

BAB III
BENTUK KEPASTIAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH (SKT)
TERHADAP PARA PIHAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
YANG HANYA DIDASARKAN PADA SKT DARI KEPALA DESA

1. Kepastian Hukum Surat Keterangan Tanah dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan

Kepastian hukum adalah tujuan utama dalam hukum. Gustav Radbruch menekankan bahwa ada tiga aspek yang harus dipenuhi oleh hukum: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian. Dalam hal pertanahan, kepastian hukum berarti adanya jaminan bahwa hak atas tanah dapat dibuktikan melalui dokumen resmi yang diakui oleh negara. Hal ini bertujuan untuk melindungi pemilik tanah dari klaim orang lain. Di Indonesia, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah instrumen utama untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997.

Namun, realitas menunjukkan masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar, terutama di pedesaan, sehingga masyarakat menggunakan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai dasar kepemilikan. SKT adalah dokumen administratif yang dikeluarkan Kepala Desa/Lurah untuk menerangkan riwayat penguasaan tanah oleh seseorang. Dalam hukum positif, SKT tidak memiliki kekuatan konstitutif, tetapi hanya alas hak atau bukti permulaan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 97 PP No. 18 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa surat keterangan tanah atau dokumen sejenis dapat dijadikan petunjuk dalam proses pendaftaran tanah.

Dengan demikian, kepastian hukum SKT secara normatif masih lemah. SKT tidak memenuhi standar alat bukti otentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdara, dan tidak pula memberikan kekuatan pembuktian sempurna seperti sertifikat. Namun, keberadaannya tetap diakui sebagai dokumen administratif. Kepastian hukum SKT baru bersifat relatif: ia memberi kepastian di tingkat lokal (desa), tetapi tidak secara nasional.

Analisis terhadap regulasi pertanahan menunjukkan bahwa SKT sebenarnya masih mendapat ruang legalitas terbatas. Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 memperbolehkan penggunaan bukti tertulis berupa surat keterangan pejabat desa untuk mendukung klaim hak lama. Artinya, negara mengakui SKT sebagai alat bantu, tetapi bukan alat bukti utama. Dengan sistem publikasi negatif dengan unsur positif yang dianut Indonesia, sertifikat memang bisa digugat, namun keberadaan SKT hanya dapat menguatkan klaim, bukan menjadi dasar final.

Oleh karena itu, SKT dalam perspektif peraturan perundang-undangan harus dipahami sebagai dokumen transisional. Ia menghubungkan realitas sosial (kepemilikan tanah berdasarkan penguasaan nyata) dengan sistem hukum nasional (sertifikat). SKT menyediakan kepastian hukum administratif minimal, namun untuk memperoleh kepastian hukum penuh, tanah harus didaftarkan dan diterbitkan sertifikat.

Regulasi mengenai pendaftaran tanah di Indonesia Diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terkait Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Definisi pendaftaran tanah bisa ditemukan di Pasal 1 angka 9 PP Nomor 18 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu adalah serangkaian aktivitas yang dilakukan secara kontinu, terpadu, dan teratur oleh pemerintah. Aktivitas-aktivitas ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk daftar dan peta terkait bidang tanah, ruang atas dan bawah tanah, serta satuan rumah susun. Proses ini juga meliputi penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah, ruang di atas maupun di bawah tanah, serta satuan rumah susun beserta hak-hak yang melekat padanya.

Salah satu tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk mencegah terjadinya konflik pertanahan di tengah masyarakat. Namun, kenyataannya masih banyak bidang tanah milik masyarakat di Indonesia yang belum terdaftar secara resmi, sehingga menimbulkan berbagai persoalan.

Ketidaklengkapan pendaftaran menjadi faktor utama timbulnya permasalahan tersebut, bahkan bidang tanah yang telah didaftarkan pun tak luput dari potensi sengketa. Akibatnya, kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak atas tanah masyarakat dan negara belum sepenuhnya terwujud.²⁵

Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah dokumen yang krusial saat mendaftarkan tanah, dan kini juga dikenal sebagai Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK). Dalam format SPORADIK, detail batas-batas tanah yang disepakati oleh semua yang terlibat juga tertera, serta disaksikan oleh para saksi. SKT dibuat oleh Kepala Desa atau Lurah berdasarkan data yang diberikan oleh pemohon, sementara SPORADIK disusun langsung oleh pemohon, dengan peran Kepala Desa atau Lurah sebagai saksi. Intinya, SKT adalah dokumen administrasi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurah, yang berfungsi untuk mengukuhkan kepemilikan fisik atas tanah. Sehingga, SKT dinilai memiliki muatan yang lebih faktual dan objektif dibandingkan sekadar pernyataan sepihak. Penerbitan Surat Edaran Nomor 1756/15.IV/2016 menyederhanakan prosedur pendaftaran tanah dengan memperbolehkan pemohon cukup membuat SPORADIK sesuai format yang ditentukan.

Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah dokumen tertulis di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian lebih lemah dibandingkan akta otentik. Meskipun demikian, karena SKT tergolong sebagai alas hak atau data yuridis yang menjadi salah satu persyaratan administratif dalam permohonan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, keberadaannya tetap memegang peran penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.²⁶

Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum asal Jerman, menyatakan bahwa hukum memiliki tiga unsur utama yang harus dijalankan secara

²⁵ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, "Hukum Pendaftaran Tanah", Mandar Maju, (2018), hal.7

²⁶ Husni Thamrin, "Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris", Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.56

seimbang, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.²⁷ Dari segi keadilan, SKT dianggap memberikan pengakuan terhadap penguasaan atau kepemilikan tanah bagi individu yang belum memiliki sertifikat resmi, sehingga mencerminkan bentuk keadilan sosial, terutama bagi masyarakat yang telah lama menguasai tanah tersebut. Namun, keadilan menjadi problematis apabila SKT diterbitkan tanpa proses yang transparan, yang justru dapat menimbulkan konflik kepemilikan karena dokumen ini tidak selalu mencerminkan penguasaan yang sah menurut hukum positif.

Dilihat dari aspek kemanfaatan, SKT berfungsi sebagai dokumen administratif yang mempermudah masyarakat dalam mengklaim dan memanfaatkan tanah dalam kehidupan sehari-hari, termasuk dalam aktivitas jual beli di wilayah yang sistem pendaftarannya belum berjalan optimal. Akan tetapi, kemanfaatan tersebut terbatas karena SKT tidak memberikan jaminan kepemilikan secara hukum yang pasti. Transaksi yang hanya berlandaskan pada SKT berisiko menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Dari segi kepastian hukum, SKT memiliki kelemahan karena tidak didukung oleh proses pendaftaran resmi yang sah. Kepastian hukum mensyaratkan adanya bukti kepemilikan yang kuat dan tidak terbantahkan, seperti sertifikat tanah resmi. Akibatnya, dalam kasus sengketa, pihak yang hanya memegang SKT bisa mengalami kesulitan untuk mempertahankan haknya secara hukum, sehingga menyebabkan kerugian, terutama dalam transaksi jual beli tanah.

2. Kewenangan Kepala Desa dalam membuat Surat Keterangan Tanah dalam Transaksi Jual Beli

Penggunaan SKT sebagai dasar transaksi jual beli tanah menimbulkan implikasi hukum yang signifikan bagi para pihak. Secara sosiologis, transaksi berbasis SKT dipandang sah karena diakui masyarakat setempat. Namun secara yuridis, transaksi tersebut menyalahi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan adanya akta PPAT.

Bagi penjual, implikasinya adalah potensi timbulnya sengketa apabila

²⁷ Sudikno Mertokusumo & A. Pitlo, "Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum" Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.1

tanah yang sama kemudian dijual lagi atau didaftarkan oleh pihak lain. Bagi pembeli, risikonya lebih besar: ia tidak memperoleh perlindungan hukum penuh karena kepemilikannya tidak terdaftar. Transaksi yang hanya didasarkan SKT sah sebagai perjanjian perdata antar para pihak (asas konsensualisme Pasal 1320 KUHPerdara), tetapi tidak mengikat pihak ketiga. Hal ini menyebabkan pembeli bisa kehilangan haknya bila ada pihak lain yang memperoleh sertifikat dengan itikad baik. Implikasi lainnya adalah sering munculnya sertifikat ganda atau tumpang tindih hak. Karena SKT diterbitkan oleh desa tanpa database nasional, mudah terjadi penerbitan SKT lebih dari sekali pada bidang tanah yang sama. Kondisi ini memperburuk ketidakpastian hukum dan membuka ruang mafia tanah.

Dalam praktik peradilan, pengadilan sering menghadapi sengketa semacam ini. Contohnya, Putusan PN Martapura No. 18/Pdt.G/2015 memenangkan penggugat yang hanya berbekal SKT melawan pemegang sertifikat. Hal ini menimbulkan preseden yang mengaburkan kedudukan sertifikat sebagai bukti hak yang kuat. Sebaliknya, dalam putusan lain, hakim menolak SKT sebagai bukti kepemilikan karena tidak memenuhi syarat formal. Inkonsistensi ini semakin menambah ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Selain itu, implikasi penggunaan SKT juga menyentuh aspek hukum administrasi. Kepala Desa sering kali dianggap melebihi kewenangannya dengan mengesahkan jual beli tanah. Padahal, kewenangan Kepala Desa hanya sebatas memberikan keterangan, bukan membuat akta peralihan hak. Hal ini bertentangan dengan PP 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Dengan demikian, penggunaan SKT dalam jual beli tanah tanpa akta PPAT dapat dinyatakan cacat hukum.

Namun, harus diakui bahwa implikasi positif SKT adalah memberikan akses legalitas minimal bagi masyarakat desa. Tanpa SKT, mereka sama sekali tidak memiliki dokumen kepemilikan. Oleh karena itu, SKT tetap relevan sebagai alat transisi menuju legalitas penuh melalui pendaftaran tanah.

Penelitian ini berkaitan erat dengan isu pertanahan, di mana kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional Sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum utama. Ketentuan ini diperkuat oleh adanya institusi yang berwenang mengelola masalah pertanahan, yaitu Kantor Pertanahan, yang lebih dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memiliki tanggung jawab untuk memastikan kepastian hukum atas hak tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai tanda kepemilikan sah bagi pemilik yang berhak.²⁸ Dalam dinamika hukum agraria saat ini, maraknya sengketa tanah semakin menegaskan pentingnya penguatan posisi hukum Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah berfungsi sebagai jaminan atas kepemilikan dan kepastian hukum, yang dibuktikan melalui dokumen resmi berupa SHM Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Masing-masing wilayah.²⁹

Berdasarkan pandangan Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch, keberlakuan SKT sebagai bukti kepemilikan dalam transaksi jual beli tanah memiliki keunggulan, terutama dalam menjamin aspek keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat yang telah menguasai tanah secara turun-temurun. Namun, dari sisi kepastian hukum, SKT tidak setara dengan sertipikat tanah karena tidak menjamin perlindungan hukum secara penuh. Oleh karena itu, agar tujuan hukum menurut Radbruch—yakni keseimbangan antara keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum—dapat tercapai, maka SKT perlu didukung dengan proses hukum yang lebih formal, seperti pendaftaran tanah. Hal ini bertujuan agar SKT tidak hanya berfungsi secara administratif, tetapi juga memiliki nilai hukum yang sah dan dapat mencegah timbulnya konflik di masa mendatang.

Dengan demikian, legalitas Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai dasar dalam jual beli tanah masih memiliki keterbatasan yang cukup

²⁸ Amoury Adi S & Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah di Daftarkan", Jurnal Magister Ilmu Hukum : (Hukum dan Kesejahteraan Vol. 5, No.1 (2020) hal.28

²⁹ Muhammad Ilham A & Sri Wildan Ainun M, "Kedudukan Hukum Tanah Adat dalam Perkembangan Administrasi Di Indonesia," amanna Gappa 27, no.2 (2019), hal.71

signifikan. Walaupun SKT diakui sebagai bukti administratif atas penguasaan fisik tanah, kekuatan hukumnya tidak sebanding dengan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN. Dalam praktik jual beli, penggunaan SKT berisiko menimbulkan sengketa karena tidak menjamin keabsahan kepemilikan secara hukum. Oleh karena itu, demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak, sertipikat hak atas tanah tetap diperlukan sebagai satu-satunya bukti kepemilikan yang sah dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia.

Kekuatan hukum dari Sertifikat Hak Milik tanah termaktub jelas dalam Pasal 19 UUPA serta Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kedua pasal ini menguraikan bahwa sertifikat berfungsi sebagai bukti sah hak atas tanah, dengan kekuatan pembuktian paling kuat terhadap data fisik dan yuridis yang tertera. Syaratnya, data tersebut mesti selaras dengan catatan pada surat ukur dan buku tanah. Demi kelancaran penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan, pelaksanaan pendaftaran tanah wajib merujuk pada ketentuan yang terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat. Namun, apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan hak hukumnya oleh keberadaan sertifikat tersebut, maka ia berhak mengajukan gugatan ke pengadilan negeri guna memperoleh kepastian hukum dan keadilan atas status kepemilikan tanah yang sebenarnya.

3. Perlindungan Hukum Bagi para Pihak dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Tanah

Perlindungan hukum merupakan kebutuhan mendasar dalam setiap transaksi. Dalam konteks jual beli tanah berdasarkan SKT, perlindungan hukum harus dilihat dari dua sisi: perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif dapat dilakukan dengan cara memperkuat posisi SKT melalui konversi menjadi sertifikat. Pemerintah telah melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang

memungkinkan masyarakat mengkonversi SKT menjadi sertifikat secara kolektif. Selain itu, masyarakat perlu diedukasi tentang pentingnya membuat akta jual beli di hadapan PPAT agar memperoleh kekuatan hukum penuh.

Perlindungan represif diberikan apabila terjadi sengketa. Para pihak dapat menempuh jalur litigasi di pengadilan. Namun, hasilnya sering inkonsisten karena sebagian hakim mengakui SKT sebagai bukti, sementara sebagian lainnya tidak. Untuk itu, diperlukan harmonisasi yurisprudensi agar ada konsistensi pandangan dalam memutus perkara pertanahan berbasis SKT. Selain itu, perlindungan hukum juga dapat diberikan melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (mediasi, arbitrase, atau musyawarah desa). Mengingat banyak sengketa SKT terjadi di pedesaan dengan nilai tanah relatif kecil, mekanisme non-litigasi ini lebih cepat dan murah.

Peran Kepala Desa sangat penting dalam memberikan perlindungan hukum. Kepala Desa seharusnya tidak lagi hanya mengeluarkan SKT, tetapi juga mendorong warganya untuk mendaftarkan tanahnya. Kepala Desa juga perlu berhati-hati agar tidak mengeluarkan SKT ganda. Peran PPAT dan BPN juga krusial. PPAT harus memastikan setiap transaksi dilakukan sesuai prosedur hukum, sementara BPN harus mempercepat pendaftaran tanah agar tidak ada ruang bagi penyalahgunaan SKT.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik harus menjadi prioritas. Jika pembeli memperoleh tanah dengan SKT dan menguasai secara nyata, maka hukum seharusnya memberi ruang perlindungan sementara, setidaknya sampai ia mampu mendaftarkan tanahnya. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan substantif. Namun, untuk jangka panjang, perlindungan hanya bisa maksimal apabila tanah telah terdaftar dan bersertifikat.

Seiring dengan dihapusnya Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai syarat dalam proses pendaftaran tanah melalui Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 1756/15.I/IV/2016, maka posisi SKT sebagai dasar pembuktian dalam pendaftaran tanah tidak lagi diakui secara hukum. Meski demikian, jika masyarakat masih memiliki SKT sebagai dokumen yang membuktikan penguasaan atas sebidang tanah, maka SKT tersebut tetap dapat

digunakan dalam proses pendaftaran. Artinya, penggunaan SKT masih diperbolehkan selama dokumen tersebut ada dan relevan dengan penguasaan tanah oleh pemohon. Sementara itu, bagi masyarakat yang tidak memiliki SKT, tidak perlu menunda pendaftaran tanah karena SKT tidak lagi menjadi persyaratan wajib dalam proses tersebut berdasarkan ketentuan surat edaran yang berlaku.

Dalam menganalisis pertimbangan hakim, dapat ditinjau dari bagaimana hakim mengevaluasi Setiap bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat dalam sengketa tanah, termasuk dalam situasi di mana ada klaim kepemilikan tanah yang bertumpang tindih, yang tentunya memengaruhi cara hakim memutus perkara berdasarkan sistem pembuktian yang digunakan.

Salah satu cara pembuktian mengacu pada alat bukti yang telah ditentukan dalam hukum positif, yaitu undang-undang. Dalam sistem ini, apabila suatu tindakan telah terbukti sesuai dengan alat bukti yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, maka keyakinan hakim dianggap tidak diperlukan secara mutlak. Sistem ini menitikberatkan pada bukti formal dan cenderung mengesampingkan peran yurisprudensi sebagai sumber hukum.³⁰ Namun, menurut penulis, sistem ini dapat diterapkan jika aturan hukum yang digunakan sudah cukup memadai sebagai dasar penyelesaian perkara, meski tidak dapat sepenuhnya menggantikan peran keyakinan dan pengalaman hakim, sebagaimana dijelaskan oleh Wirjono Prodjodikoro.

Adapun juga sistem pembuktian yang sepenuhnya bertumpu pada keyakinan pribadi hakim, yang menilai apakah suatu peristiwa terbukti atau tidak semata-mata berdasarkan penilaiannya sendiri. Menurut penulis, sistem ini lebih cocok diterapkan dalam penyelesaian di luar pengadilan (non-litigasi), karena dalam forum litigasi tetap diperlukan dasar hukum yang objektif untuk menjamin kepastian hukum. Selain itu, terdapat sistem yang memberikan kebebasan terbatas kepada hakim untuk menggunakan berbagai

³⁰ Adrian Sutendi, "Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Bukti Hak Atas Tanah", Jakarta: BP. Cipta Jaya, (2006)

alat bukti dengan tetap mempertimbangkan logika, norma, dan aturan yang berlaku, terutama dalam kasus yang kompleks. Sistem yang paling ideal menurut penulis adalah gabungan antara bukti formal dalam undang-undang dan keyakinan hakim (sistem negatif-positif), di mana keyakinan hakim memperkuat nilai pembuktian formal sehingga menghasilkan putusan yang sah dan kredibel.

Dari putusan pengadilan yang penulis jadikan bahan untuk penelitian ini, ada beberapa point penting dari pertimbangan hukum tersebut yang mesti dikaji dan didalami lebih lanjut.

1. Putusan No. 482/Pdt.G/2016/PN.MDN.

Menyatakan, Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dipegang Penggugat sejak tahun 1973, begitu pula Sertifikat Hak Milik (SHM) kepunyaan Tergugat yang terbit dari SKT tahun 1974, keduanya belum juga dicatat dalam buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Deli Serdang. Namun, SKT milik Penggugat dianggap sah karena diterbitkan pada Januari 1973, yakni sebelum wilayah Kampung Tanjung Sari menjadi bagian dari Kota Medan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf d angka 8. Oleh karena itu, SKT milik Tergugat tahun 1974 dinilai tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar penerbitan SHM pada tahun 2015.

Bahwa masing-masing pihak memiliki argumen tersendiri dalam membela bukti kepemilikan hak atas tanah yang mereka miliki. Kemudian Pertimbangan hukum oleh hakim terkait keabsahan SKT belum sepenuhnya merujuk pada ketentuan hukum pertanahan positif yang berlaku secara jelas. Sedangkan penerbitan SHM telah mengacu pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan proses administrasi berdasarkan standar prosedur operasional. Yang mana Kantor Pertanahan juga memiliki tanggung jawab untuk dapat menunjukkan dokumen warkah tanah yang menjadi dasar penerbitan SHM tersebut.

2. Putusan No. 18/Pdt.G?2015/PN.MTP

SKHMPUT (Surat Pernyataan Tanah) yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung pada tahun 1978 dianggap telah memenuhi prinsip umum pemerintahan yang baik, terutama prinsip kehati-hatian. Ini karena proses penerbitannya mengikuti prosedur yang benar, yaitu tanda tangan Kepala Kampung, serta pengesahan oleh Camat dan Ketua RT. sehingga dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah tersebut.

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tahun 2001 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dinilai telah terjadi kelalaian karena tidak dapat menunjukkan warkah tanah sebagai dasar penerbitan, yang mengakibatkan sertifikat tersebut tidak memiliki landasan hukum yang kuat.

Dalam perkara-perkara tersebut, sistem pembuktian yang diterapkan merujuk pada sistem pembuktian negatif, yaitu berdasarkan alat bukti yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang diajukan sebagai bukti oleh pihak Tergugat telah melalui prosedur peralihan hak dan penerbitan yang tampak sah secara administratif, namun hal itu belum menjadi jaminan mutlak bagi hakim untuk menyatakan sertifikat tersebut sah sepenuhnya sebagai bukti kepemilikan. Dalam sistem ini, keabsahan sertifikat tetap bergantung pada keberadaan dan pembuktian warkah tanah dari Kantor Pertanahan yang berwenang. Apabila warkah tanah tidak dapat dibuktikan secara nyata dalam proses persidangan, maka sertifikat tersebut dianggap tidak memiliki kekuatan hukum. Sebaliknya, Surat Keterangan Tanah (SKT) milik Penggugat dianggap sah karena dapat dibuktikan bahwa proses penerbitannya sesuai dengan prosedur yang berlaku dan memenuhi asas-asas pemerintahan yang baik, khususnya asas kehati-hatian, karena dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan diketahui oleh camat atau lurah.

Secara filosofis, pendekatan ini dapat dikaitkan dengan Teori Hak dari Thomas Hobbes yang menekankan pentingnya hukum kodrati dan hak

individu yang tidak dapat dicabut oleh negara. Dalam kerangka tersebut, para hakim dalam perkara-perkara di atas cenderung melindungi hak penguasaan tanah berdasarkan SKT karena penerbitannya dilakukan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Pandangan ini memperkuat prinsip bahwa setiap individu memiliki hak atas kepemilikan pribadi selama hak tersebut diperoleh secara sah dan dapat dibuktikan secara hukum. Meskipun Sertifikat Hak Milik Atas Tanah secara normatif memiliki kekuatan hukum berdasarkan Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997, validitasnya tetap harus didukung oleh keberadaan data fisik dan yuridis yang sah. Dalam kasus-kasus ini, karena Kantor Pertanahan tidak dapat membuktikan data yuridis tersebut, keabsahan sertifikat menjadi diragukan dan hakim menggunakan kewenangannya untuk memutus berdasarkan fakta serta alat bukti yang tersedia di persidangan.

Dapat disimpulkan bahwa lembaga yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah adalah Kantor Pertanahan setempat. Namun, sistem administrasi di lembaga tersebut belum sepenuhnya tertata dengan baik, khususnya dalam aspek penyimpanan arsip data kepemilikan dan persyaratan penerbitan sertifikat, sehingga sering muncul permasalahan akibat tidak ditemukannya dokumen warkah tanah. Oleh karena itu, dibutuhkan sistem yang dapat mendukung proses peralihan hak atas tanah dengan melibatkan Kantor Pertanahan secara administratif serta berlandaskan pada norma hukum adat yang bersifat terang dan tunai. Dalam perspektif asas-asas umum pemerintahan yang baik, peran Kantor Pertanahan dalam kasus tersebut mencerminkan kurangnya ketelitian pada tahapan proses administrasi peralihan hak, yang berakibat pada tidak dapat dibuktikan adanya keberadaan data warkah tanah secara fisik.

Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, secara formil dan yuridis telah memenuhi persyaratan penerbitan, termasuk pendaftaran dan kelengkapan warkah tanah. Sementara itu, dalam kasus yang dibandingkan, Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak memiliki dasar hukum dalam UUPA

atau peraturan positif lainnya dan hanya berfungsi sebagai bukti penguasaan tanah, bukan bukti kepemilikan yang sah. Membandingkan SKT yang hanya berlandaskan asas pemerintahan yang baik dengan Sertifikat yang telah memenuhi ketentuan UUPA tanpa merujuk pada regulasi hukum positif yang jelas, menunjukkan bahwa prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA belum sepenuhnya dijadikan acuan oleh hakim dalam pertimbangannya di sejumlah putusan pengadilan.

Apabila Sertifikat Hak Atas Tanah telah dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan yang kemudian dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan seseorang, maka proses tersebut seharusnya sudah melalui tahapan yang sesuai dengan prosedur, termasuk pembuktian warkah tanah. Maka dari itu, secara hierarki peraturan, posisi UUPA sebagai dasar hukum utama dalam bidang pertanahan seharusnya menjadikan Sertifikat Hak Atas Tanah lebih kuat dibandingkan SKT yang hanya berdasarkan pengakuan Kepala Kampung. Namun, lemahnya peran Kantor Pertanahan dalam membuktikan keberadaan warkah tanah dan dokumen pendukung lainnya dalam beberapa kasus menyebabkan posisi Sertifikat Hak Atas Tanah dipandang lemah oleh hakim. Hal inilah yang mengakibatkan pertimbangan hukum dalam putusan sering kali tidak mengedepankan prinsip kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, dan pada akhirnya melemahkan posisi Sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang semestinya kuat.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dipahami bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI tidak hanya memiliki tugas administratif dalam hal pendataan dan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah, namun juga memiliki kewajiban untuk menjalankan putusan pengadilan negeri yang berkaitan dengan kewenangannya. BPN bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat jika terdapat kesalahan atau kelalaian dalam proses penerbitannya, sebagaimana dibuktikan dalam sejumlah perkara. Dengan demikian, tanggung jawab BPN tidak berhenti sampai pada tahapan administratif, tetapi juga mencakup pelaksanaan putusan pengadilan terkait keabsahan sertifikat tanah.

Jika Sertifikat Hak Atas Tanah dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka BPN wajib menindaklanjutinya dengan mencabut atau menghapus sertifikat tersebut dari register buku tanah. Hal ini terlihat dalam putusan-putusan seperti Keputusan Pengadilan Negeri Martapura No. 18/Pdt. G/2015/PN. MTP dan keputusan Pengadilan Negeri Medan No. 482/Pdt. G/2016/PN. MDN menyebutkan bahwa sertifikat yang menjadi objek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum. Konsekuensinya, hak kepemilikan dan penguasaan atas tanah yang dimaksud menjadi gugur sebagai akibat dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut prinsip publikasi negatif dengan unsur positif. Namun demikian, akibat hukum terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah baru berlaku secara penuh setelah adanya eksekusi atas bidang tanah tersebut oleh pengadilan. Dalam kasus yang diteliti, karena belum ada pelaksanaan eksekusi, maka meskipun sertifikat telah dibatalkan, status hukum tanah masih belum berubah secara nyata. Di sisi lain, jika pemilik sertifikat memenuhi kriteria sebagai pembeli beritikad baik sesuai dengan SEMA No. 7 Tahun 2012—yaitu memiliki data fisik dan yuridis yang jelas—maka haknya atas tanah seharusnya tetap dilindungi. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat dapat menjadi alat bukti kepemilikan, sistem publikasi negatif membuat keberlakuannya tetap bergantung pada validitas data serta putusan pengadilan yang menguatkan atau membatalkannya.

Fokus pada pembahasan ini ialah pada lemahnya jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya berdasarkan SKT. Meskipun SKT diakui sebagai dokumen administratif penguat penguasaan fisik tanah, status hukumnya sebagai bukti kepemilikan sangat lemah karena tidak memiliki kekuatan pembuktian setara akta otentik. Dalam praktik, pembeli yang beritikad baik namun hanya mengantongi SKT sering menghadapi risiko sengketa, baik karena adanya klaim pihak ketiga yang memiliki dokumen lebih kuat, maupun akibat ketidaksesuaian data fisik dan yuridis saat pendaftaran tanah di BPN. Permasalahan ini diperparah oleh masih adanya penerimaan SKT oleh aparat penegak hukum dan instansi

terkait sebagai bukti kepemilikan yang sah, meskipun secara normatif pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan satu-satunya cara memperoleh perlindungan hukum penuh. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum, potensi kerugian ekonomi, serta memunculkan kebutuhan akan rekonstruksi regulasi dan prosedur pendaftaran tanah agar transaksi berbasis SKT tidak lagi menjadi celah sengketa

Dari keseluruhan pembahasan ini dapat disimpulkan bahwa meskipun Surat Keterangan Tanah (SKT) memiliki nilai administratif pada proses awal pendaftaran tanah, kekuatan hukumnya tidak setara dengan Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Keberlakuan SKT seringkali menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik jual beli tanah dan menjadi sumber sengketa di masyarakat. Oleh karena itu, penguatan sistem pendaftaran tanah berbasis regulasi formal serta peningkatan akuntabilitas lembaga pertanahan menjadi kebutuhan mendesak demi mewujudkan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana ditegaskan dalam teori Gustav Radbruch. Integrasi prosedural dan kepatuhan terhadap hukum positif, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan turunannya, menjadi landasan utama dalam menjamin perlindungan hukum atas hak milik tanah yang sah dan berkelanjutan.