

Implikasi Hukum Penghapusan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah

Ardiansyah

Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene
Jalan BLK Kampus STAIN Majene, Kelurahan Totoli,
Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene

✉ Ardi.ansyah@stainmajene.ac.id

DOI: <https://doi.org/10.55292/ycb62s96>

Abstrak

Penghapusan Surat Keterangan Tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah, yang diatur dalam Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021, menandakan adanya perlunya penilaian ulang terhadap mekanisme pengakuan hak atas tanah. Oleh karena itu, sangat diperlukan untuk menggali dan mengevaluasi konsekuensi hukum yang muncul akibat hapusnya Surat Keterangan Tanah dari perspektif hukum agrarian saat ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh kebijakan tersebut terhadap perkembangan hukum yang bersangkutan saat ini, serta menawarkan solusi yang relevan terkait penghapusan Surat Keterangan Tanah. Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, di mana peneliti akan menganalisis berbagai regulasi dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan kedudukan surat keterangan tanah dan dampak hukumnya. Temuan penelitian mengungkapkan bahwa Surat Keterangan Tanah



@ 2024 **Proceeding APHTN-HAN**, All rights reserved.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

memiliki peranan yang signifikan dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Dokumen ini berkontribusi terhadap pengesahan hak atas tanah, meminimalkan risiko terjadinya konflik, dan menyokong pertumbuhan ekonomi, sehingga menjadi salah satu elemen penting dalam sistem agraria nasional. Dengan demikian, diharapkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia dapat beroperasi dengan lebih efisien, mengurangi potensi konflik, serta mendukung pembangunan yang berkelanjutan bagi masyarakat.

Kata Kunci

Pendaftaran tanah; Surat Keterangan Tanah; Alas Hak; Implikasi Hukum

I. Pendahuluan

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan dan Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah telah membawa perubahan yang signifikan dalam pengelolaan administrasi tanah di Indonesia. Salah satu fitur utama dari regulasi ini adalah penghapusan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai dokumen resmi yang digunakan untuk membuktikan kepemilikan tanah. Langkah ini mencerminkan upaya pemerintah untuk meningkatkan efisiensi serta transparansi dalam pengelolaan aset tanah. Penghapusan SKT bertujuan untuk memperkuat kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah dan meminimalisir konflik yang muncul akibat ketidakjelasan status dan batas-batas tanah. Di sisi lain, sertifikat tanah—termasuk versi digital—sering kali tidak memiliki dasar hukum yang kuat,

yang terlihat dari berbagai kasus di mana pengadilan lebih condong kepada pihak yang menguasai fisik tanah dibandingkan dengan pemegang sertifikat.¹ Transisi ke sistem pendaftaran tanah berbasis data yang lebih terintegrasi diharapkan dapat mengatasi masalah ini dengan memastikan bahwa proses pendaftaran tanah transparan dan akuntabel, sehingga meminimalkan konflik.² Permasalahan kepemilikan tanah yang saling tumpang tindih juga menegaskan adanya kelemahan dalam sistem yang berlaku saat ini. Hal ini mengindikasikan perlunya pergeseran menuju metode pendaftaran tanah yang lebih proaktif, yang dapat memberikan perlindungan yang lebih baik terhadap hak atas tanah serta menjamin kepastian hukum yang lebih terang.³

Penghapusan SKT diantisipasi untuk memfasilitasi legalisasi tanah, terutama bagi individu yang memiliki tanah tanpa sertifikasi resmi. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 menekankan perlunya sertifikasi tanah secara sistematis, mengamanatkan pemegang bukti kepemilikan lama untuk mendaftarkan klaim mereka dalam waktu lima tahun untuk menghindari tanah mereka diklasifikasikan sebagai tanah negara.⁴ Peraturan ini bertujuan untuk merampingkan proses

¹ Irene Eka Sihombing et al., 'Strengthening Legal Certainty for Land Ownership Based on Girik and Village Head Land Certificates', *International Journal of Social Health* 2, no. 6 (27 June 2023): 321-29, <https://doi.org/10.58860/ijsh.v2i6.61>.

² Vincentius Simon Suyanto et al., 'Ensuring Legal Certainty of Land Through Effective Registration Processes', *International Journal of Religion* 5, no. 11 (8 August 2024): 5572-78, <https://doi.org/10.61707/m1t07447>.

³ Setiyo Utomo, 'Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah', *Jhbbc*, 7 August 2023, 53-61, <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v6i2.8356>.

⁴ Spto Wahyono and Linda Uril Khofifah Sumriyah, 'Analysis of Old Proof of Rights Holders According to Government Regulation Number 18 of 2021', *International Journal of*

sertifikasi, sehingga meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan mengurangi sengketa.⁵ Selanjutnya, inisiatif seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah dilaksanakan untuk memastikan administrasi lahan yang teratur, dengan kemajuan yang signifikan dicatat dalam penerbitan sertifikat tanah.⁶ Pendekatan layanan sertifikasi tanah yang berfokus pada masyarakat dirancang untuk menyederhanakan prosedur, sehingga memudahkan individu untuk mengamankan hak atas tanah).⁷ Secara keseluruhan, langkah-langkah ini secara kolektif bertujuan untuk menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih efisien dan dapat diakses.

Penghapusan Surat Kepemilikan Tanah (SKT) dapat merampingkan administrasi agraria dan meningkatkan transparansi; namun, hal itu menimbulkan risiko yang signifikan terkait hak atas tanah individu dan masyarakat. Ketergantungan pada SKT sebagai bukti kepemilikan berarti

Multidisciplinary Research and Analysis 6, no. 9 (2023), <https://api.unira.ac.id/pdf/55fd50c8545ee2e32f0a7c5b58f71b24.pdf>.

- ⁵ Dea Justicia Ardha et al., 'Proses Legalisasi Dan Hambatan Dalam Pengurusan Tanah Warisan Tanpa Sertifikat', *Journal of Sharia and Legal Science* 1, no. 3 (31 December 2023): 157-66, <https://doi.org/10.61994/jsls.v1i3.354>.
- ⁶ Muhammad Taufiq and Sri Astuti Agustina, 'THE EFFECTIVENESS OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION BASED ON REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIA AND SPATIAL PLANNING/HEAD OF THE NATIONAL LAND AGENCY NUMBER 6 OF 2018 FOR LEGAL LEGALITY OF LAND RIGHTS', *INTERNATIONAL SEMINAR* 4 (1 November 2022): 100-107, <https://doi.org/10.36563/proceeding.v4i0.86>.
- ⁷ Suwardi, 'Mass Certification Policy for Community Land Objects', *International Journal of Scientific Multidisciplinary Research* 1, no. 10 (30 November 2023): 1227-38, <https://doi.org/10.55927/ijsmr.v1i10.6492>.

penghapusannya dapat menyebabkan ambiguitas hukum, berpotensi meningkatkan sengketa tanah, sebagaimana dibuktikan oleh kasus-kasus hak atas tanah yang tumpang tindih dan pembatalan sertifikat karena kesalahan administrasi.⁸ Selanjutnya, transisi ke sertifikat tanah elektronik bertujuan untuk mengurangi perselisihan tersebut dengan memberikan kepemilikan hukum yang lebih jelas, namun secara tidak sengaja dapat mencabut hak mereka yang tidak memiliki akses ke sumber daya digital.⁹ Implikasi sosial-ekonomi sangat mendalam, karena masyarakat mungkin menghadapi peningkatan kerentanan tanpa hak atas tanah yang diakui, berdampak pada identitas budaya dan stabilitas ekonomi mereka.¹⁰ Dengan demikian, sementara reformasi dapat menyederhanakan proses, itu memerlukan perlindungan hukum yang kuat untuk melindungi hak-hak yang ada dan mencegah hasil yang merugikan.

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini mencakup beberapa karya yang signifikan. Pertama, terdapat penelitian oleh Noor Atikah yang berjudul "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti

⁸ Annisa Meinar Saraswati and Edith Ratna M.s, 'Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang', *Notarius* 15, no. 1 (30 April 2022): 403-18, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46050>.

⁹ Andriana Rachmah, Benny Djaja, and Maman Sudirman, 'IMPLEMENTATION OF ELECTRONIC LAND CERTIFICATES AS LEGAL LAND OWNERSHIP', *POLICY, LAW, NOTARY AND REGULATORY ISSUES* 3, no. 1 (2024): 1-8, <https://doi.org/10.55047/polri.v3i1.900>.

¹⁰ Muhamad Rifki Khatulistiwa and Arif Firmansyah, 'Perlindungan Terhadap Pemilik Surat Kepemilikan Tanah (SKT) Yang Di Berikan Oleh Desa Ditinjau Dari Peraturan Di Bidang Pertanahan', *Bandung Conference Series: Law Studies* 2, no. 2 (3 August 2022): 1262-66, <https://doi.org/10.29313/bcsls.v2i2.4398>.

Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Khatulsitiwa dan Firmansyah dengan judul "Perlindungan terhadap Pemilik Surat Kepemilikan Tanah (SKT) yang Diberikan oleh Desa Ditinjau dari Peraturan di Bidang Pertanahan" juga memberikan kontribusi penting. Selain itu, penelitian ketiga yang ditulis oleh Sapto Wahyono dan kolega berjudul "Analysis of Old Proof of Rights Holders According to Government Regulation Number 18 of 2021" mengkaji aspek-aspek hukum yang relevan. Penelitian oleh Yosep Surya Ditama Sibarani dengan judul "Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah" juga berperan penting dalam memahami isu ini. Terakhir, penelitian Ardiansyah yang berjudul "Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah: Kajian Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp" Semua penelitian tersebut menambahkan dimensi penting dalam kajian hukum ini. Semua penelitian ini memberikan landasan teoritis dan empiris yang kuat bagi penelitian yang sedang dilakukan. Penelitian ini juga merupakan pengembangan dari penelitian terdahulu, namun penelitian terdahulu ini belum menunjukkan solusi atas batalnya surat keterangan tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan solusi agar nantinya surat keterangan tanah yang ditegaskan dalam bentuk perauran daerah dapat menjadi alas hak yang kuat dan mampu dipertanggungjawabkan secara hukum sehingga proses pendaftaran tanah atas dasar surat keterangan tanah ini dapat menjadi system publikasi positif yang artinya sertipikat hak atas tanah akan menjadi satu-satunya bukti kepemilikan hak atas tanah yang paling kuat.

Penelitian ini menawarkan beberapa aspek kebaruan yang dapat memberikan sumbangsih signifikan terhadap kajian hukum agraria. Pertama, penelitian ini akan melakukan analisis mendalam mengenai relevansi SKT dalam konteks hukum kepemilikan tanah yang berlaku di Indonesia. Sebagian besar kajian sebelumnya telah lebih berfokus pada aspek empiris, sementara penelitian ini akan lebih banyak mempertimbangkan teori hukum mengenai kepastian hukum untuk memberikan gambaran utuh mengenai dampak dari penghapusan SKT. Kedua, penelitian ini akan mempertimbangkan perspektif hukum yang berkembang saat ini. Dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi literatur, akan dihimpun data yang berharga mengenai pandangan hukum penghapusan SKT secara normative. Ketiga, penelitian ini berusaha untuk menjembatani gap antara teori hukum dan praktik. Diskusi akan mencakup kemungkinan alternatif dan rekomendasi bagi pengembangan kebijakan agraria yang lebih inklusif dan berkeadilan. Hal ini menjadi sangat penting terutama dalam konteks menjaga kepastian hukum dan perlindungan hak-hak masyarakat, serta mendorong implementasi kebijakan dalam administrasi pertanahan guna tercapainya system publikasi positif sebagaimana tersirat dalam PP Nomor 18 Tahun 2021.

Kontribusi yang dihasilkan dari penelitian ini memiliki sifat yang kompleks dan meluas. Dari sudut pandang akademis, diharapkan penelitian ini dapat memperkaya khazanah literatur tentang hukum pertanahan di Indonesia, khususnya dalam menghadapi berbagai tantangan baru yang timbul akibat perubahan sosial dan kebijakan yang dinamis. Penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan perspektif berharga bagi akademisi, praktisi hukum, dan pengambil kebijakan mengenai signifikansi perlindungan hak atas tanah dalam konteks kebijakan agraria yang sedang berjalan. Dari

segi praktis, hasil yang dicapai dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi panduan bagi para pemangku kepentingan dalam menyusun kebijakan pengelolaan tanah dan kepemilikan yang lebih adil serta transparan. Kontribusi yang diberikan ini sangat penting untuk memastikan bahwa masyarakat yang bergantung pada Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bukti kepemilikan tanah tidak menjadi sasaran korban akibat penghapusan kebijakan yang dilaksanakan tanpa mempertimbangkan konsekuensi yang lebih luas.

Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya memberikan sumbangsih bagi pengembangan ilmu hukum, tetapi juga dapat berkontribusi dalam menciptakan kebijakan agraria yang lebih inklusif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Implikasi dari hasil penelitian ini diharapkan mampu merekomendasikan langkah-langkah nyata dalam menghadapi proses transisi yang terkait dengan dokumen SKT. Ini bertujuan agar hak kepemilikan tanah tetap terjaga dan dihormati dalam kerangka hukum yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka peneliti merumuskan masalah penelitian yaitu bagaimana penghapusan Surat Keterangan Tanah dalam perspektif hukum dan implikasinya dalam perkembangan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah di Indonesia?

II. Metode Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang berfokus pada analisis norma-norma hukum yang ada.

Menurut Muhaimin¹¹, Penelitian hukum normatif berfokus pada kerangka norma hukum, yang meliputi aturan atau regulasi yang berkaitan dengan peristiwa-peristiwa hukum. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menyajikan argumen hukum yang menjadi dasar penilaian keabsahan suatu peristiwa serta menentukan perspektif hukum yang seharusnya diterapkan terhadap peristiwa tersebut. Oleh sebab itu, langkah awal dalam penelitian hukum normatif adalah melakukan analisis terhadap peristiwa hukum yang ada dan melanjutkannya dengan pencarian referensi norma hukum. Referensi ini mencakup regulasi yang berlaku, prinsip-prinsip hukum yang ada, serta doktrin yang diajarkan oleh para pakar hukum. Tujuan dari langkah ini adalah untuk merumuskan suatu konstruksi hukum dan memahami relasi yang terjadi dalam konteks hukum tersebut.

Oleh karena itu, dalam kajian ini, penulis akan menyelidiki dan mengkaji berbagai regulasi dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan status surat keterangan tanah, serta konsekuensi hukum yang muncul akibatnya. Penelitian ini memiliki karakter deskriptif, di mana peneliti berupaya untuk menguraikan dan menggambarkan fenomena hukum yang berhubungan dengan penghapusan status surat keterangan tanah. Pendekatan yang digunakan dalam analisis data pada penelitian hukum normatif ini adalah pendekatan kualitatif. Peneliti akan mengidentifikasi, mengkategorikan, dan menganalisis norma-norma hukum yang relevan dan mengelompokkan hasil temuan berdasarkan tema yang terbentuk. Proses ini akan menghasilkan pemahaman mendalam mengenai implikasi hukum dari penghapusan

¹¹ Muhaimin Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Perss, 2020), <http://eprints.unram.ac.id/20305/>.

status surat keterangan tanah. Pemahaman tersebut akan dituangkan dalam bentuk narasi, yang menjelaskan bagaimana norma-norma hukum terkait berinteraksi dan mempengaruhi hak-hak pihak yang berkepentingan.

III. Pembahasan

Analisis Penghapusan Surat Keterangan Tanah

Kepemilikan tanah merupakan salah satu elemen krusial dalam kehidupan masyarakat. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai sumber penghidupan, tetapi juga melambangkan status sosial dan ekonomi seseorang. Dari perspektif hukum, peruntukan tanah diatur dengan berbagai peraturan yang tegas dan terperinci guna menghindari pertikaian serta menjamin kepastian hukum. Di Indonesia, salah satu landasan hukum yang mengatur hal ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 berperan krusial dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia, yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum serta melindungi hak-hak atas tanah, sehingga dapat meminimalisir terjadinya konflik dan perselisihan. Regulasi ini menjelaskan metode yang terstruktur untuk pendaftaran tanah, termasuk langkah-langkah pendaftaran awal dan penerbitan sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan.¹² Implementasi yang

¹² Ratna Sirait and Tiromsi Sitanggang, 'Land Registration Derived from Customary Land According to Government Regulation Number 24 of 1997', *THE INTERNATIONAL JOURNAL OF HUMANITIES & SOCIAL STUDIES* 11, no. 6 (2023), <https://doi.org/10.24940/thejihss/2023/v11/i6/HS2306-010>.

efektif dari peraturan ini menurut Suyanto, dkk¹³ membutuhkan transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat, serta pelatihan bagi petugas pendaftaran tanah untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip hukum. Terlepas dari upaya ini, tantangan tetap ada, seperti perlunya kejelasan mengenai kekuatan sertifikat tanah dalam perselisihan hukum, di mana pengadilan dapat mendukung mereka yang memiliki fisik daripada pemegang sertifikat.¹⁴ Dengan demikian, sementara peraturan tersebut bertujuan untuk menciptakan sistem pendaftaran tanah yang adil, berbagai hambatan teknis dan sosial masih menghambat penerapannya yang optimal.¹⁵

Pasal 97 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 berfokus pada penghapusan surat keterangan tanah, yang memberikan dampak yang signifikan bagi para pemilik hak atas tanah serta praktik agraria di Indonesia. Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah dirancang untuk menciptakan kepastian hukum terkait penguasaan dan kepemilikan tanah. Dalam proses ini, dokumen yang dikeluarkan oleh kepala desa, lurah, atau camat sering kali menjadi salah satu persyaratan utama. Dokumen-dokumen tersebut, antara lain termasuk surat keterangan tanah, surat pernyataan ganti rugi, dan surat keterangan desa, berperan sebagai bukti awal dalam menetapkan status hukum tanah. Namun, meskipun memiliki peranan yang penting dalam proses pendaftaran, tidak sedikit

¹³ Suyanto et al., 'Ensuring Legal Certainty of Land Through Effective Registration Processes'.

¹⁴ Sihombing et al., 'Strengthening Legal Certainty for Land Ownership Based on Girik and Village Head Land Certificates'.

¹⁵ Muhammad Reza Zulfikar, 'The Nature of The Application of Legal Justice to The Systematics of Land Registration According to Government Regulation Number 24 Of 1997', *Golden Ratio of Data in Summary* 4, no. 2 (2 August 2024): 201-4, <https://doi.org/10.52970/grdis.v4i2.470>.

kritik yang muncul terkait validitas, akurasi, dan konsistensi dari dokumen-dokumen tersebut. tidak sedikit kasus pertanahan disebabkan karena adanya surat keterangan tanah.

Salah satu permasalahan utama terhadap surat keterangan tanah adalah validitas dan akurasi data yang terkandung dalamnya. Kepala desa atau lurah, meskipun dipercaya sebagai penguasa lokal, tidak selalu memiliki keahlian teknis dalam pengukuran dan penetapan batas-batas tanah. Hal ini berpotensi menimbulkan permasalahan, terutama ketika terdapat ketidaksesuaian antara data yang dicantumkan dalam surat keterangan dengan kondisi aktual di lapangan. Hal ini sangat sering dijumpai di Masyarakat terutama jika masyarakat tidak secara jujur menjelaskan Sejarah kepemilikan tanahnya. Misalnya, pengukuran batas tanah yang tidak akurat dapat menyebabkan konflik antarwarga masyarakat. Ketidaksesuaian ini sering kali berakar dari praktik yang kurang teliti dalam proses pengambilan data atau adanya kepentingan tertentu yang mempengaruhi keluarnya surat keterangan tersebut. Oleh karena itu, penting untuk mengedepankan proses pengukuran yang berbasis teknologi dan melibatkan instansi yang berkompeten untuk meningkatkan akurasi informasi yang tercantum di dalam surat-surat tersebut.

Selain isu validitas, kritik lain yang sering kali dilontarkan adalah masalah keseragaman dan konsistensi dalam penerbitan surat keterangan. Proses pembuatan surat keterangan tanah sangat bergantung pada kebijakan dan prosedur yang diterapkan oleh masing-masing desa atau kelurahan. Hal ini bisa mengakibatkan perbedaan praktik di berbagai wilayah, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakadilan dalam penguasaan tanah. Contoh nyata dari masalah ini adalah perbedaan cara desa A dan desa B dalam

menetapkan syarat dan prosedur penerbitan surat keterangan. Jika desa A meminta sejumlah dokumen yang lebih ketat dibandingkan desa B, hal ini dapat menciptakan disparitas dalam pemenuhan hak-hak atas tanah masyarakat. Dalam konteks ini, keberadaan regulasi yang tegas dan konsisten mengenai prosedur penerbitan surat keterangan memiliki peranan yang sangat penting. Regulasi tersebut diperlukan agar seluruh masyarakat dapat memiliki hak dan kesempatan yang setara dalam penguasaan tanah mereka. Inilah yang menjadi landasan utama mengapa surat keterangan tanah hanya berfungsi sebagai panduan dalam proses pendaftaran tanah, dan tidak lagi dianggap sebagai dokumen yang memberikan bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Penghapusan Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan langkah krusial dalam upaya meningkatkan kepastian hukum terkait kepemilikan lahan di Indonesia. Langkah ini diperkuat dengan penggantian sistem sertifikasi tanah yang lebih modern melalui penerapan sertifikat elektronik, yang menawarkan tingkat keamanan yang lebih tinggi dan lebih sedikit peluang untuk terjadinya penipuan. Dengan demikian, ini akan berkontribusi pada pengurangan perselisihan serta transaksi ilegal yang sering kali berhubungan dengan praktik mafia tanah.¹⁶ Transisi ke sistem publikasi yang positif, seperti yang dianjurkan dalam berbagai penelitian, sangat penting untuk memperkuat legitimasi kepemilikan tanah dan memastikan bahwa semua pemilik tanah memiliki dokumentasi yang kuat sebagai bukti

¹⁶ Rahayu Subekti and Muqtadir Ghani Putranto, 'Digitizing Land Certificates to Anticipate the Mafia and Realize Legal Certainty', *Batulis Civil Law Review* 4, no. 1 (2 May 2023): 20-30, <https://doi.org/10.47268/ballrev.v4i1.1156>.

kepemilikan.¹⁷ Selain itu, kerangka hukum seputar pembatalan sertifikat hak atas tanah saat ini telah berkembang, menekankan perlunya kejelasan dan konsistensi dalam peraturan untuk mencegah cacat administratif dan melindungi hak-hak warga.¹⁸ Reforma ini diharapkan dapat memperkuat sistem pertanahan yang lebih adil dan transparan, serta pada ujungnya akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan hak-hak pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional.¹⁹

Dalam konteks perkembangan sektor pertanahan di Indonesia, masalah sengketa tanah telah menjadi isu yang kian mendesak. Meskipun pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk mengatasi permasalahan ini melalui regulasi dan kebijakan, masih banyak daerah yang menghadapi kasus pertanahan, di mana objek sengketanya adalah sertifikat tanah. Masalah ini menjadi lebih kompleks ketika mempertimbangkan kepentingan berbagai pihak, baik masyarakat, investor, maupun pemerintah. Sertipikat tanah, meskipun dimaksudkan untuk memberikan pengakuan

¹⁷ Nadila Maysila Herdarezki, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko, 'Implementation of Complete Systematic Land Registration Regulation in Order to Achieve Legal Certainty in Indonesia', *Aloha International Journal of Multidisciplinary Advancement (AIJMU)* 3, no. 1 (31 January 2021): 15-22, <https://doi.org/10.33846/30103>.

¹⁸ Rosalia Ena Darmawati Br Jabat, Dayat Limbong, and Isnaini Isnaini, 'Analisis Penerapan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Demi Kepastian Hukum Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara', *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 5, no. 2 (9 November 2022): 1285-1301, <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i2.1339>.

¹⁹ Nur Hidayani Alimuddin, 'Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *SASI* 27, no. 3 (7 October 2021): 335-45, <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.

hukum atas kepemilikan, sering menyebabkan perselisihan karena klaim yang tumpang tindih, terutama di daerah dengan sejarah kepemilikan tanah yang kompleks. Tumpang tindih ini sering muncul dari sistem administrasi pertanahan yang lemah, ditandai dengan catatan yang ketinggalan zaman dan pengelolaan data yang tidak memadai, yang dapat mengakibatkan beberapa sertifikat dikeluarkan untuk bidang tanah yang sama.²⁰ Faktor-faktor yang berkontribusi terhadap masalah ini termasuk kesalahan administrasi, aplikasi itikad buruk, dan kurangnya peta pendaftaran tanah yang komprehensif.²¹ Ketidakpastian hukum yang berasal dari sertifikat ganda ini memperumit hak kepemilikan, karena para pihak mungkin merasa berhak atas tanah yang sama, yang menyebabkan konflik yang tak terhindarkan.²² Mekanisme penyelesaian yang efektif, seperti mediasi dan peninjauan yudisial, sangat penting untuk mengatasi perselisihan ini, namun peran Badan Pertanahan Nasional dalam memfasilitasi

²⁰ Nur Annisa and Siti Nurhayati, 'Settlement Of Disputes Over Multiple Land Certificates Related To Ownership Of Land Rights: Study At The Medan City Land Office', *LITERACY: International Scientific Journals of Social, Education, Humanities* 2, no. 3 (13 December 2023): 209–23, <https://doi.org/10.56910/literacy.v2i3.1099>.

²¹ I. Made Pria Dharsana, Desak Rai Kutha Asriwijaya, and Indrasari Kresnadjaja, 'Settlement of Land Disputes over Ownership in Indonesia Land Registration System', *Pena Justisia: Media Komunikasi Dan Kajian Hukum* 23, no. 2 (26 June 2024): 547–60, <https://doi.org/10.31941/pj.v23i2.4134>.

²² Cangtika Laurensia and Gunawan Djajaputra, 'Hak Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih Sebagai Upaya Perlindungan Hukum', *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 11 (15 November 2023): 6393–6404, <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i11.13928>.

proses ini tetap tidak cukup.²³ Dengan demikian, meningkatkan administrasi lahan dan kerangka hukum sangat penting untuk mendorong kejelasan dan mengurangi konflik kepemilikan tanah.²⁴

Aspek hukum kepemilikan tanah di Indonesia, khususnya berdasarkan Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA), secara signifikan mempengaruhi prevalensi sengketa tanah. Sementara UUPA bertujuan untuk menyediakan kerangka hukum yang kuat untuk kepemilikan tanah, implementasinya yang tidak konsisten sering menyebabkan kebingungan dan ketidaktahuan di antara masyarakat mengenai hak atas tanah dan proses sertifikasi.²⁵ Kurangnya kesadaran ini diperburuk oleh kegiatan mafia tanah dan praktik pengelolaan lahan yang tidak memadai, yang semakin memperumit klaim kepemilikan dan berkontribusi pada perselisihan yang meluas.²⁶ Sertifikat tanah berperan penting sebagai alat untuk memvalidasi hak atas tanah dalam proses jual beli. Namun, dalam implementasinya, masih banyak individu yang terjebak dalam praktik penipuan dan percaloan. Para pelaku yang tidak bertanggung jawab sering

²³ Cecep Miptahuddin, 'The Problem of Ownership of Land Rights Is Reviewed Based on the Law and Government Regulations', *Advances In Social Humanities Research* 2, no. 5 (31 May 2024): 784–803, <https://doi.org/10.46799/adv.v2i5.250>.

²⁴ Bela Muhdayani Putri, 'Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda', *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (10 October 2023): 1871–82, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3656>.

²⁵ Sahat Maruli Tua Tampubolon et al., 'Balancing Development and Community Rights: Legal and Policy Frameworks for Land Conflict Resolution in Batam, Indonesia', *Enigma in Law* 2, no. 2 (26 August 2024): 99–113, <https://doi.org/10.61996/law.v2i2.64>.

²⁶ Sari Dewi Nasution and Tamaulina Br Sembiring, 'Rampant Land Dispute Cases', *Ipso Jure* 1, no. 4 (27 June 2024): 18–25, <https://doi.org/10.62872/7vvr1814>.

kali memanfaatkan sertifikat tanah untuk melakukan kecurangan, yang membuka peluang bagi terjadinya sengketa hukum yang berkepanjangan. Permasalahan ini menjadi semakin rumit dengan keterbatasan akses masyarakat terhadap informasi yang jelas dan transparan mengenai status kepemilikan tanah.

Pada umumnya, sengketa tanah juga melibatkan kompleksitas hubungan sosial dalam masyarakat, terutama di daerah-daerah yang memiliki pertalian kekerabatan dan nilai-nilai lokal. Ketika satu orang yang dianggap memiliki hak atas suatu tanah menuntut haknya, akan ada juga pihak lain yang merasa memiliki hak yang sama berdasarkan tradisi atau kearifan lokal yang mungkin tidak diakui secara hukum nasional. Hal ini menjadikan konflik pertanahan tidak hanya sebagai perkara hukum, tetapi juga sebagai persoalan sosial yang membutuhkan pendekatan multidimensional. Pengelolaan administrasi pertanahan di suatu daerah memerlukan dukungan regulasi yang jelas mengenai definisi hukum dari alas hak. Hal ini penting agar kejelasan dalam kepemilikan tanah benar-benar sesuai dengan pemilik yang sah. Dari permasalahan yang ada, terlihat bahwa sistem publikasi positif yang diharapkan dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 belum dapat memenuhi ekspektasi. Oleh karena itu, surat keterangan tanah menjadi komponen yang tak kalah penting sebagai dasar pengakuan kepemilikan tanah oleh masyarakat. Dengan adanya surat keterangan ini, masyarakat setidaknya memiliki landasan yang kuat untuk mengajukan sertipikat tanah sebagai bukti hak yang sah.

Pentingnya Surat Keterangan tanah sebagai alas hak yang kuat

Surat Keterangan Tanah (SKT), meskipun tidak disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan tidak lagi menjadi syarat dalam pendaftaran tanah, tetap diatur oleh Pasal 76A Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2021. Pasal ini menjelaskan bahwa dokumen tertulis terkait tanah yang sebelumnya dimiliki secara adat akan kehilangan validitasnya setelah lima tahun dari berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran Tanah. Setelah periode tersebut, dokumen tertulis mengenai tanah adat tidak lagi dapat digunakan sebagai alat bukti hak. Namun, di lapangan, banyak masyarakat yang masih mempertahankan penggunaan SKT sebagai tanda kepemilikan tanah. Bahkan, sering kali transaksi jual beli tanah berlangsung hanya berdasarkan Surat Keterangan Tanah sebagai bukti kepemilikan.

Menurut Long & Boediningsih²⁷, Surat Keterangan Tanah memiliki peranan yang krusial dalam menegakkan dan memperkuat hak kepemilikan tanah di Indonesia. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional, serta memberikan kejelasan hukum dan perlindungan bagi para

²⁷ Tjoe Kang Long and Widyawati Boediningsih, 'AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH: Studi Kasus Putusan Nomor 32/G/2023/PTUN SBY', *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora* 2, no. 4 (29 June 2024): 48-57, <https://doi.org/10.59246/aladalah.v2i4.943>.

pemilik tanah.. Menurut Dewi²⁸ Surat Keterangan Tanah (SKT) berfungsi sebagai dokumen historis yang menunjukkan kepemilikan tanah, serta membantu dalam proses pendaftaran hak atas tanah, meskipun tidak dianggap sebagai bukti yang bersifat final. Dokumen yang menyokong hak atas kepemilikan tanah terdiri dari surat-surat yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah di tingkat kecamatan dan desa. Surat-surat ini memiliki berbagai bentuk untuk menghasilkan bukti tertulis yang terkait dengan lahan atau bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Hal ini juga mencakup hak-hak yang bersumber dari tradisi lokal, di mana setiap daerah di Indonesia memiliki istilah tersendiri, seperti Girik, Letter C, Petuk, Grant Sultan, serta berbagai tipe hak lainnya yang berkaitan dengan hukum adat. Dalam hal ini, SKT menjadi istilah yang digunakan untuk mendeskripsikan dokumen-dokumen tersebut.²⁹

Proses memperoleh Sertifikat Tanah (SKT) telah berkembang secara signifikan, terutama menyusul penerbitan Surat Edaran Nomor 1756/15.I/1V/2016, yang mengurangi kewenangan pejabat daerah seperti Kepala Desa dalam pendaftaran tanah. Secara historis, memperoleh SKT membutuhkan dokumentasi minimal, terutama kesaksian saksi dan persetujuan administrasi local.³⁰ Namun, kerangka hukum sekarang menekankan pentingnya pendaftaran tanah

²⁸ Rury Mutia Dewi and Mella Ismelina Farma Rahayu, 'Legality of Ownership Rights through Land Certificates Issued by the Village Head', *Journal of Law, Politic and Humanities* 4, no. 4 (4 June 2024): 695–700, <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4.415>.

²⁹ Noor Atikah, 'Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia', *Notary Law Journal* 1, no. 3 (2022): 263–89.

³⁰ Sirait and Sitanggang, 'Land Registration Derived from Customary Land According to Government Regulation Number 24 of 1997'.

formal untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah.³¹ Meskipun SKT berfungsi sebagai bukti tertulis hak atas tanah, mereka tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat dari sertifikat resmi, yang menyebabkan potensi perselisihan atas kepemilikan tanah, terutama dalam kasus klaim yang tumpang tindih.³² Pengakuan hukum atas hak atas tanah adat semakin memperumit lanskap ini, karena hak-hak ini sering tidak diterjemahkan ke dalam sertifikat formal, yang memerlukan pemahaman yang bernuansa tentang undang-undang dan hukum adat untuk pengelolaan lahan yang efektif(

Penerbitan dokumen penguasaan lahan sering kali berhubungan dengan tanah yang belum dialokasikan atau yang dikuasai oleh pemerintah. Tanah-tanah ini biasanya dihuni oleh masyarakat, baik secara sukarela maupun melalui pengaturan dari Kepala Desa atau Lurah, dan dalam beberapa kasus, bahkan telah mendapatkan persetujuan dari Camat. Hal ini menyebabkan munculnya persepsi bahwa tanah tersebut telah menjadi hak milik individu atau tergolong dalam kategori hak-hak adat. Dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi

³¹ Nanik Prasetyoningsih et al., 'Increasing Community Legal Awareness Regarding Legal Protection of Land Ownership Certificate Holders in Sawahan Village', *Proceeding International Conference of Community Service* 1, no. 1 (31 July 2023): 416-22, <https://doi.org/10.18196/iccs.v1i1.69>.

³² Ahmad Setiawan, Agus Mulyawan, and Nuraliah Ali, 'SENGKETA JUAL BELI TANAH BERSTATUS SURAT KETERANGAN TANAH: KEDUDUKAN HUKUM DAN PENYELESAIANNYA DALAM REGULASI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ADAT DAYAK', *The Juris* 7, no. 1 (20 June 2023): 36-43, <https://doi.org/10.56301/juris.v7i1.780>.

hak-hak yang lebih lama harus disertai dengan dokumen yang sah. Dokumen ini dapat berupa bukti tertulis, keterangan dari saksi, atau pernyataan dari pihak terkait. Keabsahan bukti-bukti ini harus diverifikasi oleh Panitia Ajudikasi dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis, atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Pendaftaran dalam pendaftaran yang bersifat sporadis. Dengan demikian, bukti-bukti tersebut dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak, serta hak-hak pihak lain yang berhubungan.

Pendaftaran tanah merupakan tahap yang sangat penting dalam pengelolaan serta penguasaan hak atas tanah di Indonesia. Dalam hal ini, surat keterangan tanah berperan sebagai salah satu dokumen yang esensial. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti awal yang menunjukkan bahwa tanah yang akan didaftarkan memiliki status hukum yang jelas, serta membantu mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa di masa mendatang. Salah satu peran utama surat keterangan tanah adalah untuk memberikan pengakuan resmi terhadap hak atas tanah yang dimiliki. Seperti yang kita ketahui, sistem agraria di Indonesia berlandaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa tanah sebagai sumber kehidupan harus dikelola dan dimanfaatkan dengan baik. Pendaftaran tanah yang dilengkapi dengan surat keterangan tanah akan memastikan bahwa pemilik tanah memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

Surat keterangan tanah biasanya dikeluarkan oleh instansi terkait, seperti Kelurahan/Desa dan atau Kecamatan yang didalamnya mencakup informasi tentang lokasi, luas, dan histori kepemilikan tanah. Dengan adanya surat ini, calon pemilik tanah dapat menghindari masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari, seperti klaim atas tanah yang sama dari pihak lain. Proses pendaftaran yang didukung

oleh surat keterangan tanah juga berfungsi sebagai pelindung hukum, di mana pemilik tanah akan kurang rentan terhadap adanya oknum yang berusaha merebut haknya. Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya, Indonesia memiliki sejarah panjang mengenai konflik agraria. Banyaknya kasus sengketa tanah yang terjadi, baik antar individu maupun antara masyarakat dengan perusahaan, sering kali disebabkan oleh kurangnya kejelasan dan dokumentasi yang memadai. Surat keterangan tanah memainkan peran sentral dalam hal ini dengan memberikan kejelasan mengenai status tanah yang bersangkutan.

Dalam banyak kasus, surat keterangan tanah dapat berfungsi sebagai pencegah konflik. Dengan adanya dokumen resmi yang menggambarkan kepemilikan tanah, pihak-pihak yang memiliki klaim yang bertentangan dapat merujuk pada keterangan tersebut untuk menyelesaikan permasalahan mereka. Selain itu, surat keterangan tanah berkontribusi pada transparansi dalam transaksi tanah, sehingga meningkatkan kepercayaan antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, pentingnya surat keterangan tanah sebagai alat untuk mediasi dan penyelesaian konflik tidak dapat diabaikan. Dibalik banyaknya kekurangan dari alas hak berupa surat keterangan tanah, peneliti mencoba memberikan Solusi atas adanya surat keterangan tanah tersebut, berdasarkan UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, terdapat urusan wajib yang diberikan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yaitu urusan pertanahan, oleh karena itu pemerintah daerah masih memiliki kewenangan memberikan legalisasi kepemilikan atau penguasaan tanah dalam bentuk surat keterangan tanah yang dapat dituangkan dalam peraturan daerah, nantinya regulasi ini akan menjelaskan procedural penerbitan surat keterangan tanah di kabupaten/kota, seperti proses pengajuan permohonan

dengan beberapa syarat yang ditentukan oleh pemerintah daerah dan adanya proses pengukuran dan peninjauan serta pengumuman agar semua orang mengetahui akan diterbitkannya surat keterangan tanah. Hal ini sebagai bentuk evaluasi atas terbitnya surat keterangan tanah yang selama ini tidak jelas proses verifikasi dan validasinya.

Regulasi dalam bentuk peraturan daerah ini dapat menjadi salah satu jalan keluar terhadap kasus pertanahan yang selama ini menjadi permasalahan paling krusial di beberapa daerah. Keberadaan regulasi ini dapat mempertegas lagi alas hak atau bukti yuridis seseorang dalam proses pendaftaran tanah sehingga nantinya saat terbit sertifikat tanah sudah tidak ada lagi permasalahan hukumnya karena sudah selesai di proses terbitnya surat keterangan tanah.

Pentingnya Surat Keterangan tanah sebagai alas hak yang kuat

Secara substansi hukum, Penghapusan SKT sebagai mana ditur dalam Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021 berpotensi menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah yang tidak memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah. Tanpa bukti kepemilikan yang sah, pemilik tanah akan rentan terhadap sengketa hukum. Hal ini akan memberikan keuntungan bagi pihak-pihak yang mencoba mengklaim tanah yang bukan miliknya atau bahkan melakukan tindakan ilegal, seperti penyerobotan tanah. Ketidakpastian ini dapat merugikan masyarakat yang telah lama menguasai tanah dan menjadikan mereka sebagai korban sistem hukum yang tidak berpihak. Sebagaimana hasil penelitian dari Khatulistiwa dan Firmansyah, surat keterangan tanah merupakan bukti awal yang kedepannya akan merubah status tanah pemegang

SKT menjadi tanah bersertipikat. Namun yang menjadi masalahnya adalah kewenangan pemerintah desa yang menerbitkan SKT ternyata belum memenuhi syarat penguasaan fisik atas tanah seperti penguasaan selama 20 tahun atau lebih, dilakukan dengan itikad baik, tanah tidak dalam sengketa, dll sebagaimana dituar dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Kemudian penelitian dari Noor Atikah , Surat Keterangan Tanah sebagai Petunjuk Proses Pendaftaran Tanah dalam proses pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan/ Desa dan ditandatangani oleh Lurah/Kepala Desa Selaku PPATS yang diberikan kewenangan oleh Pemerintah terkait Surat Keterangan Tanah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Surat Keterangan Tanah memberikan kepastian hukum yang kuat dalam Negara hukum dan memiliki kedudukan hukum yang kuat sepanjang memenuhi kriteria hukum. Hal tersebut menjelaskan Masyarakat selama ini hanya mengerti bahwa tanah itu sudah menjadi milik jika seseorang sudah menguasainya secara fisik dan penguasaan fisik ini perlu dikuatkan dengan surat keterangan tanah yang dianggap oleh Sebagian Masyarakat sudah menjadi bukti kepemilikan yang sah. Namun perlu ada kriteria hukum yang jelas dan kriteria tersebut harus dituangkan dalam bentuk regulasi yang jelas dari pemerintah daerah. Sehingga sebelum menuju proses sertifikasi tanah, maka seharusnya perlu adanya bukti awal berupa surat keterangan tanah yang telah memenuhi syarat dalam bentuk Peraturan Daerah.

Secara Struktur Hukum, Salah satu implikasi paling signifikan dari penghapusan surat keterangan tanah adalah dampaknya terhadap penegakan hukum. Penyelidikan dan penyelesaian sengketa tanah oleh aparat penegak hukum (APH) biasanya melibatkan pengumpulan bukti-bukti

kepemilikan yang sah. Jika surat keterangan tanah dihapuskan, maka APH akan menghadapi kesulitan dalam menegakkan hukum yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah. Dalam banyak kasus, ketika ada sengketa tanah, APH harus menjadi mediator dan adjudikator. Tanpa dokumentasi yang jelas, proses ini menjadi lebih rumit dan rentan terhadap manipulasi data maupun intervensi eksternal yang tidak diinginkan. Keberadaan surat keterangan tanah memberikan dasar yang kuat bagi keputusan hukum. Ketidajelasan status kepemilikan dapat menyebabkan keputusan yang tidak adil dan dapat mengarah pada konflik yang lebih besar di tingkat masyarakat. Namun tidak menutup kemungkinan juga SKT menjadi dokume yang bermasalah yang sering ditemukan oleh Aparat Penegak Hukum.

Sebagaimana hasil penelitian dari Sibarani , menjelaskan bahwa Masih terlalu banyak persoalan Pertanahan di Indonesia, dan masalah-masalah itu timbul ketika dikeluarkannya berkas-berkas yang diyakini Masyarakat, dapat menjamin hak-hak mereka, terutama pada masyarakat Pedesaan yang masih banyak menggunakan Surat Keterangan Tanah, dan ketika itu juga timbul perselisihan baik Orang perorangan yang saling menggarap dan juga antara orang dan perusahaan yang saling mengadukan bukti kepemilikan yang mereka punya, bahkan kasus seperti ini sudah sangat sering dijumpai dipengadilan dan malangnya banyak masyarakat yang kalah dalam mempertahankan Hak mereka, namun tidak menutup kemungkinan ada juga masyarakat yang dapat mempertahankan hak mereka. Dan juga hasil penelitian dari Ardiansyah , menjelaskan bahwa Bahwa majelis hakim kurang cermat memahami perbedaan antara surat keterangan tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT sementara (camat), karena peran asisten wedana atas terbitnya surat keterangan tanah adalah sebagai pihak yang mengetahui atau

menguatkan surat keterangan tersebut dan bukan pihak yang membuat surat keterangan tanah sedangkan peran asisten wedana atas terbitnya akta tanah seperti akta jual beli adalah asisten wedana sebagai PPAT sementara yang membuat akta tanah tersebut. kedua hasil penelitian tersebut menjelaskan bahwa SKT bisa saja membingungkan para APH karena proses penerbitannya yang tidak jelas dan tidak sistematis.

Oleh karena itu, perlu adanya kebijakan dari pemerintah daerah mengenai proses penerbitan SKT untuk tertid admintrasi pertanahan di daerah sebelum menuju proses sertipikat tanah sehingga saat terbit sertipikat tanah maka jelaslah kepemilikan tanahnya dan jelas pula kepastian hukumnya.

Secara budaya hukum, Penghapusan surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan tanah membawa implikasi hukum yang signifikan dan berdampak pada budaya hukum di Indonesia. Meskipun terdapat niatan untuk merampingkan dan memperbaiki sistem pertanahan yang ada, dampak yang ditimbulkan – terhadap ketidakpastian hukum, perlindungan hak masyarakat, serta persepsi terhadap hukum – harus diwaspadai. Komitmen untuk menciptakan sistem pertanahan yang adil dan efektif tidak dapat dicapai tanpa melibatkan masyarakat dalam prosesnya, serta memberikan solusi yang inklusif bagi semua pihak, terutama mereka yang paling rentan. Dalam hal ini, penting untuk menyeimbangkan antara kebijakan yang diambil dengan kebutuhan dan hak dasar masyarakat agar keadilan dapat ditegakkan dalam konteks pertanahan di Indonesia dan tidak lupa pula perlu adanya sosialisasi yang intens terhadap aturan baru ini.

Sebagaimana hasil penelitian dari wahyono, dkk yang menjelaskan bahwa Sebagai regulasi baru bagi masyarakat yaitu PP 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, maka

perlu adanya sosialisasi dari pemerintah dan Kantor Pertanahan kepada masyarakat khususnya kepada daerah-daerah yang bidang tanahnya belum terdaftar untuk mendaftarkan tanahnya sebelum jangka waktu yang ditentukan berakhir. Adanya aturan yang tumpang tindih terkait pendaftaran tanah yang dikaitkan dengan kondisi pertanahan Indonesia saat ini masih belum menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah yang ada, dengan adanya aturan tersebut diharapkan tidak memberatkan masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya di kemudian hari.

Oleh karena itu, untuk menghindari tumpang tindih kepemilikan tanah dan meminimalisir terjadi kasus pertanahan di daerah maka penting untuk di susun adanya peraturan daerah terkait procedural surat keterangan tanah yang nantinya akan ditindaklanjuti menjadi sertipikat tanah.

Kontribusi Terhadap Pengembangan Ekonomi

Pendaftaran tanah yang dibarengi dengan surat keterangan tanah juga memiliki dampak positif pada pengembangan ekonomi. Dalam suatu masyarakat, kepemilikan tanah yang jelas dan sah memungkinkan pemilik tanah untuk memanfaatkan asetnya secara optimal. Dengan memiliki surat keterangan tanah, pemilik dapat lebih mudah mengakses berbagai sumber pembiayaan, seperti kredit bank. Bank dan lembaga keuangan lainnya cenderung lebih bersedia memberikan kredit jika pemohon dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang sah dan jelas. Lebih lanjut, pendaftaran tanah yang dilengkapi dengan surat keterangan tanah juga dapat meningkatkan nilai tanah di pasar. Pemilik tanah yang memiliki dokumen resmi akan mendapat

pengakuan hukum yang lebih kuat sehingga meningkatkan daya tawar saat bertransaksi. Dalam skala yang lebih besar, kepemilikan tanah yang jelas dan sah juga berkontribusi pada stabilitas ekonomi suatu daerah, karena masyarakat akan lebih berinovasi dan berinvestasi ketika merasa aman akan kepemilikan aset mereka.

IV. Kesimpulan

Surat keterangan tanah memiliki peranan yang krusial dalam prosedur pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa fungsi pentingnya mencakup pengesahan hak atas tanah, pengurangan risiko konflik, serta sumbangsuhnya terhadap pertumbuhan ekonomi, sehingga dokumen ini menjadi salah satu fondasi utama dalam sistem agraria nasional. Oleh karena itu, penting bagi setiap individu dan pihak yang terlibat dalam transaksi tanah untuk memahami serta memberikan prioritas pada kepemilikan dan pendaftaran surat keterangan tanah. Mengenai implikasi hukum dari penghapusan Surat Keterangan tanah, berdasarkan teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence Friedman, substansi hukum memerlukan adanya peraturan di tingkat daerah yang dapat menjadi dasar untuk penertiban surat keterangan tanah secara administratif. Dalam hal struktur hukum, adanya peraturan daerah dapat memberikan pedoman dalam menangani masalah pertanahan oleh aparat penegak hukum, mulai dari kepolisian hingga hakim. Dari sisi budaya hukum, proses pengeluaran sertifikat tanah yang seringkali memakan waktu yang lama dan rumit telah membuat masyarakat terbiasa hanya memanfaatkan surat keterangan tanah untuk memperoleh pengakuan hukum atas kepemilikan tanah mereka. Selain itu, masih sering ditemui sertifikat tanah yang

tumpang tindih dalam praktiknya. Oleh karena itu, sangat diperlukan regulasi yang jelas agar masyarakat ke depan dapat menyadari bahwa sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan yang paling sah, dengan dasar penerbitannya adalah surat keterangan tanah yang telah diterbitkan melalui proses administrasi yang tepat.

Surat keterangan tanah memiliki peran yang lebih dari sekadar dokumen administratif; ia juga berfungsi sebagai penguat legalitas yang mendasar bagi setiap pemilik tanah. Dengan meningkatnya pemahaman tentang pentingnya dokumen ini, diharapkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia dapat berjalan lebih efisien dan mengurangi potensi konflik. Ini akan menciptakan kondisi yang menguntungkan bagi investasi dan pertumbuhan ekonomi, serta mendukung pembangunan berkelanjutan bagi masyarakat secara keseluruhan. Penerapan yang efektif dari sistem pendaftaran tanah menjadi faktor kunci dalam memastikan hak atas tanah dan meningkatkan kesejahteraan sosial di Indonesia. Oleh karena itu, dukungan terhadap sistem publikasi yang positif diperlukan, yang dapat diwujudkan melalui sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang paling sah. Rekomendasi dari penelitian ini adalah agar pemerintah daerah mengambil langkah untuk membuat peraturan daerah yang mengatur administrasi penerbitan surat keterangan tanah, sehingga di masa mendatang, sertifikat dapat menjadi satu-satunya bukti kepemilikan tanah yang paling kuat.

V. Daftar Pustaka

Alimuddin, Nur Hidayani. 'Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak

- Atas Tanah Di Indonesia'. *SASI* 27, no. 3 (7 October 2021): 335–45. <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.
- Annisa, Nur, and Siti Nurhayati. 'Settlement Of Disputes Over Multiple Land Certificates Related To Ownership Of Land Rights: Study At The Medan City Land Office'. *LITERACY: International Scientific Journals of Social, Education, Humanities* 2, no. 3 (13 December 2023): 209–23. <https://doi.org/10.56910/literacy.v2i3.1099>.
- Ardha, Dea Justicia, Rahmatullah Ayu Hasmianti Hasmianti, Abdul Jafar, and Syamsul -. 'Proses Legalisasi Dan Hambatan Dalam Pengurusan Tanah Warisan Tanpa Sertifikat'. *Journal of Sharia and Legal Science* 1, no. 3 (31 December 2023): 157–66. <https://doi.org/10.61994/jsls.v1i3.354>.
- Ardiansyah, Ardiansyah. 'PENAFSIRAN HUKUM TENTANG PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI BERDASARKAN SURAT KETERANGAN TANAH'. *Jurnal Yudisial* 13, no. 3 (2020): 289–309. <https://doi.org/10.29123/jy.v13i3.344>.
- Atikah, Noor. 'Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia'. *Notary Law Journal* 1, no. 3 (2022): 263–89.
- Dewi, Rury Mutia, and Mella Ismelina Farma Rahayu. 'Legality of Ownership Rights through Land Certificates Issued by the Village Head'. *Journal of Law, Politic and Humanities* 4, no. 4 (4 June 2024): 695–700. <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4.415>.
- Dharsana, I. Made Pria, Desak Rai Kutha Asriwijaya, and Indrasari Kresnadjaja. 'Settlement of Land Disputes over Ownership in Indonesia Land Registration System'. *Pena Justisia: Media Komunikasi Dan Kajian Hukum* 23, no. 2 (26

- June 2024): 547-60.
<https://doi.org/10.31941/pj.v23i2.4134>.
- Herdarezki, Nadila Maysila, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko. 'Implementation of Complete Systematic Land Registration Regulation in Order to Achieve Legal Certainty in Indonesia'. *Aloha International Journal of Multidisciplinary Advancement (AIJMU)* 3, no. 1 (31 January 2021): 15-22.
<https://doi.org/10.33846/30103>.
- Jabat, Rosalia Ena Darmawati Br, Dayat Limbong, and Isnaini Isnaini. 'Analisis Penerapan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Demi Kepastian Hukum Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara'. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 5, no. 2 (9 November 2022): 1285-1301.
<https://doi.org/10.34007/jehss.v5i2.1339>.
- Khatulistiwaan, Muhamad Rifki, and Arif Firmansyah. 'Perlindungan Terhadap Pemilik Surat Kepemilikan Tanah (SKT) Yang Di Berikan Oleh Desa Ditinjau Dari Peraturan Di Bidang Pertanahan'. *Bandung Conference Series: Law Studies* 2, no. 2 (3 August 2022): 1262-66.
<https://doi.org/10.29313/bcsls.v2i2.4398>.
- Laurensia, Cangtika, and Gunawan Djajaputra. 'Hak Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih Sebagai Upaya Perlindungan Hukum'. *Syntax Literate ; Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 11 (15 November 2023): 6393-6404.
<https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i11.13928>.
- Long, Tjoe Kang, and Widyawati Boediningsih. 'AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH: Studi Kasus Putusan Nomor 32/G/2023/PTUN SBY'. *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora* 2, no. 4 (29

- June 2024): 48–57.
<https://doi.org/10.59246/aladalah.v2i4.943>.
- Miptahuddin, Cecep. 'The Problem of Ownership of Land Rights Is Reviewed Based on the Law and Government Regulations'. *Advances In Social Humanities Research* 2, no. 5 (31 May 2024): 784–803.
<https://doi.org/10.46799/adv.v2i5.250>.
- Muhaimin, Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
<http://eprints.unram.ac.id/20305/>.
- Nasution, Sari Dewi, and Tamaulina Br Sembiring. 'Rampant Land Dispute Cases'. *Ipsa Jure* 1, no. 4 (27 June 2024): 18–25. <https://doi.org/10.62872/7vvr1814>.
- Prasetyoningsih, Nanik, Endang Heriyani, Triyono Triyono, Bramasta Jagad Pangestika, Sekar Annissa, Sindi Wulan Suci, Anjani Devi Fatuloh, and Yansa Aditya Perdana. 'Increasing Community Legal Awareness Regarding Legal Protection of Land Ownership Certificate Holders in Sawahan Village'. *Proceeding International Conference of Community Service* 1, no. 1 (31 July 2023): 416–22.
<https://doi.org/10.18196/iccs.v1i1.69>.
- Putri, Bela Muhdayani. 'Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda'. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (10 October 2023): 1871–82.
<https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3656>.
- Rachmah, Andriana, Benny Djaja, and Maman Sudirman. 'IMPLEMENTATION OF ELECTRONIC LAND CERTIFICATES AS LEGAL LAND OWNERSHIP'. *POLICY, LAW, NOTARY AND REGULATORY ISSUES* 3, no. 1 (2024): 1–8.
<https://doi.org/10.55047/polri.v3i1.900>.

-
- Saraswati, Annisa Meinar, and Edith Ratna M.s. 'Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang'. *Notarius* 15, no. 1 (30 April 2022): 403-18. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46050>.
- Setiawan, Ahmad, Agus Mulyawan, and Nuraliah Ali. 'SENGKETA JUAL BELI TANAH BERSTATUS SURAT KETERANGAN TANAH: KEDUDUKAN HUKUM DAN PENYELESAIANNYA DALAM REGULASI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ADAT DAYAK'. *The Juris* 7, no. 1 (20 June 2023): 36-43. <https://doi.org/10.56301/juris.v7i1.780>.
- Sibarani, Yosep Surya Ditama, Maarthen Youseph Tampanguma, and Susan Lawotjo. 'KAJIAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI AWAL HAK MILIK ATAS TANAH'. *LEX PRIVATUM* 11, no. 4 (3 May 2023). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/47841>.
- Sihombing, Irene Eka, Endang Pandamdari, Dyah Setyorini, and Ignatius Pradipa Probondaru. 'Strengthening Legal Certainty for Land Ownership Based on Girik and Village Head Land Certificates'. *International Journal of Social Health* 2, no. 6 (27 June 2023): 321-29. <https://doi.org/10.58860/ijsh.v2i6.61>.
- Sirait, Ratna, and Tiromsi Sitanggang. 'Land Registration Derived from Customary Land According to Government Regulation Number 24 of 1997'. *THE INTERNATIONAL JOURNAL OF HUMANITIES & SOCIAL STUDIES* 11, no. 6 (2023). <https://doi.org/10.24940/theijhss/2023/v11/i6/HS2306-010>.

-
- Subekti, Rahayu, and Muqtadir Ghani Putranto. 'Digitizing Land Certificates to Anticipate the Mafia and Realize Legal Certainty'. *Batulis Civil Law Review* 4, no. 1 (2 May 2023): 20–30. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v4i1.1156>.
- Suwardi. 'Mass Certification Policy for Community Land Objects'. *International Journal of Scientific Multidisciplinary Research* 1, no. 10 (30 November 2023): 1227–38. <https://doi.org/10.55927/ijsmr.v1i10.6492>.
- Suyanto, Vincentius Simon, Liliana Tedjosaputro, Yulies Tiena Masriani, and Afif Noor. 'Ensuring Legal Certainty of Land Through Effective Registration Processes'. *International Journal of Religion* 5, no. 11 (8 August 2024): 5572–78. <https://doi.org/10.61707/m1t07447>.
- Tampubolon, Sahat Maruli Tua, Lagat Paroha Patar Siadari, Ramon Nofrial, Erniyanti, and Soerya Respationo. 'Balancing Development and Community Rights: Legal and Policy Frameworks for Land Conflict Resolution in Batam, Indonesia'. *Enigma in Law* 2, no. 2 (26 August 2024): 99–113. <https://doi.org/10.61996/law.v2i2.64>.
- Taufiq, Muhammad, and Sri Astuti Agustina. 'THE EFFECTIVENESS OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION BASED ON REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIA AND SPATIAL PLANNING/HEAD OF THE NATIONAL LAND AGENCY NUMBER 6 OF 2018 FOR LEGAL LEGALITY OF LAND RIGHTS'. *INTERNATIONAL SEMINAR* 4 (1 November 2022): 100–107. <https://doi.org/10.36563/proceeding.v4i0.86>.
- Utomo, Setiyo. 'Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah'. *Jhbbc*, 7 August 2023, 53–61. <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v6i2.8356>.

Wahyono, Sapto, and Linda Uril Khofifah Sumriyah. 'Analysis of Old Proof of Rights Holders According to Government Regulation Number 18 of 2021'. *International Journal of Multidisciplinary Research and Analysis* 6, no. 9 (2023). <https://api.unira.ac.id/pdf/55fd50c8545ee2e32f0a7c5b58f71b24.pdf>.

Zulfikar, Muhammad Reza. 'The Nature of The Application of Legal Justice to The Systematics of Land Registration According to Government Regulation Number 24 Of 1997'. *Golden Ratio of Data in Summary* 4, no. 2 (2 August 2024): 201–4. <https://doi.org/10.52970/grdis.v4i2.470>.

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

Write if there is a source of funding

ACKNOWLEDGMENT

The authors thank to the anonymous reviewer of this article for their valuable comment and highlights