

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan

Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan Kepala Desa memiliki kedudukan sebagai dokumen administratif awal yang berfungsi untuk menerangkan riwayat penguasaan dan penggunaan tanah oleh masyarakat. Meskipun SKT memiliki peran penting dalam praktik sosial, terutama di pedesaan yang banyak tanahnya belum terdaftar, kedudukannya tidak dapat disamakan dengan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan BPN. Dari perspektif hukum agraria, SKT hanya bersifat deklaratif, tidak konstitutif, sehingga nilainya lebih sebagai bukti permulaan dalam proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, SKT memberikan kepastian administratif terbatas, namun belum mampu menjamin kepastian hukum penuh atas hak milik tanah.

Penggunaan SKT sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah menimbulkan problematika hukum. Secara perdata, transaksi yang didasarkan pada SKT sah antar pihak, tetapi tidak memberikan perlindungan hukum erga omnes terhadap pihak ketiga. Hal ini membuka ruang terjadinya sengketa, terutama karena SKT tidak tercatat dalam sistem pertanahan nasional sehingga rawan tumpang tindih. Oleh karena itu, SKT harus diposisikan sebagai dokumen transisional yang menghubungkan praktik sosial masyarakat dengan sistem hukum negara, sehingga setiap peralihan hak yang hanya didasarkan pada SKT wajib ditindaklanjuti dengan akta PPAT dan pendaftaran tanah untuk memperoleh kepastian hukum yang kuat sesuai peraturan perundang-undangan.

Kepastian hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam transaksi jual beli tanah masih bersifat terbatas. Dari sudut pandang peraturan perundang-undangan, SKT hanya berfungsi sebagai bukti administratif awal yang dapat dipakai sebagai alas hak dalam proses pendaftaran tanah, tetapi tidak memiliki kekuatan konstitutif seperti sertifikat. Meskipun demikian, dalam praktik masyarakat, SKT sering dijadikan dasar transaksi, sehingga

menimbulkan ketidakselarasan antara norma hukum positif dengan kebutuhan hukum masyarakat. Hal ini menunjukkan adanya dualisme hukum, di mana SKT memiliki legitimasi sosial, tetapi tidak memberikan jaminan kepastian hukum penuh menurut hukum agraria nasional.

Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi berbasis SKT hanya bersifat relatif dan sementara. SKT memberikan kepastian administratif bagi penjual dan pembeli, namun tidak menjamin perlindungan hukum erga omnes, terutama terhadap pihak ketiga. Potensi sengketa kerap muncul karena SKT tidak tercatat secara nasional dan rentan terjadi penerbitan ganda. Oleh karena itu, agar kepastian hukum dapat terwujud secara utuh, setiap transaksi tanah yang hanya didasarkan pada SKT perlu segera ditindaklanjuti dengan akta PPAT dan pendaftaran tanah di BPN. Dengan cara tersebut, para pihak dapat memperoleh perlindungan hukum penuh sekaligus mendukung terwujudnya tertib administrasi pertanahan sesuai amanat UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

2. Saran

Pemerintah harus menegaskan peraturan mengenai posisi Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam hukum pertanahan nasional. Hal ini perlu dilakukan melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Penegasan ini harus memuat pembatasan fungsi SKT hanya sebagai bukti awal penguasaan tanah (alas hak), bukan sebagai alat bukti kepemilikan, serta mendorong percepatan konversi SKT menjadi sertifikat hak atas tanah melalui pendaftaran tanah sesuai ketentuan perundang-undangan. Kepala Desa sebagai ujung tombak administrasi pemerintahan di tingkat lokal perlu diberikan pelatihan hukum pertanahan secara berkala. Tujuannya adalah agar Kepala Desa tidak hanya berperan sebagai penerbit SKT, tetapi juga sebagai agen edukasi yang aktif menyosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah dan memfasilitasi masyarakat untuk mengurus sertifikat melalui PPAT atau PPAT Sementara yang ditunjuk. Untuk mengurangi praktik jual beli tanah yang hanya didasarkan pada SKT, pemerintah daerah bersama ATR/BPN perlu

meningkatkan akses layanan pertanahan di wilayah pedesaan dan terpencil. Langkah ini dapat dilakukan melalui pembukaan layanan keliling BPN, pemanfaatan teknologi digital dalam pendaftaran tanah, serta penempatan PPAT Sementara secara strategis di wilayah yang jauh dari kantor pertanahan.

Aparat penegak hukum, termasuk pengadilan, perlu memiliki panduan yang jelas dan seragam dalam menilai kekuatan pembuktian SKT, sehingga putusan perkara pertanahan selaras dengan prinsip kepastian hukum. Harmonisasi persepsi ini penting untuk mencegah putusan yang inkonsisten, yang dapat melemahkan otoritas sertifikat tanah sebagai bukti hak yang sah. Diperlukan program edukasi hukum secara masif kepada masyarakat, khususnya di pedesaan, mengenai perbedaan mendasar antara SKT dan sertifikat tanah. Program ini harus menekankan bahwa hanya sertifikat hak atas tanah yang memberikan perlindungan hukum penuh dan mengikat secara yuridis, sehingga masyarakat termotivasi untuk segera mendaftarkan tanahnya.

Para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah sebaiknya tidak hanya berhenti pada SKT, tetapi segera menindaklanjutinya dengan pembuatan akta PPAT dan pendaftaran di BPN untuk memperoleh sertifikat, sehingga kepastian hukum dan perlindungan hak dapat terjamin secara penuh. Untuk mencegah sengketa pertanahan akibat transaksi berbasis SKT, perlu adanya sosialisasi hukum dan peningkatan literasi masyarakat desa mengenai pentingnya pendaftaran tanah, serta peningkatan peran Kepala Desa, PPAT, dan BPN dalam mendampingi masyarakat agar setiap transaksi tanah berlangsung sesuai ketentuan hukum positif.