

KEBIJAKAN PENGHAPUSAN LEGALITAS SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI ALAS HAK DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DI LAMPUNG TENGAH

Hasanta Nur Rifa'i¹, Ati Yuniati^{2,3}, Satria prayoga³

Fakultas Hukum, Universitas Lampung

faihasanta@gmail.com¹, ati.yuniati@fh.unila.ac.id²,

satria.prayoga@fh.unila.ac.id³

Abstrak

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merupakan kebijakan penghapusan legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alas hak dalam sistem pendaftaran tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum SKT setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, konsekuensi yuridis penghapusannya terhadap tanah yang belum terdaftar, serta implementasi kebijakan tersebut dalam pendaftaran tanah sporadik di Kabupaten Lampung Tengah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, serta didukung oleh data empiris melalui wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah. Penelitian menunjukkan bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) kini tidak lagi berfungsi sebagai alas hak melainkan hanya sebagai bukti pendukung, sehingga konsekuensi yuridisnya mendorong masyarakat beralih ke pendaftaran tanah demi memperoleh sertifikat hak yang kuat. Meskipun Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah telah menyesuaikan prosedur administrasi untuk pendaftaran tanah sporadik ini, implementasinya di lapangan masih terhambat oleh keterbatasan dokumen, rendahnya kesadaran hukum, dan potensi sengketa tumpang tindih.

Kata Kunci: *Surat Keterangan Tanah, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Pendaftaran Sporadik.*

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah kebutuhan pokok bagi manusia karena keberadaannya sangat penting bagi kehidupan. Sejak zaman dulu, tanah berperan sebagai tempat tinggal, alat produksi, serta sumber penghidupan masyarakat. Manusia hidup, berkembang, dan beraktivitas di atas tanah, sehingga setiap hari manusia selalu berhubungan dengan tanah.¹ Tanah memiliki nilai strategis baik dalam aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Secara filosofis, tanah adalah elemen yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan, sehingga keberadaannya sangat dihargai dan dijaga oleh manusia. Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan masyarakat terhadap tanah semakin besar dan pertumbuhan ekonomi juga semakin cepat, sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah semakin besar. Keterbatasan ketersediaan tanah berpotensi menimbulkan berbagai persoalan mengenai penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah.

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Secara hukum, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak seseorang atas sebagian tertentu dari permukaan bumi tersebut. Pandangan ini sejalan dengan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa “bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”² Sebagai wujud pelaksanaan amanat konstitusi tersebut, pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai kebijakan nasional di bidang pertanahan. UUPA menjadi tonggak utama dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia, yang mengatur bahwa tanah dapat menjadi objek hak bagi setiap warga negara sepanjang memenuhi ketentuan yang ditetapkan.

¹ M.P Siahian. 2003 *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 1

² Adrian Sutedi. 2020 *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika Bumi Aksara.

UUPA menjadi langkah penting dalam munculnya hukum pertanahan nasional yang mengandung prinsip-prinsip kebangsaan, persatuan, keadilan sosial, serta demokrasi. Dalam UUPA terdapat aturan mengenai berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Meskipun sistem pendaftaran tanah telah diatur, hambatan faktual masih sering muncul, terutama terkait dokumen lama yang dikenal Surat Keterangan Tanah (SKT). SKT adalah dokumen yang menerangkan riwayat sebuah bidang tanah yang dimiliki seseorang. SKT memiliki fungsi, yaitu sebagai keterangan penguasaan tanah secara fisik dan administratif, bukan sebagai bukti hak kepemilikan yang sah menurut hukum pertanahan nasional. SKT dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah setempat.

Permasalahan tanah berbasis surat keterangan lama bukan sekadar fenomena lokal, melainkan juga masalah nasional. Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat bahwa dari sekitar 126 juta bidang tanah di Indonesia, hingga tahun 2017 baru sekitar 46 juta bidang yang terdaftar.³ Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang mulai dijalankan di Indonesia sejak 2017 menjadi upaya percepatan pendaftaran tanah secara massal. Hasilnya, hingga akhir 2024 sebanyak 120,9 juta bidang tanah berhasil terdaftar, termasuk 3,6 juta bidang yang disertifikasi sepanjang tahun 2024. Walaupun terdapat kemajuan signifikan, jutaan bidang tanah masih belum memiliki sertifikat, sehingga kepastian hukum pertanahan belum sepenuhnya tercapai.⁴

Kondisi tersebut tercermin dalam permasalahan yang terjadi di Desa Simbawaringin, Kecamatan Trimurjo, Kabupaten Lampung Tengah, di mana sejumlah warga menyatakan belum memperoleh sertifikat hak atas tanah meskipun telah mengikuti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara sporadik sejak beberapa waktu lalu. Berdasarkan pemberitaan Antara News

³ Danti Sugiarto. 2023. “Mempercepat Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dengan Hukum Pertahanan,” *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916) 3, no. 03. pp 17–21, <https://doi.org/10.69957/cr.v3i03.703>.

⁴ Detikcom, 2024, “20 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024,” tersedia di : <https://www.detik.com/properti/berita/d-7712801/20-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-per-2024>.(diakses: 02 september2025)

Lampung tahun 2025, warga yang telah menyerahkan dokumen dan memenuhi persyaratan administratif masih belum mendapatkan kepastian mengenai status kepemilikan tanah mereka. Ketidakjelasan tersebut menimbulkan kekhawatiran di kalangan masyarakat, khususnya terkait potensi terjadinya tumpang tindih klaim kepemilikan serta lemahnya perlindungan hukum atas tanah yang secara faktual telah mereka kuasai dan tempati. Masyarakat di beberapa wilayah masih bertumpu pada surat keterangan tanah karena keterbatasan ekonomi, minimnya pengetahuan hukum, dan kurangnya sosialisasi dari pihak terkait.⁵ Kondisi ini mencerminkan adanya kesenjangan antara tuntutan hukum positif yang mewajibkan sertifikat sebagai bukti otentik dan kenyataan sosial yang masih mengandalkan dokumen tradisional. Berdasarkan uraian pada latar belakang, penulis melakukan kajian lebih mendalam mengenai permasalahan yang diangkat. Oleh karena itu, penulis menyusun skripsi dengan judul: “Kebijakan Penghapusan Legalitas Surat Keterangan Tanah (Skt) Sebagai Alas Hak dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Kabupaten Lampung Tengah”.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Surat Keterangan Tanah pada dasarnya hanya berfungsi sebagai bukti awal atau bukti pendukung mengenai penguasaan fisik tanah, terutama apabila pemohon tidak memiliki dokumen kepemilikan yang lengkap. Dalam praktik pendaftaran tanah sebelumnya, SKT sering digunakan sebagai salah satu dokumen untuk menjelaskan asal-usul tanah dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Dalam praktiknya, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, terjadi perubahan kebijakan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Peraturan ini merupakan bagian dari reformasi regulasi pertanahan yang bertujuan

⁵ Antara News, 2025. “Warga Desa Simbarwaringin tak kunjung dapat sertifikat tanah” Antara Lampung. <https://lampung.antaranews.com/berita/386277/warga-desasimbawaringin-tak-kunjung-dapat-sertifikat-tanah>. (diakses: 02 september 2025)

memperkuat kepastian hukum dan mempercepat program pendaftaran tanah nasional.

Sejalan dengan kebijakan tersebut, SKT tidak lagi ditempatkan sebagai alas hak utama dalam proses pendaftaran tanah, melainkan hanya sebagai alat bukti petunjuk atau keterangan mengenai penguasaan tanah, dengan demikian SKT tidak lagi memiliki kedudukan sebagai dasar hukum yang cukup untuk dijadikan alas hak dalam pendaftaran tanah. Perubahan kedudukan ini merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk menertibkan administrasi pertanahan, mengingat dalam praktiknya penerbitan SKT sering menimbulkan berbagai permasalahan, seperti tumpang tindih kepemilikan tanah, penerbitan SKT yang tidak didukung bukti peralihan hak yang jelas, serta potensi penyalahgunaan kewenangan oleh aparat desa. Selain itu, dalam sistem hukum pertanahan nasional, kedudukan alat bukti kepemilikan tanah pada dasarnya telah diatur melalui sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara. Sistem ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah. Dalam konteks tersebut, berbagai dokumen yang berkembang dalam praktik masyarakat, termasuk Surat Keterangan Tanah (SKT), pada dasarnya hanya memiliki fungsi administratif dan tidak dapat disamakan kedudukannya dengan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

Permasalahan lain yang sering muncul berkaitan dengan penggunaan SKT adalah terjadinya penerbitan dokumen yang tidak melalui prosedur administrasi yang ketat, sehingga membuka kemungkinan terjadinya penerbitan lebih dari satu SKT terhadap bidang tanah yang sama. Kondisi tersebut pada akhirnya dapat menimbulkan konflik pertanahan di masyarakat, baik berupa sengketa kepemilikan tanah antar individu maupun sengketa antara masyarakat dengan pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama. Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pemerintah berupaya melakukan penataan kembali sistem pembuktian hak atas tanah agar lebih terintegrasi dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Salah satu implikasi dari kebijakan tersebut adalah penegasan bahwa dokumen-dokumen yang diterbitkan oleh aparat desa, termasuk SKT, tidak lagi dapat

digunakan sebagai dasar utama dalam penetapan hak atas tanah dalam proses pendaftaran tanah. Penegasan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa setiap proses pendaftaran tanah didasarkan pada bukti-bukti yang memiliki dasar hukum yang lebih jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara administratif maupun yuridis.

Pergeseran kedudukan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari alas hak menjadi sekadar bukti petunjuk merupakan manifestasi dari Asas Kepastian Hukum. Dalam hukum pertanahan, kepastian hukum hanya dapat dicapai jika alat bukti kepemilikan bersifat tunggal, otentik, dan diterbitkan oleh instansi berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan SKT yang diterbitkan di tingkat desa seringkali menciptakan ketidakpastian karena rentan terhadap tumpang tindih (*overspanning*) dan pemalsuan riwayat tanah. Dengan membatasi peran SKT melalui PP No. 18 Tahun 2021, negara sedang mengupayakan standarisasi alat bukti agar hak masyarakat memiliki perlindungan hukum yang absolut dan tidak mudah digugat di kemudian hari. Perubahan kedudukan hukum SKT ini juga mencerminkan adanya pergeseran paradigma dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia, dari sistem yang sebelumnya masih memberikan ruang cukup besar terhadap dokumen administratif lokal menuju sistem pendaftaran tanah yang lebih terstandarisasi dan terpusat. Pergeseran tersebut diharapkan dapat mengurangi potensi sengketa pertanahan sekaligus memperkuat kepastian hukum bagi masyarakat yang memiliki atau menguasai tanah

1) Konsekuensi Yuridis Penghapusan Legalitas SKT terhadap Tanah yang Belum Terdaftar di Kabupaten Lampung Tengah

Konsekuensi pertama adalah bahwa SKT tidak lagi dapat dijadikan sebagai dokumen utama dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Dalam sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini, proses pembuktian hak atas tanah harus didasarkan pada alat bukti yang memiliki dasar hukum yang lebih kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis. Oleh karena itu, pemohon yang hendak mendaftarkan tanahnya harus melengkapi dokumen pembuktian lain yang lebih kuat, seperti akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta hibah, putusan

atau penetapan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dokumen lain yang dapat membuktikan adanya perolehan hak atas tanah secara sah. Apabila dokumen perolehan hak tidak tersedia secara lengkap, maka proses pembuktian hak dapat dilakukan melalui pembuktian penguasaan fisik tanah yang berlangsung secara terus-menerus dalam jangka waktu tertentu dan didukung oleh keterangan saksi serta riwayat tanah yang jelas.

Dalam proses pendaftaran tanah pertama kali, SKT dapat digunakan sebagai salah satu dokumen yang membantu menjelaskan riwayat penguasaan tanah, khususnya apabila dokumen perolehan hak lainnya tidak tersedia secara lengkap. Kedudukan SKT dalam hal ini hanya bersifat sebagai bukti pendukung yang harus dilengkapi dengan alat bukti lain, seperti keterangan saksi, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, maupun bukti penguasaan fisik tanah secara nyata di lapangan. Selain itu, dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan di pengadilan, SKT juga masih dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti tertulis yang menunjukkan adanya penguasaan atau penggarapan tanah oleh pihak tertentu, akan tetapi kekuatan pembuktian SKT tetap berada di bawah sertifikat hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum paling kuat sebagai alat bukti kepemilikan. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, dapat dikatakan bahwa penghapusan legalitas SKT tidak serta-merta menghilangkan fungsi dokumen tersebut dalam sistem pembuktian hukum, melainkan hanya menggeser kedudukannya dari yang sebelumnya sering digunakan sebagai alas hak menjadi sekadar bukti pendukung dalam proses pembuktian hak atas tanah.

Konsekuensi lain dari penghapusan SKT sebagai alas hak adalah meningkatnya dorongan bagi masyarakat untuk segera mendaftarkan tanah yang mereka kuasai agar memperoleh sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Kebijakan ini sejalan dengan program pemerintah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah secara nasional, salah satunya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program tersebut bertujuan untuk mempercepat proses sertifikasi tanah di seluruh wilayah Indonesia sehingga seluruh bidang tanah dapat terdaftar secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Dengan semakin berkurangnya penggunaan SKT sebagai dasar penguasaan tanah,

masyarakat diharapkan terdorong untuk lebih aktif mengikuti program sertifikasi tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah. Hal ini pada akhirnya diharapkan dapat meningkatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta mengurangi potensi terjadinya konflik pertanahan di masyarakat.

Keterbatasan pengetahuan masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi rendahnya tingkat pendaftaran tanah. Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah serta belum mengetahui tahapan administratif yang harus dilakukan untuk memperoleh sertifikat tersebut. Keterbatasan dokumen pembuktian riwayat tanah juga sering menjadi hambatan dalam proses pendaftaran tanah. Dalam beberapa kasus, dokumen yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah telah hilang atau tidak pernah dibuat secara formal sejak awal, sehingga proses pembuktian hak menjadi lebih kompleks.

Masyarakat yang hanya memiliki SKT sering mengalami kesulitan ketika hendak melakukan pendaftaran tanah atau peralihan hak atas tanah, seperti dalam proses jual beli, pengalihan hak kepada ahli waris, maupun dalam penggunaan tanah sebagai jaminan dalam lembaga keuangan. Berdasarkan hal tersebut, diperlukan peran aktif pemerintah, khususnya Kantor Pertanahan dan pemerintah daerah, untuk melakukan sosialisasi dan pendampingan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta prosedur yang harus ditempuh untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya sosialisasi dan pelayanan yang efektif, diharapkan masyarakat dapat lebih mudah mengakses proses pendaftaran tanah sehingga tujuan kebijakan pertanahan untuk mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan dapat tercapai.

2. Implementasi Kebijakan Penghapusan Legalitas SKT dalam Pendaftaran Tanah Sporadik di Kabupaten Lampung Tengah.

Implementasi kebijakan penghapusan legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta

meningkatkan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah. Kebijakan tersebut berkaitan dengan perubahan regulasi di bidang pertanahan yang menekankan pentingnya sistem pendaftaran tanah yang lebih terstruktur dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Surat Kepemilikan/Keterangan Tanah (SKT) sebetulnya bukan penegasan pemilikan tanah, namun penegasan riwayat tanah dan pernyataan bahwa tanah tersebut belum disertifikatkan. Surat keterangan riwayat tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk yang dapat menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Secara eksplisit tidak diatur mengenai tata cara untuk memperoleh SKT dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun demikian, ada juga yang berpendapat bahwa kepala desa memiliki kewenangan menerbitkan akta jual beli dan tidak sekedar SKT. Pendapat ini mendalilkan ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Kepala Desa sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Implementasi kebijakan penghapusan legalitas SKT ini pada dasarnya bertujuan untuk mendorong masyarakat agar segera mendaftarkan tanah yang dikuasainya sehingga memperoleh sertifikat hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Sertifikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan dapat meminimalisir potensi sengketa pertanahan yang sering terjadi di masyarakat.⁶ Dalam praktiknya implementasi kebijakan tersebut masih menghadapi beberapa kendala. Di Kabupaten Lampung Tengah, penggunaan SKT sebagai bukti penguasaan tanah masih cukup banyak ditemukan karena pada masa sebelumnya dokumen tersebut menjadi salah satu bentuk administrasi pertanahan yang umum digunakan oleh masyarakat desa. Selain itu, masih terdapat keterbatasan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta perubahan kebijakan yang tidak lagi menempatkan SKT sebagai alas hak yang kuat dalam sistem pendaftaran tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 287.

an implementasi kebijakan ini tidak hanya bergantung pada regulasi yang berlaku, tetapi juga pada tingkat kesadaran hukum masyarakat serta efektivitas pelaksanaan administrasi pertanahan di tingkat daerah.⁷

Efektivitas pelaksanaan suatu kebijakan hukum pada dasarnya tidak hanya ditentukan oleh keberadaan peraturan perundang-undangan semata, tetapi juga dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan dalam sistem hukum. Menurut teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, keberhasilan penerapan suatu aturan hukum dipengaruhi oleh tiga unsur utama, yaitu substansi hukum (legal substance), struktur hukum (legal structure), dan budaya hukum (legal culture). Ketiga unsur tersebut dapat digunakan untuk menganalisis efektivitas implementasi kebijakan penghapusan legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam pendaftaran tanah sporadik di Kabupaten Lampung Tengah. Pelaksanaan implementasi kebijakan penghapusan legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam sistem pendaftaran tanah sporadik pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum serta memperkuat sistem administrasi pertanahan nasional. Dalam praktiknya, penerapan kebijakan tersebut masih menghadapi berbagai kendala, baik yang bersifat teknis maupun yuridis. Kendala-kendala tersebut dapat memengaruhi efektivitas pelaksanaan kebijakan di tingkat daerah, termasuk di Kabupaten Lampung Tengah.

Kendala teknis berkaitan dengan aspek administratif, operasional, dan kelembagaan dalam proses pelaksanaan kebijakan penghapusan legalitas SKT dalam pendaftaran tanah sporadik. Salah satu kendala teknis yang sering ditemukan adalah masih terbatasnya kelengkapan dokumen yang dimiliki masyarakat dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah. Banyak masyarakat yang hanya memiliki SKT yang diterbitkan oleh pemerintah desa sebagai bukti penguasaan tanah, sementara dokumen lain yang dapat menunjukkan riwayat perolehan tanah seperti akta jual beli, surat hibah, atau surat waris sering kali tidak tersedia secara lengkap. Kondisi ini menyebabkan proses verifikasi riwayat tanah oleh Kantor Pertanahan menjadi lebih kompleks dan membutuhkan waktu yang lebih lama. Selain kendala teknis, pelaksanaan kebijakan penghapusan legalitas SKT juga menghadapi kendala yang bersifat yuridis. Kendala yuridis berkaitan dengan aspek hukum yang memengaruhi proses pembuktian hak atas tanah dalam pendaftaran tanah sporadik. Salah satu kendala yuridis

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 478.

yang sering muncul adalah adanya ketidaksesuaian antara dokumen yang dimiliki masyarakat dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam sistem pendaftaran tanah.

Dalam sistem hukum pertanahan nasional, bukti kepemilikan tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah sepanjang data tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur. Namun dalam praktiknya, banyak tanah yang belum terdaftar dan hanya didukung oleh dokumen administratif seperti SKT yang tidak memiliki kekuatan sebagai alas hak yang sempurna

C. KESIMPULAN

- 1) Kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tidak lagi diakui sebagai alas hak utama dalam sistem pendaftaran tanah. SKT hanya memiliki fungsi sebagai bukti pendukung atau bukti petunjuk mengenai riwayat penguasaan fisik tanah. Penghapusan legalitas SKT sebagai alas hak menimbulkan beberapa konsekuensi yuridis bagi tanah yang belum terdaftar, khususnya di Kabupaten Lampung Tengah, yaitu SKT tidak lagi menjadi dasar utama pendaftaran tanah, namun tetap memiliki nilai pembuktian sebagai dokumen pendukung dalam proses verifikasi riwayat tanah.
- 2) Implementasi kebijakan penghapusan legalitas SKT dalam pendaftaran tanah sporadik di Kabupaten Lampung Tengah telah dilaksanakan melalui penyesuaian prosedur administrasi pada Kantor Pertanahan, di mana SKT tidak lagi dijadikan sebagai dasar utama penerbitan sertifikat hak atas tanah. Efektivitas implementasi kebijakan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum. Dari aspek substansi hukum, regulasi yang ada telah memberikan dasar yang jelas mengenai sistem pembuktian hak atas tanah. Berdasarkan aspek struktur hukum, keberhasilan implementasi kebijakan sangat bergantung pada peran dan kapasitas lembaga pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran

tanah. Sementara dari aspek budaya hukum, tingkat kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah masih menjadi faktor yang memengaruhi efektivitas kebijakan tersebut. Terdapat kendala teknis antara lain keterbatasan dokumen pembuktian yang dimiliki masyarakat, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah, serta keterbatasan kapasitas pelayanan administrasi pertanahan. Sedangkan kendala yuridis berkaitan dengan ketidaksesuaian dokumen yang dimiliki masyarakat dengan ketentuan hukum yang berlaku serta potensi terjadinya sengketa atau tumpang tindih penguasaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Effendie, B. (1993). Pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Bandung: Alumi.
- Harsono, B. (2008). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, J. A. (2014). Hukum Pertanahan. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Husni Thamrin. (2011). Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Marzuki, P. M. (2008). Pengantar ilmu hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Moleong, L. J. (2018). Metodologi penelitian kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Parlindungan, A. P. (1999). Pendaftaran tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan PPAT (PP No. 37 Tahun 1998). Bandung: Mandar Maju.
- Rato, D. (2010). Filsafat hukum: Mencari dan memahami hukum. Yogyakarta: PT Presindo.
- Santoso, U. (2012). Hukum agraria dan hak-hak atas tanah. Jakarta: Prenadamedia Group.

- Siahaan, M. P. (2003). *Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan: Teori dan praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif dan empiris*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sumarja, F. X. (2015). *Hukum pendaftaran tanah (Edisi Revisi)*. Lampung: Universitas Lampung.
- Sumarja, F. X., Hamidah, U., & Yuniati, A. (2020). *Pengantar hukum agraria*. Bandar Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- Sutedi, A. (2020). *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika Bumi Aksara.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman intisari ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Jurnal

- Absi, Warmiyana Zairi. (2025). *Kepastian Hukum atas Kepemilikan Tanah Pasca Penghapusan Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam Perspektif Hukum Pertanahan Nasional*. Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, 11(2). 213-224
- Atha, D., & Maris, A. (2023). *Rewang Rencang*: Jurnal Hukum Lex Generalis, 4(3), 234–250.
- Ayuningsih, D. C. (2023). *Hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemilikannya dalam hukum agraria yang didasari UUPA*. Court Review: Jurnal Penelitian Hukum, 3(1), 28–35.
- Fachriza, Muhammad Doifullah. (2020). *Kekuatan SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan Uupa Dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. 3(2).
- Ivan, Caesar Noor. (2023). *Implikasi Hukum Dihapusnya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem*. Lex Privatum, 9(4).
- Pendafran Tanah Pertama Kalin, Jurbal Perspektif, Vol. 23 No. 1 Tahun 2018 Edisi Januari,
- Nuridin, H. (2018). *Politik hukum pertanahan*. Meraja Journal, 1(3).
- Perkas, Rama, F.X Arsin Lukman. (2022). *Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Merujuk Kepada PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang*

- Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 6(3), 1045-1052
- Prastiwi, D. E., et al. (2023). Beleid pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai upaya pembaharuan hukum dalam administrasi pertanahan di Indonesia. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*.
- Setyawan, Y. H. (2020). Peran Sir Thomas Stamford Raffles dalam Sistem Pajak Bumi di Pulau Jawa tahun 1811–1816. *Karmawibangga*, 2, 1–9.
- Sibarani, Yosep Surya Ditama & Susan Lawotjo. (2023). Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah. *Lex Privatum*, 9(4), 1-13
- Sugiarto, D. (2023). Mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia dengan hukum pertanahan. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(3), 17–21.
- Tanri, A., Turisno, B. E., & Prabandari, A. P. (2020). Kepastian hukum hak atas tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap. *Notarius*, 13(2), 777–787.
- Tuhuleruw, Ilona Miranda. (2023). Penyalagunaan Wewenang Kepala Desa Dalam Membuat Surat Keterangan Tanah. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(9), 127-140
- Valencia, M., Roswita Sitompul, Isnainul, Merry Roseline Pasaribu. (2025). Pembatalan Surat Keterangan Tanah yang Dibuat oleh Kepala Desa Setelah Terbitnya Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan No. 5/G/2021/ PTUN.MDN). *Unes Journal of Swara Justisia*, 9(1), 107-124.
- Wastuti, A., Handayani, I. G. K. R., & Karjoko, L. (2025). Kajian hukum mengenai tanah terlantar: Implikasi terhadap pengelolaan sumber daya agraria dan kepastian hukum. *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, 4(1), 137–143.

Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah

Lainnya

- Antara News, 2025. “Warga Desa Simbarwaringin tak kunjung dapat sertifikat tanah” Antara Lampung.
<https://lampung.antaranews.com/berita/386277/warga-desa-simbawaringin-tak-kunjung-dapat-sertifikat-tanah>. (Diakses: 02 september 2025)
- Detikcom. (2024). 20 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024. Diakses dari <https://www.detik.com/properti/berita/d-7712801/20-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-per-2024> (Diakses 2 September 2025).
- Kupastuntas.co. (2022). BPN: 236.817 Bidang Tanah di Lampung Tengah Belum Terdaftar. Diakses dari <https://kupastuntas.co/2022/05/23/bpn-236817-bidang-tanah-di-lampung-tengah-belum-terdaftar> (Diakses 2 September 2025).