

Problematika Hukum Penerbitan Surat Keterangan Tanah Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Legal Issues in the Issuance of Land Certificates and Their Impact on Legal Certainty of Land Rights

Tajarudin*, Kms. Nofyar Satriawan Fikri, Bambang Sasmita Adi Putra

Universitas Islam Indragiri, Indonesia

* ajaay131217@gmail.com (Primary Contact)

ABSTRACT

Keywords

land possession
statement; legal
certainty; land
registration; land
ownership; agrarian
law

Article History

Received: 2026-07-02
Accepted: 2026-07-17

Land is a strategic resource whose governance must ensure legal certainty for right holders. Although Indonesia's land registration system is regulated under the Basic Agrarian Law and Government Regulation Number 24 of 1997, many rural communities still rely on the *Surat Keterangan Tanah* (Land Statement Letter) as preliminary evidence of land possession before formal certification. This study analyzes its legal status, the juridical issues surrounding its issuance, and its role in providing legal certainty. Using a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, the research finds that the Land Statement Letter serves only as preliminary evidence of physical possession rather than conclusive proof of ownership. Its legal effectiveness is weakened by inadequate verification of land history, limited application of the publicity principle, regulatory inconsistencies, and incomplete implementation of the Complete Systematic Land Registration program. The study concludes that legal certainty based on this document remains temporary and should be strengthened through formal land registration, regulatory harmonization, reinforcement of *rechtsverwerking*, and improved village-level land administration.

Copyright © 2026, Tajarudin et al.
Published by MAN 4 Kota Pekanbaru
DOI: [10.56113/takuana.v5i2.604](https://doi.org/10.56113/takuana.v5i2.604)

1. PENDAHULUAN

Indonesia dikonstruksikan sebagai negara hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD, 1945). Konsekuensi dari kedudukan tersebut adalah setiap penyelenggaraan kekuasaan negara harus bertumpu pada aturan hukum yang berlaku, bukan pada kehendak sepihak penguasa, sehingga setiap warga negara memperoleh kedudukan yang setara serta perlindungan yang adil di hadapan hukum (Muntoha, 2013). Gagasan tersebut kemudian berkembang seiring munculnya paradigma *welfare state*, yang menuntut negara untuk turut bertanggung jawab

atas kesejahteraan warganya, termasuk dalam pengaturan berbagai sumber daya yang menopang kehidupan masyarakat (Syariffuddin, 2019).

Salah satu sumber daya yang menempati posisi strategis dalam kehidupan bermasyarakat adalah tanah. Selain berfungsi sebagai tempat bermukim, tanah juga menjadi penopang aktivitas ekonomi, sosial, maupun budaya, sehingga keberadaannya senantiasa berkaitan erat dengan identitas dan keberlangsungan hidup suatu komunitas (Koswara et al., 2024). Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, diiringi laju pembangunan yang masif, menjadikan kebutuhan atas tanah kian tinggi dari masa ke masa. Kondisi demikian membuka ruang bagi timbulnya berbagai persoalan dan sengketa yang berkaitan dengan penguasaan maupun kepemilikan tanah, sehingga negara dituntut untuk menghadirkan pengaturan hukum yang jelas guna menjamin kepastian atas hak-hak tersebut (Ardiansyah, 2022).

Landasan konstitusional pengaturan pertanahan termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut diejawantahkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, 1960), yang menjadi tumpuan utama penyelenggaraan hukum pertanahan nasional sekaligus sarana unifikasi hukum agraria yang sebelumnya bersifat pluralistik (Ramadhani et al., 2024). Melalui Undang-Undang Pokok Agraria, negara diberi kewenangan mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah demi terciptanya kesejahteraan bersama, sekaligus mengatur ragam hak atas tanah beserta mekanisme perlindungannya (Isnaini & Lubis, 2022).

Salah satu tujuan mendasar yang hendak dicapai melalui pengaturan tersebut adalah terwujudnya kepastian hukum atas hak-hak yang melekat pada tanah (Nugroho, 2017). Guna mewujudkan cita-cita tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak (Hunowu, 2021). Ketentuan mengenai pendaftaran tanah selanjutnya diperinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat sekaligus memberikan kejelasan mengenai status hukum, subjek, dan objek tanah yang bersangkutan (Sudiro & Putra, 2023).

Meskipun kerangka normatif tersebut telah tersedia, realitas di lapangan menunjukkan bahwa tidak sedikit masyarakat yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah dan masih mengandalkan dokumen administrasi yang diterbitkan oleh perangkat desa maupun kelurahan. Dokumen yang lazim digunakan dalam konteks ini adalah Surat Keterangan Tanah, yang pada dasarnya hanya berfungsi sebagai bukti penguasaan atau pengusahaan tanah sebelum dilakukan pendaftaran secara resmi (Atikah, 2022). Ketergantungan masyarakat terhadap dokumen non sertifikat semacam ini memperlihatkan bahwa praktik administrasi pertanahan pada level akar rumput belum sepenuhnya bertumpu pada instrumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (Fahrani et al., 2023).

Kedudukan Surat Keterangan Tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional sesungguhnya bersifat terbatas, sebab surat tersebut hanya merupakan keterangan administratif yang diterbitkan oleh kepala desa atau lurah dan tidak memiliki daya bukti

yang setara dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Anri et al., 2024). Persoalan menjadi lebih kompleks mengingat penerbitan Surat Keterangan Tanah dalam praktiknya kerap dilakukan tanpa disertai proses verifikasi riwayat tanah yang memadai maupun pengawasan administratif yang optimal, sehingga berpotensi memicu tumpang tindih penguasaan atas objek tanah yang sama serta membuka celah bagi timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari (Arrizal & Sari, 2022).

Kondisi tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan yang cukup nyata antara ketentuan normatif yang menghendaki kepastian hukum melalui mekanisme pendaftaran dan sertifikasi tanah, dengan realitas empiris masyarakat yang masih bertumpu pada dokumen administratif desa yang kekuatan hukumnya jauh lebih lemah. Persoalan ini menjadi semakin relevan untuk dikaji mengingat Surat Keterangan Tanah, yang idealnya hanya berfungsi sebagai bukti administratif sementara, dalam praktiknya kerap dipersepsikan oleh masyarakat sebagai dasar kepemilikan yang definitif atas tanah (Nadzir, 2017; Ramadhani, 2021). Bertolak dari uraian tersebut, kajian ini diarahkan untuk menelaah secara normatif problematika hukum penerbitan Surat Keterangan Tanah serta implikasinya terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia, dengan rumusan permasalahan yang meliputi: pertama, bagaimana kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional; kedua, faktor-faktor yuridis apa yang menyebabkan timbulnya problematika hukum dalam penerbitan Surat Keterangan Tanah; dan ketiga, bagaimana kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang didasarkan pada Surat Keterangan Tanah ditinjau dari perspektif hukum pertanahan di Indonesia. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis bagi pengembangan ilmu hukum agraria, khususnya dalam memperjelas kedudukan Surat Keterangan Tanah di tengah kerangka hukum pendaftaran tanah nasional, sekaligus memberikan manfaat praktis bagi pemerintah desa, Badan Pertanahan Nasional, dan masyarakat dalam memahami batas kekuatan hukum dokumen tersebut guna meminimalisir risiko sengketa pertanahan di masa mendatang.

Kajian mengenai Surat Keterangan Tanah dan keterkaitannya dengan kepastian hukum hak atas tanah bukan merupakan tema yang sepenuhnya baru dalam literatur hukum agraria. Beberapa penelitian terdahulu telah menyinggung persoalan ini dari berbagai sudut pandang, sehingga menjadi penting untuk dipetakan guna menegaskan posisi kebaruan kajian ini. Penelitian yang dilakukan oleh Sibarani dan Lawotjo mengangkat kajian hukum atas Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan kepala desa sebagai bukti awal hak milik atas tanah. Kajian tersebut menyimpulkan bahwa surat keterangan yang diterbitkan pemerintah desa berfungsi sebagai bukti awal penguasaan fisik yang memuat riwayat, pihak penguasa, serta batas bidang tanah, khususnya bagi pemohon yang belum memiliki alat bukti kepemilikan lengkap (Sibarani & Lawotjo, 2023). Penelitian ini turut menemukan bahwa praktik penerbitannya kerap diwarnai tumpang tindih kepemilikan yang berujung pada sengketa. Relevansi kajian tersebut dengan penelitian ini terletak pada pemetaan fungsi awal Surat Keterangan Tanah, meskipun belum secara khusus menelaah kedudukannya dalam kerangka kepastian hukum secara normatif.

Penelitian lain disusun oleh Anri dkk., yang mengkaji kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah dalam sistem pembuktian penguasaan hak atas tanah. Hasil kajian tersebut menegaskan bahwa surat keterangan dimaksud hanya memiliki kekuatan pembuktian yang lebih lemah dibandingkan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sekalipun tetap dapat digunakan sebagai alat bukti dalam sengketa di pengadilan (Anri et al., 2024). Kajian ini memberikan pijakan penting mengenai posisi

yuridis Surat Keterangan Tanah, namun belum menjabarkan secara mendalam faktor-faktor penyebab timbulnya problematika hukum dalam proses penerbitannya. Selanjutnya, penelitian Arrizal dan Sari menyoroti keabsahan, penggunaan, dan kelemahan Surat Keterangan Tanah dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa dokumen ini pada hakikatnya bersifat individual dan hanya berperan sebagai pelengkap dalam rangkaian pendaftaran tanah, sehingga belum dapat dijadikan bukti kepemilikan yang sempurna. Studi ini juga menggarisbawahi lemahnya mekanisme verifikasi sebagai sumber utama persoalan hukum yang mengiringi penggunaan surat tersebut (Arrizal & Sari, 2022).

Bertolak dari ketiga kajian terdahulu tersebut, dapat dicermati bahwa penelitian yang secara komprehensif mengaitkan problematika hukum penerbitan Surat Keterangan Tanah dengan kepastian hukum hak atas tanah, melalui pendekatan yuridis normatif yang menyeluruh, masih relatif terbatas. Kajian-kajian sebelumnya cenderung berfokus pada aspek kedudukan atau kekuatan pembuktian secara parsial, sehingga penelitian ini berupaya mengisi celah tersebut dengan menganalisis secara khusus keterkaitan antara mekanisme penerbitan, faktor penyebab problematika, dan implikasinya terhadap kepastian hukum secara utuh.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menempatkan norma sebagai objek kajian utama dan menitikberatkan analisis pada bahan hukum kepustakaan, bukan pada perilaku sosial di lapangan (Rosidi, Zainuddin, dan Arifiana, 2024). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan dan pendaftaran tanah, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang digunakan untuk membangun argumentasi hukum berdasarkan doktrin dan pandangan para ahli mengenai kepastian hukum dan kedudukan Surat Keterangan Tanah (Yulis, 2025).

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, berupa Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; bahan hukum sekunder, berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan; serta bahan hukum tersier, berupa kamus hukum dan sumber pendukung lainnya. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, yakni dengan menelusuri dan menghimpun berbagai literatur yang berkaitan dengan objek penelitian (K. Putri, 2019).

Bahan hukum yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan teknik deskriptif-argumentatif, yaitu dengan menguraikan norma hukum yang berlaku, menghubungkannya dengan konsep dan doktrin yang relevan, kemudian menarik kesimpulan yang bersifat preskriptif guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Dengan demikian, hasil analisis yang dihasilkan tidak sekadar menggambarkan kondisi hukum yang berlaku (*das sein*), melainkan juga memberikan rekomendasi normatif mengenai bagaimana seharusnya kedudukan Surat Keterangan Tanah diatur dan diterapkan (*das sollen*) dalam sistem hukum pertanahan nasional.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional

Fungsi Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Awal Penguasaan

Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan dokumen administratif yang diterbitkan oleh kepala desa atau lurah sebagai bentuk pengakuan atas penguasaan fisik suatu bidang tanah oleh masyarakat yang belum memperoleh sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional. Dokumen ini lahir dari kebutuhan praktis masyarakat di wilayah yang belum sepenuhnya tersentuh program sertifikasi tanah, sehingga fungsinya lebih dekat dengan catatan administrasi desa daripada instrumen hukum kepemilikan yang bersifat final. Kajian Atikah menegaskan bahwa kedudukan SKT dalam sistem hukum pertanahan Indonesia masih diwarnai ambiguitas, sebab di satu sisi dokumen tersebut kerap dijadikan alat bukti dalam proses litigasi di pengadilan, namun di sisi lain sistem hukum pertanahan nasional yang menganut *negative tendency system* pada dasarnya menempatkan sertifikat yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instrumen pembuktian yang jauh lebih kuat (Atikah, 2022). Kondisi ini memperlihatkan bahwa SKT, meskipun diterima luas secara sosiologis dan dianggap sah oleh masyarakat awam, tidak memiliki daya ikat yang setara dengan sertifikat hak atas tanah dalam kerangka hukum positif.

Ambiguitas kedudukan tersebut semakin nyata apabila dicermati dari perspektif hierarki alat bukti dalam hukum pertanahan nasional. Sertifikat hak atas tanah lahir dari suatu rangkaian proses pendaftaran yang melibatkan pengukuran bidang tanah, pemeriksaan riwayat kepemilikan, pengumuman kepada publik, hingga penerbitan buku tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Sebaliknya, SKT diterbitkan tanpa melalui rangkaian prosedur seketat itu, sehingga secara yuridis kedudukannya tidak dapat disejajarkan dengan sertifikat. Namun demikian, ketiadaan sertifikat pada sebagian besar bidang tanah di wilayah pedesaan menyebabkan masyarakat tetap bergantung pada SKT sebagai satu-satunya dokumen yang tersedia, sehingga muncul kesenjangan antara idealitas normatif dan realitas praktik administrasi pertanahan di lapangan. Kesenjangan inilah yang pada akhirnya menjadi akar dari berbagai persoalan hukum yang mengiringi keberadaan SKT dalam sistem pertanahan nasional, sebab dokumen yang lahir dari kebutuhan praktis tersebut kerap dipersepsikan melampaui fungsi normatifnya yang sesungguhnya bersifat sementara.

Ambiguitas kedudukan SKT sesungguhnya dapat ditelusuri melalui lensa *legal pluralism*, yakni kondisi ketika norma hukum negara (*state law*) hidup berdampingan dengan norma sosial yang tumbuh dari praktik masyarakat setempat (*living law*). Dalam kerangka ini, SKT bukan sekadar dokumen administratif yang lahir dari kekosongan hukum, melainkan representasi dari legitimasi sosiologis yang diakui masyarakat desa secara turun temurun, meskipun legitimasi tersebut belum memperoleh pengesahan penuh dari sistem hukum formal. Ketegangan antara *sociological validity* dan *juridical validity* inilah yang menjelaskan mengapa SKT tetap bertahan sebagai instrumen penguasaan tanah yang populer di kalangan masyarakat akar rumput, walaupun secara normatif kedudukannya jauh berada di bawah sertifikat hak atas tanah. Fenomena ini sejalan dengan karakter *negative tendency system* yang dianut hukum pertanahan Indonesia, di mana sertifikat yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional pun pada dasarnya bukan bukti mutlak, namun tetap menempati hierarki pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan dokumen desa semacam SKT. Ketidadaan sinkronisasi antara legitimasi sosial dan legitimasi yuridis pada

gilirannya menciptakan apa yang dapat disebut sebagai *legal vacuum* dalam praktik penguasaan tanah, sebab masyarakat merasa telah memiliki dasar hukum yang cukup, sementara sistem hukum formal memandang dokumen tersebut hanya sebagai keterangan administratif yang rentan digugat. Kesenjangan ini semakin problematis ketika dikaitkan dengan minimnya pemahaman masyarakat mengenai perbedaan antara *bezit* atau penguasaan fisik dengan *eigendom* atau kepemilikan yang sah secara hukum, sebab keduanya kerap dianggap identik dalam persepsi awam meskipun memiliki konsekuensi hukum yang sangat berbeda. Dengan demikian, persoalan mendasar yang melekat pada SKT bukan semata pada aspek prosedural penerbitannya, melainkan pada belum terbangunnya jembatan konseptual antara pengakuan sosial atas penguasaan tanah dan pengakuan yuridis yang dikehendaki oleh sistem pendaftaran tanah nasional. Kondisi inilah yang menjadikan urgensi edukasi hukum kepada masyarakat desa sama pentingnya dengan penguatan regulasi itu sendiri, sebab tanpa pemahaman yang memadai mengenai batas kekuatan hukum SKT, masyarakat akan terus bergantung pada dokumen tersebut sebagai jaminan yang keliru dipersepsikan setara dengan sertifikat resmi.

Kedudukan Surat Keterangan Tanah dalam Praktik Peradilan

Pemahaman mengenai fungsi SKT sebagai bukti awal penguasaan tanah diperkuat oleh hasil penelitian Haryanto dan Parwitasari yang mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor 9/PDT.G/2010/PN.SML dan Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.MDL. Kedua putusan tersebut menunjukkan bahwa SKT yang diterbitkan kepala desa memiliki kekuatan hukum untuk memperkuat klaim kepemilikan, dengan syarat penerbitannya sesuai prosedur dan kewenangan yang berlaku (Haryanto & Parwitasari, 2024). Meskipun demikian, penelitian ini secara tegas menyimpulkan bahwa SKT tidak dapat berdiri sendiri sebagai bukti kepemilikan yang sempurna tanpa diikuti proses pendaftaran tanah secara resmi, sehingga fungsinya lebih tepat dimaknai sebagai *prima facie evidence* atau bukti permulaan yang membuka jalan bagi penerbitan alas hak.

Kecenderungan hakim untuk menerima SKT sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan sesungguhnya mencerminkan pragmatisme peradilan dalam menghadapi kenyataan sosial, di mana sebagian besar penguasaan tanah masyarakat memang belum terdaftar secara formal. Akan tetapi, penerimaan tersebut tidak serta-merta mengubah kedudukan normatif SKT, sebab penilaian hakim terhadap kekuatan pembuktian suatu dokumen dalam perkara perdata bersifat kasuistik dan sangat bergantung pada konteks pembuktian lain yang menyertainya, seperti keterangan saksi, riwayat penguasaan fisik, dan ada tidaknya keberatan dari pihak lain. Dengan demikian, kekuatan hukum SKT dalam praktik peradilan bersifat kondisional, bukan mutlak, sehingga tidak dapat dijadikan pijakan tunggal bagi kepastian hukum kepemilikan tanah. Karakter kondisional ini pula yang menjelaskan mengapa putusan pengadilan mengenai SKT kerap tidak konsisten antarwilayah, karena penilaian hakim sangat bergantung pada konteks faktual masing-masing perkara, bukan pada norma tunggal yang berlaku secara seragam.

Perbandingan Kedudukan Surat Keterangan Tanah dengan Alas Hak Lain

a. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik

Penelitian Gunanegara memperlihatkan bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPPF), yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pada hakikatnya hanya

bermaterikan pengakuan sepihak dan berkualifikasi sebagai akta di bawah tangan, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak dapat disejajarkan dengan sertifikat hak atas tanah (Gunanegara, 2022). Karakter ini pada dasarnya sejalan dengan kedudukan SKT yang juga bersumber dari pengakuan administratif tingkat desa, tanpa disertai proses verifikasi independen dari lembaga yang berwenang menerbitkan alat bukti kepemilikan yang kuat.

b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak

Kesimpulan yang relatif sama ditemukan dalam penelitian Putri mengenai kedudukan hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPH), yang menegaskan bahwa tanah dengan bukti kepemilikan berupa surat pernyataan semacam itu tetap berstatus tanah negara, sehingga masih memerlukan proses permohonan hak dan pendaftaran tanah agar memperoleh sertifikat yang sah (S. S. K. Putri, 2022). Kesamaan karakter antara SKT, SPPF, dan SPH menegaskan adanya pola umum dalam hukum pertanahan Indonesia, yaitu bahwa segala bentuk dokumen administratif yang diterbitkan di luar mekanisme pendaftaran resmi pada dasarnya hanya berfungsi sebagai alas hak sementara, bukan sebagai puncak dari kepastian hukum kepemilikan tanah. Pola ini memperlihatkan bahwa problematika yang melekat pada SKT bukanlah persoalan yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari persoalan struktural yang lebih luas dalam sistem pembuktian hak atas tanah berbasis penguasaan fisik di Indonesia.

Surat Keterangan Tanah dan Tanah Bekas Hak Milik Adat

Persoalan kedudukan hukum SKT menjadi semakin kompleks apabila dikaitkan dengan tanah bekas hak milik adat. Kajian Albar terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023 menunjukkan bahwa setiap bidang tanah bekas hak milik adat, termasuk yang diperoleh melalui pewarisan, tetap wajib melalui proses pendaftaran agar tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku dan memperoleh jaminan kepastian hukum (Albar, 2024). Dalam praktiknya, pertimbangan hakim pada perkara tersebut belum sepenuhnya menerapkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria secara optimal, sehingga sertifikat yang telah diterbitkan sesuai prosedur pun dapat dinyatakan tidak berkekuatan hukum apabila proses awal penguasaannya, termasuk dokumen semacam SKT, tidak disertai kejelasan riwayat penguasaan yang memadai. Temuan ini menegaskan bahwa persoalan kedudukan hukum SKT tidak berhenti pada tahap penerbitannya, melainkan berpotensi menimbulkan implikasi hukum lanjutan bahkan setelah sertifikat diterbitkan, apabila fondasi awal berupa riwayat penguasaan yang tercatat dalam SKT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.

Kerentanan Surat Keterangan Tanah terhadap Pemalsuan

Lemahnya kedudukan hukum SKT turut membuka celah bagi tindak pidana pemalsuan dokumen pertanahan. Penelitian Alim dkk. mengenai tinjauan yuridis terhadap tindak pidana pemalsuan surat keterangan hak atas tanah yang sedang dalam sengketa menunjukkan bahwa lemahnya struktur administrasi pertanahan menjadi salah satu penyebab utama munculnya delik pemalsuan sebagaimana diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Alim et al., 2026). Penelitian tersebut menegaskan bahwa pemalsuan surat tanah merupakan delik formil yang telah sempurna sejak perbuatan

dilakukan, tanpa harus bergantung pada adanya kerugian nyata, sehingga unsur *dolus* atau kesengajaan dalam konteks sengketa tanah semestinya dipandang sebagai faktor pemberat dalam pemidanaan. Lebih jauh, penelitian ini menegaskan bahwa kegagalan aparat penegak hukum dalam memposisikan pemalsuan surat tanah sebagai kejahatan terhadap kepercayaan publik berdampak pada terganggunya kepastian hukum dan legitimasi sistem pertanahan secara keseluruhan, sehingga diperlukan harmonisasi antara hukum pidana dan administrasi pertanahan guna mencegah reproduksi praktik mafia tanah secara sistemik.

Kelima aspek yang diuraikan di atas, mulai dari fungsi SKT sebagai bukti awal, kedudukannya dalam praktik peradilan, kesetaraannya dengan alas hak lain, kompleksitasnya pada tanah bekas hak adat, hingga kerentanannya terhadap pemalsuan, secara keseluruhan menunjukkan bahwa persoalan kedudukan hukum SKT bukan sekadar persoalan teknis administratif, melainkan mencerminkan kelemahan sistemik dalam arsitektur hukum pembuktian hak atas tanah di Indonesia. Kelemahan tersebut pada gilirannya menjadi latar bagi munculnya berbagai faktor yuridis yang memicu problematika penerbitan SKT sebagaimana akan diuraikan pada bagian berikutnya.

3.2. Faktor-Faktor Yuridis Penyebab Problematika Hukum Penerbitan Surat Keterangan Tanah

Lemahnya Mekanisme Verifikasi Riwayat Tanah

Problematika hukum dalam penerbitan SKT tidak dapat dilepaskan dari lemahnya mekanisme verifikasi riwayat tanah pada tingkat pemerintahan desa. Ketiadaan standar baku dalam proses verifikasi menyebabkan penerbitan SKT sering dilakukan tanpa penelusuran yang memadai terhadap riwayat penguasaan, subjek, maupun objek tanah yang bersangkutan. Kondisi ini sejalan dengan temuan Saifuddin dan Qamariyanti yang mengkaji tumpang tindih penerbitan SKT dengan sertifikat hak milik atas objek tanah yang sama (Saifuddin & Qamariyanti, 2022). Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa pertimbangan hakim dalam beberapa putusan yang mendudukan SKT sejajar dengan sertifikat hak atas tanah justru menimbulkan kekaburan norma hukum, karena tidak memperhatikan secara utuh penafsiran Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria maupun Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, 1997). Akibatnya, alih-alih menghadirkan kepastian, penerbitan SKT yang tumpang tindih dengan sertifikat justru memperbesar potensi konflik pertanahan, terutama pada bidang tanah yang riwayat penguasaannya diperebutkan oleh lebih dari satu pihak.

Minimnya Penerapan Asas Publisitas

Faktor yuridis lain yang turut memicu problematika penerbitan SKT adalah lemahnya penerapan asas publisitas atau *openbaarheid* dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Penelitian Agung dkk. menekankan bahwa transparansi akses informasi mengenai status dan riwayat suatu bidang tanah menjadi kunci utama dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi pemegang hak (Agung et al., 2022). Ketika suatu peralihan atau penguasaan tanah, termasuk yang didasarkan pada perjanjian pengikatan, tidak didaftarkan secara resmi, maka kedudukan hukumnya akan tereduksi menjadi sekadar perjanjian privat yang tidak mengikat pihak ketiga. Fenomena serupa terjadi pada penerbitan SKT, yang pada

umumnya hanya diketahui dan diakui dalam lingkup administrasi desa tanpa terintegrasi dengan basis data pertanahan nasional, sehingga rawan menimbulkan tumpang tindih penguasaan atas objek tanah yang sama tanpa terdeteksi sejak awal oleh instansi yang berwenang.

Disharmoni Regulasi Pertanahan

Disharmoni regulasi antara peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah juga menjadi faktor struktural yang tidak dapat diabaikan. Penelitian Firmanto dan Sutrisno yang meneliti praktik pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menemukan adanya ketidakselarasan antara Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang pada akhirnya menghambat efektivitas perlindungan konstitusional atas kepastian hukum. Selain kendala normatif tersebut, penelitian ini juga mengungkap hambatan empiris berupa rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan kapasitas kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, serta lambatnya proses pengukuran bidang tanah (Firmanto & Sutrisno, 2026). Kombinasi antara disharmoni regulasi dan hambatan empiris inilah yang mendorong masyarakat pada level akar rumput tetap bertumpu pada dokumen administratif seperti SKT, meskipun kekuatan hukumnya jauh lebih lemah dibandingkan sertifikat, karena dokumen tersebut dianggap lebih mudah dan murah diperoleh dibandingkan menempuh jalur pendaftaran resmi yang berjenjang (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, 2021).

Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

a. Peluang Penyalahgunaan Wewenang

Persoalan yuridis lain yang turut memperbesar problematika penerbitan SKT tampak pula dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian Permadi menunjukkan bahwa meskipun PTSL dirancang untuk menjawab keluhan masyarakat atas proses pendaftaran tanah yang rumit, mahal, dan berlarut-larut, pelaksanaannya di lapangan justru membuka celah bagi penyalahgunaan wewenang dan kekeliruan administratif yang disengaja, sehingga koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional, pemerintah daerah, kepolisian, dan masyarakat menjadi sangat diperlukan untuk meminimalisasi risiko tersebut (Permadi, 2024).

b. Dampak Ganda Implementasi PTSL

Temuan yang selaras juga dikemukakan oleh Krismantoro dkk., yang menegaskan bahwa implementasi PTSL menimbulkan dampak ganda, yaitu memberikan manfaat bagi sebagian pemilik tanah yang berhasil memperoleh sertifikat melalui program tersebut, namun di sisi lain menyisakan persoalan bagi bidang tanah yang riwayat penguasaannya masih didasarkan pada dokumen nonsertifikat seperti SKT dan belum tersentuh secara sistematis. Kondisi ini memperlihatkan bahwa upaya percepatan sertifikasi tanah melalui PTSL belum sepenuhnya mampu mengatasi akar persoalan lemahnya verifikasi riwayat tanah yang selama ini melekat pada praktik penerbitan SKT di tingkat desa, sehingga problematika hukum yang sama berpotensi terus berulang meskipun program percepatan sertifikasi telah dijalankan secara masif (Krismantoro et al., 2024).

Secara keseluruhan, dapat dicermati bahwa problematika hukum penerbitan SKT bersumber dari empat faktor yuridis yang saling berkelindan, yaitu lemahnya mekanisme verifikasi dan pengawasan administratif di tingkat desa, minimnya penerapan asas publisitas dalam sistem pendaftaran tanah, disharmoni antara berbagai peraturan perundang-undangan pertanahan, serta belum optimalnya implementasi program percepatan sertifikasi tanah dalam menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Keempat faktor tersebut tidak berdiri sendiri melainkan saling menguatkan satu sama lain, sebab lemahnya verifikasi pada tingkat desa akan semakin berbahaya apabila tidak diimbangi transparansi informasi melalui asas publisitas, sementara disharmoni regulasi memperlebar ruang bagi inkonsistensi penerapan norma di lapangan, dan keterbatasan jangkauan PTSL menyebabkan seluruh persoalan tersebut tetap bertahan pada bidang tanah yang belum tersentuh program sertifikasi. Interaksi antar faktor inilah yang menjelaskan mengapa problematika hukum penerbitan SKT bersifat persisten dan sulit diselesaikan hanya melalui satu jenis intervensi kebijakan semata, sehingga menjadikan SKT sebagai dokumen yang rentan terhadap sengketa, tumpang tindih kepemilikan, dan bahkan penyalahgunaan yang berujung pada tindak pidana.

Keempat faktor yuridis yang telah diuraikan pada dasarnya mencerminkan persoalan yang lebih fundamental, yakni belum terintegrasinya sistem administrasi pertanahan tingkat desa dengan basis data pertanahan nasional secara *end to end*. Ketiadaan interoperabilitas ini menyebabkan setiap SKT yang diterbitkan kepala desa berjalan secara paralel dan terisolasi dari sistem informasi pertanahan yang dikelola Badan Pertanahan Nasional, sehingga potensi tumpang tindih penguasaan hampir mustahil terdeteksi sejak dini. Dalam konteks transformasi digital pertanahan, ketiadaan *interoperability* antar lembaga ini menjadi hambatan struktural yang lebih mendasar dibandingkan sekadar lemahnya kapasitas kelembagaan, sebab meskipun perangkat desa memiliki kemampuan administratif yang baik, tanpa akses terhadap basis data pertanahan nasional secara *real time*, verifikasi riwayat tanah tetap akan bersifat parsial dan rawan kekeliruan. Persoalan ini diperparah oleh belum meratanya penerapan sistem informasi pertanahan berbasis digital di seluruh wilayah, khususnya pada kawasan pedesaan dan wilayah terpencil, yang justru menjadi daerah dengan tingkat ketergantungan tertinggi terhadap SKT sebagai alat bukti penguasaan. Kombinasi antara disharmoni regulasi dan minimnya infrastruktur digital pertanahan menciptakan lingkaran yang saling menguatkan, sebab wilayah yang paling membutuhkan kepastian hukum justru menjadi wilayah yang paling minim dijangkau oleh sistem verifikasi modern.

Lebih jauh, perspektif *good governance* dalam pengelolaan pertanahan menuntut adanya prinsip akuntabilitas dan transparansi yang tidak hanya berhenti pada level regulasi, melainkan harus terwujud dalam praktik pelayanan administrasi pertanahan sehari-hari, termasuk dalam proses penerbitan SKT oleh perangkat desa. Tanpa penguatan tata kelola tersebut, upaya harmonisasi regulasi semata tidak akan cukup untuk mengatasi problematika penerbitan SKT, sebab persoalan yang dihadapi bersifat multidimensi, mencakup aspek normatif, kelembagaan, teknologi, maupun kapasitas sumber daya manusia di tingkat desa. Oleh karena itu, penyelesaian problematika hukum penerbitan SKT semestinya tidak dipandang sebagai persoalan tunggal yang dapat diselesaikan melalui satu kebijakan, melainkan memerlukan pendekatan *multisectoral* yang melibatkan sinergi antara pemerintah desa, Badan Pertanahan Nasional, pemerintah daerah, serta lembaga penegak hukum secara berkesinambungan.

3.3. Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Surat Keterangan Tanah

Prinsip Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah

Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum pertanahan yang bertujuan memberikan jaminan bagi pemegang hak atas tanah, baik dari aspek subjek, objek, maupun status hukumnya. Penelitian Frederik dkk. menegaskan bahwa substansi hukum pendaftaran tanah di Indonesia sesungguhnya telah berupaya memberikan jaminan kepastian hukum melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun pada tataran praktis penerapan ketentuan tersebut belum sepenuhnya efektif karena tidak selalu menjadi pertimbangan utama hakim dalam memutus perkara pertanahan (Frederik et al., 2024). Ketiadaan kepastian hukum yang konsisten inilah yang menyebabkan hak-hak masyarakat, termasuk yang didasarkan pada SKT, senantiasa berada dalam potensi gugatan sewaktu-waktu, mengingat sertifikat sekalipun pada dasarnya bukan merupakan jaminan mutlak yang tidak dapat diganggu gugat (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, 1997).

Kepastian Hukum dalam Praktik Yudisial

Pandangan yang relatif sejalan turut dikemukakan oleh Sidabutar (2023), yang mengkaji sejumlah putusan pengadilan negeri terkait sengketa kepemilikan tanah bersertifikat, di antaranya Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 784/Pdt.G/2019/PNMdn, Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 178/Pdt.G/2021/PNPbr, dan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 40/Pdt.G/2021/PNJmb. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah menurut sistem hukum Indonesia tidak memberikan jaminan hak secara absolut, sebab pihak lain tetap berpeluang mengajukan gugatan meskipun pemilik telah memegang bukti kepemilikan formal (Sidabutar, 2023). Apabila logika ini diterapkan pada dokumen SKT yang kedudukan hukumnya jauh lebih lemah dibandingkan sertifikat, maka tingkat kerentanan terhadap gugatan dan sengketa kepemilikan menjadi jauh lebih besar, sehingga masyarakat yang masih mengandalkan SKT sesungguhnya berada dalam posisi hukum yang rapuh dan memerlukan langkah lanjutan berupa pendaftaran formal untuk memperkuat kedudukannya.

Lembaga *Rechtsverwerking* sebagai Instrumen Perlindungan

Upaya mewujudkan kepastian hukum atas hak yang bersumber dari penguasaan awal, termasuk yang dibuktikan melalui SKT, juga tidak dapat dilepaskan dari lembaga *rechtsverwerking*. Penelitian Arif dan Sukirno menjelaskan bahwa lembaga ini memberikan perlindungan bagi pemegang sertifikat sepanjang tidak ada keberatan yang diajukan dalam kurun waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan (Arif & Sukirno, 2024), sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebaliknya, apabila pemegang hak tidak memanfaatkan tanahnya dalam kurun waktu tertentu, maka hak tersebut berpotensi hilang secara hukum. Ketentuan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam hukum pertanahan nasional bersifat gradual dan mensyaratkan tindakan aktif dari pemegang hak, bukan sekadar bertumpu pada kepemilikan dokumen administratif semata, termasuk SKT yang notabene belum memiliki kekuatan hukum setara sertifikat.

Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak melalui Pewarisan

a. Ketidaksesuaian Akta dan Praktik Pencatatan

Dimensi kepastian hukum juga relevan dikaji dalam konteks peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, mengingat SKT kerap menjadi dasar awal penguasaan tanah warisan sebelum dilakukan pensertifikatan. Penelitian Nurhadi mengenai pendaftaran peralihan hak berdasarkan akta pembagian hak waris menemukan adanya ketidaksesuaian antara akta notaris dan praktik pencatatan di Kantor Pertanahan pada sejumlah wilayah seperti Kabupaten Bogor, Kota Bekasi, dan Kabupaten Karawang, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi memicu konfrontasi antar ahli waris maupun pengabaian aturan yang berdampak pada hilangnya jaminan perlindungan hukum bagi penerima hak (Nurhadi, 2024).

b. Harmonisasi Surat Keterangan Waris

Temuan yang selaras juga dikemukakan yang menyoroti perubahan Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2021 mengenai Surat Keterangan Waris. Perubahan ketentuan ini dimaksudkan untuk menghilangkan perbedaan golongan penduduk dalam pembuatan surat keterangan waris, sehingga ahli waris memiliki kebebasan memilih pejabat yang berwenang menerbitkannya, baik lurah dan camat, notaris, maupun Balai Harta Peninggalan. Harmonisasi semacam ini diharapkan dapat memperkuat kepastian hukum bagi seluruh warga negara Indonesia dalam proses peralihan hak atas tanah warisan, termasuk yang sebelumnya hanya didasarkan pada dokumen administratif tingkat desa seperti SKT (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2021).

Perspektif Komparatif Kepastian Hukum Perolehan Hak atas Tanah

Perspektif komparatif dari penelitian Widiyono dan Khan (2023) turut memperkuat pemahaman bahwa kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah di Indonesia mengalami perkembangan progresif melalui regulasi terbaru, seperti Perppu Cipta Kerja 2022 dan Peraturan Pemerintah Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Penelitian tersebut menegaskan bahwa harmonisasi peraturan perundang-undangan menjadi prasyarat mutlak bagi terciptanya iklim perolehan hak atas tanah yang bertanggung jawab dan berkelanjutan. Dalam kerangka inilah, penataan kedudukan SKT perlu diarahkan agar tidak lagi berdiri sebagai dokumen yang berpotensi menimbulkan kekaburan hukum, melainkan diintegrasikan secara jelas ke dalam tahapan awal proses pendaftaran tanah yang sistematis dan terukur (Peraturan Pemerintah, 2022; Widiyono & Khan, 2023).

Penguatan Kelembagaan Desa dalam Sistem Publikasi Pertanahan

Pada tataran kelembagaan, penguatan peran perangkat desa turut menjadi variabel penting dalam mewujudkan kepastian hukum. Penelitian Subekti dkk. menekankan pentingnya sistem publikasi positif yang didukung oleh peran pamong desa dalam menjamin perlindungan bagi subjek hukum yang tercatat pada buku tanah, sekaligus mencegah potensi konflik melalui inventarisasi kepemilikan tanah secara tertib agar tidak

diperlakukan sebagai barang *absentee* (Subekti et al., 2022). Sejalan dengan hal tersebut, hasil pengabdian masyarakat yang dilaporkan Pahlefi dkk. (2026) di Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi, memperlihatkan bahwa pemahaman masyarakat mengenai keterkaitan erat antara pendaftaran tanah dan kepastian hukum masih perlu terus ditingkatkan melalui sosialisasi berkelanjutan, agar transparansi dan akuntabilitas sistem pendaftaran tanah benar-benar dirasakan manfaatnya oleh masyarakat pada level akar rumput, termasuk mereka yang selama ini masih mengandalkan SKT sebagai satu-satunya bukti penguasaan tanah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa kepastian hukum atas hak yang didasarkan pada SKT hanya dapat terwujud secara utuh apabila dokumen tersebut ditempatkan sebagai tahap awal menuju pendaftaran tanah yang resmi, bukan sebagai titik akhir dari proses pembuktian kepemilikan. Keenam aspek yang telah diuraikan, mulai dari prinsip kepastian hukum, praktik yudisial, lembaga *rechtsverwerking*, peralihan hak melalui pewarisan, perspektif komparatif regulasi, hingga penguatan kelembagaan desa, memperlihatkan bahwa kepastian hukum bukanlah kondisi yang tercipta secara otomatis melalui penerbitan satu dokumen administratif, melainkan hasil dari rangkaian proses hukum yang berkesinambungan. Tanpa adanya kelanjutan proses pendaftaran, sertifikasi, serta harmonisasi regulasi dan penguatan kelembagaan di tingkat desa, kepastian hukum yang diharapkan dari keberadaan SKT akan tetap bersifat semu dan berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan yang berkepanjangan.

Berangkat dari keseluruhan uraian mengenai kepastian hukum tersebut, dapat dipahami bahwa persoalan SKT pada hakikatnya bukan sekadar isu teknis administrasi desa, melainkan cerminan dari tegangan konseptual antara *das sein* atau kenyataan praktik pertanahan di lapangan dan *das sollen* atau cita-cita normatif yang dikehendaki sistem hukum pertanahan nasional. Untuk menjembatani tegangan tersebut, diperlukan reorientasi kebijakan yang tidak hanya berorientasi pada penguatan regulasi semata, tetapi juga pada pembangunan infrastruktur kelembagaan yang mampu mengonversi status penguasaan berbasis SKT menjadi status kepemilikan yang terdaftar secara sistemik. Dalam hal ini, konsep *legal certainty as a continuum* dapat dijadikan kerangka berpikir yang lebih realistis, yakni memandang kepastian hukum bukan sebagai kondisi biner antara ada dan tidak ada, melainkan sebagai rangkaian tahapan yang bergerak dari pengakuan sosial menuju pengakuan administratif, kemudian menuju pengakuan yuridis yang sempurna melalui sertifikasi. Dengan kerangka demikian, SKT dapat diposisikan sebagai titik awal dari kontinum tersebut, bukan sebagai anomali yang harus dihapuskan begitu saja, sebab realitas sosiologis menunjukkan bahwa penghapusan SKT tanpa disertai penguatan akses masyarakat terhadap pendaftaran resmi hanya akan menciptakan kekosongan hukum baru yang lebih merugikan masyarakat kecil.

Selain itu, penguatan peran kelembagaan desa dalam sistem publikasi pertanahan semestinya diiringi dengan digitalisasi arsip SKT secara nasional, sehingga setiap dokumen yang diterbitkan kepala desa dapat langsung terekam dan terverifikasi silang dengan basis data pertanahan yang dikelola secara terpusat. Langkah ini akan memungkinkan deteksi dini terhadap potensi tumpang tindih penguasaan sekaligus mempersempit ruang bagi praktik pemalsuan dokumen pertanahan yang selama ini menjadi salah satu konsekuensi paling merugikan dari lemahnya kedudukan hukum SKT. Pada akhirnya, kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia hanya dapat terwujud secara berkelanjutan apabila seluruh pemangku kepentingan, mulai dari pemerintah desa, Badan Pertanahan Nasional, hingga masyarakat pemegang hak, memandang proses pendaftaran tanah sebagai kepentingan

bersama yang bersifat kolaboratif, bukan sekadar kewajiban administratif yang dibebankan sepihak kepada masyarakat.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut. *Pertama*, kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional bersifat terbatas dan hanya berfungsi sebagai bukti awal penguasaan fisik, bukan sebagai bukti kepemilikan yang sempurna. Kedudukan ini sejalan dengan karakter alas hak lain seperti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak, yang keduanya juga hanya bermaterikan pengakuan sepihak dengan kekuatan pembuktian yang lemah, semakin kompleks ketika berkaitan dengan tanah bekas hak milik adat, serta rentan disalahgunakan hingga berujung pada tindak pidana pemalsuan dokumen pertanahan. *Kedua*, problematika hukum dalam penerbitan Surat Keterangan Tanah bersumber dari faktor yuridis yang saling berkelindan, meliputi lemahnya mekanisme verifikasi riwayat tanah di tingkat desa, minimnya penerapan asas publisitas dalam sistem administrasi pertanahan, disharmoni antara berbagai peraturan perundang-undangan, serta belum optimalnya implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam menjangkau seluruh lapisan masyarakat. *Ketiga*, kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang didasarkan pada Surat Keterangan Tanah pada dasarnya bersifat sementara dan belum memberikan jaminan yang absolut, sebab kepastian hukum yang utuh hanya dapat terwujud melalui kelanjutan proses pendaftaran tanah secara resmi, penguatan lembaga *rechtsverwerking*, harmonisasi regulasi peralihan hak, serta penguatan peran kelembagaan desa dalam sistem publikasi pertanahan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Surat Keterangan Tanah semestinya diposisikan sebagai instrumen transisional yang menjembatani penguasaan fisik masyarakat menuju kepastian hukum formal melalui pendaftaran dan sertifikasi tanah, bukan dijadikan sebagai dasar kepemilikan yang berdiri sendiri secara definitif. Penataan ulang kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah, disertai penguatan mekanisme verifikasi, harmonisasi regulasi, serta edukasi hukum yang berkelanjutan kepada masyarakat dan aparatur desa, menjadi langkah strategis yang mendesak untuk diwujudkan guna meminimalisir risiko sengketa pertanahan dan memperkuat kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia secara menyeluruh. Rekomendasi ini sejalan dengan kebutuhan untuk memastikan bahwa perkembangan regulasi pertanahan ke depan tidak hanya berorientasi pada percepatan administratif, tetapi juga pada penguatan substansi kepastian hukum yang benar-benar dirasakan oleh masyarakat pemegang hak atas tanah, sehingga tujuan negara hukum untuk menjamin kesetaraan kedudukan dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dapat terwujud secara nyata dalam praktik pengelolaan pertanahan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Agung, A. A. I., Sukandia, I. N., Puspadma, I. N. A., & Chornous, Y. (2022). Legal protection and legal certainty in Indonesia's land title registration system. *Jurnal Akta*, 9(4), 524–540.

- Albar, I. Z. (2024). Kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah bekas hak milik adat yang penguasaannya diklaim oleh subjek hukum lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023). *Indonesian Notary*, 6(4), 49–68. <https://doi.org/10.21143/notary.vol6.no4.49>
- Alim, S., Polii, J. L. S. S., Ante, R., & Suoth, M. A. J. (2026). Tinjauan yuridis terhadap tindak pidana pemalsuan surat keterangan hak atas tanah yang sedang dalam sengketa. *Jurnal Sains Student Research (JSSR)*, 4(2), 608–618.
- Anri, A. F. R., Heryanti, H., Ukkas, J., Intan, N., & Safiuddin, S. (2024). Kedudukan hukum surat keterangan tanah dalam sistem pembuktian penguasaan hak atas tanah. *HUNILA: Jurnal Ilmu Hukum dan Integrasi Peradilan*, 3(1), 52–64.
- Ardiansyah, A. (2022). *Kebijakan hukum pertanahan*. Deepublish.
- Arif, M. M., & Sukirno. (2024). Analisis perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dikaitkan lembaga *rechtsverwerking*. *Notarius*, 17(2), 995–1013.
- Arrizal, N. Z., & Sari, S. D. (2022). Surat keterangan tanah: Keabsahan, penggunaan, dan kelemahan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Jurisprudencia*, 5(2), 25–33.
- Atikah, N. (2022). Kedudukan surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263–289.
- Fahrani, A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). Kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah atas penerbitan sertifikat ganda. *UNES Law Review*, 6(1), 3507–3515.
- Firmanto, F., & Sutrisno, H. (2026). Legal certainty of land registration as a form of protection of citizens' constitutional rights. *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 5(1), 50–63.
- Frederik, W. A. P. G., Ringkuangan, D. R., & Tuwaidan, H. F. D. (2024). Pendaftaran hak atas tanah dalam perspektif kepastian hukum. *Jurnal Ilmu Hukum AMANNA GAPPA*, 32(1), 19–27.
- Gunanegara. (2022). Kekuatan hukum surat pernyataan penguasaan fisik sebagai alas hak pengurusan hak atas tanah. *Law Review*, 21(3), 2003–2005.
- Haryanto, S. A., & Parwitasari, H. (2024). Surat keterangan kepala desa sebagai bukti yang menguatkan kepemilikan tanah. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(9), 870–888.
- Hunowu, M. R. H. (2021). Tinjauan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*, 9(3), 38–45.
- Isnaini, A. A. L., & Lubis, A. A. (2022). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Pustaka Prima.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2021). *Perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah*.
- Koswara, I. Y., Sakmaf, M. S., Darmono, Royani, E., & Irawan, A. D. (2024). *Kepastian hukum tanah: Pendaftaran, investasi, dan pertumbuhan ekonomi di era MEA*. Penerbit Amerta Media NIB.

- Krismantoro, D., Hutapea, M., & Joe, C. (2024). The impact of the implementation of complete systematic land registration on legal certainty in the registration of land ownership rights in Indonesia. *West Science Law and Human Rights*, 2(4), 320–331. <https://doi.org/10.58812/wslhr.v2i04.1241>
- Muntoha, N. H. I. P. P. (2013). *Negara hukum Indonesia pasca perubahan UUD 1945*. Penerbit Kaukaba.
- Nadzir, M. (2017). Kekuatan pembuktian surat keterangan tanah sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah. *Journal de Facto*, 4(1), 49–70.
- Nugroho, S. S. (2017). *Hukum kehutanan*. Kafilah Publishing.
- Nurhadi, D. (2024). Kepastian hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui pewarisan berdasarkan akta pembagian hak waris. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 191–204. <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2980>
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. (2022).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. (2021).
- Permadi, I. (2024). Problematika pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terhadap pendaftaran tanah yang berkepastian hukum. *Justisi*, 10(1), 68–79. <https://doi.org/10.33506/jurnaljustisi.v10i1.2512>
- Putri, K. (2019). Tinjauan teoritis keadilan dan kepastian dalam hukum di Indonesia (*The theoretical review of justice and legal certainty in Indonesia*). *Mimbar Yustitia*.
- Putri, S. S. K. (2022). Kedudukan hukum surat pernyataan pelepasan hak atas tanah (SPH) sebagai dasar bukti kepemilikan hak atas tanah. *Notary Journal*, 2(2), 306–312.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.
- Ramadhani, R., Lubis, M. S. Y., & Yusrizal, M. (2024). *Buku ajar hukum pertanahan*. Umsu Press.
- Saifuddin, S. S., & Qamariyanti, Y. (2022). Kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah atas terbitnya surat keterangan tanah pada objek tanah yang sama. *Notary Law Journal*, 1(1), 31–48.
- Sibarani, Y. S. D., & Lawotjo, M. Y. T. S. (2023). Kajian hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan kepala desa sebagai bukti awal hak milik atas tanah. *Lex Privatum*, 11(4), 1–8.
- Sidabutar, B. (2023). Legal security of land ownership by the system law in Indonesia and judicia practice. *Jurnal Gagasan Hukum*, 5(1), 41–50. <https://doi.org/10.31849/jgh.v5i01.13232>
- Subekti, R., Raharjo, P. S., & Imansyah, H. A. (2022). Sistem pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum hak atas tanah. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8(2), 215–228.

- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2023). Kepastian hukum terhadap hak atas pendaftaran tanah dan hak kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum dan Kesejahteraan*, 5(1), 36–46.
- Syariffuddin, S. (2019). Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 92/PUU-X/2012 tentang kewenangan Dewan Perwakilan Daerah dalam bidang legislasi. *Jurnal Hukum Das Sollen*, 3(1).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (1945).
- Widiyono, T., & Khan, M. Z. K. (2023). Legal certainty in land rights acquisition in Indonesia's national land law. *Law Reform: Jurnal Pembaharuan Hukum*, 19(1), 128–147. <https://doi.org/10.14710/lr.v19i1.48393>
- Yulis, S. (2025). Metodologi penelitian hukum sebagai kerangka analisis isu hukum kontemporer. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 4(9), 808–818.