproperti.com](http://www.hukumproperti.com). (di akses: 30 Juni 2021).
- Mulyadi, Lilik. 2017. *Eksistensi, Dinamika, dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia*. Jakarta: Puslitbang Hukum dan Peradilan MA RI.
- Patradi, Kamaluddin. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Press.
- Rudianto, Muchtar. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sarbini, Yulianto. 2011 *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, (Malang : Banyu Media, Publishing, 2011)
- Suwandi, Muhammad Nadzir. "kekuatan pembuktian surat keterangan tanah sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah." *Journal De Facto*. Volume 4 Nomor 1 (Juli 2017). hlm 49-70.
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sovia Hasanah. Surat Kepemilikan Tanah atau Surat Keterangan Riwayat Tanah. [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com). (di akses: 29 Juni 2021)
- Suandra, Wayan. 1991. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sumarsono, S, et. al. 2002. *Pendidikan kewarganegaraan*, Jakarta: Cetakan ke-2, PT. SUN.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.