

URGENSI PENGATURAN RIWAYAT TANAH DALAM PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK DI INDONESIA

Rangga Wahana Ramadhan¹, Abraham Ferry Rosando²

^{1,2}Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

rangga.wahana@gmail.com¹, ferry@untag-sby.ac.id²

ABSTRACT; *Land is a vital resource in the lives of society and carries complex legal dimensions. Within Indonesia's land law system, legal certainty over land ownership is realized through a land registration process conducted by the state, as stipulated in Article 19 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA). One of the requirements for such registration is the presence of valid evidence of ownership or possession, either in the form of an authentic deed or a factual history of land control. This study aims to analyze the urgency of regulating land history (riwayat tanah) in the process of issuing Certificates of Land Ownership (Sertifikat Hak Milik or SHM), and to examine the legal position of the Land Certificate Letter (Surat Keterangan Tanah or SKT) as a form of administrative history in land practices. Using a normative juridical method, this research examines applicable legislation and legal doctrines related to the national land registration system. The findings indicate that although SKT is often used as de facto evidence of land possession, legally it does not hold the same evidentiary strength as a certificate because it is administrative in nature and not issued by an authorized official. Since the enactment of Government Regulation No. 18 of 2021, the legal status of SKT has been further diminished to merely an administrative reference. This situation creates legal vulnerability for SKT holders, especially in rural areas. Therefore, the state must strengthen regulations and land certification policies by considering historical land possession as a basis to achieve legal certainty and agrarian justice.*

Keywords: *Land History, Land Ownership Certificate, SKT, Land Registration, Legal Certainty.*

ABSTRAK; Tanah merupakan sumber daya vital dalam kehidupan masyarakat dan memiliki dimensi hukum yang kompleks. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum atas tanah diwujudkan melalui proses pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu syarat pendaftaran tersebut adalah adanya bukti kepemilikan atau penguasaan yang sah, baik berupa akta otentik maupun riwayat penguasaan fisik atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis urgensi pengaturan riwayat tanah dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM), serta menelaah kedudukan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai bentuk riwayat administratif dalam praktik pertanahan. Dengan menggunakan metode yuridis normatif, penelitian ini mengkaji peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum yang berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah nasional. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun SKT kerap dijadikan bukti penguasaan tanah

secara de facto, secara hukum dokumen ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan sertifikat karena bersifat administratif dan tidak dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. Sejak diberlakukannya PP No. 18 Tahun 2021, kedudukan SKT bahkan hanya dianggap sebagai petunjuk administratif. Hal ini menimbulkan kerentanan hukum bagi masyarakat pemegang SKT, khususnya di daerah pedesaan. Oleh karena itu, negara perlu memperkuat regulasi dan kebijakan sertifikasi tanah dengan mempertimbangkan keberadaan riwayat penguasaan secara historis demi mewujudkan kepastian hukum dan keadilan agraria.

Kata Kunci: Riwayat Tanah, Sertifikat Hak Milik, Skt, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan lapisan paling atas dari bumi yang memiliki keterbatasan dalam dimensi, yakni hanya mencakup lebar dan panjang, serta termasuk dalam kategori sumber daya alam yang bernilai strategis dan ketersediaannya terbatas. Mengingat peran vital tanah dalam kehidupan manusia, pengaturannya menjadi tanggung jawab negara, sebagaimana tertera pada Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hal ini tercermin pada Pasal 28D ayat (1) yang menyatakan bahwasannya setiap warga negara memiliki kewenangan memperoleh pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Dalam konteks pertanahan atau agraria, ketentuan tersebut mencerminkan kewajiban negara dalam memberikan jaminan hukum untuk hak kepemilikan dan pemanfaatan tanah, guna mewujudkan keadilan, keteraturan, serta stabilitas dalam pengendalian dan pemanfaatan kekayaan alam oleh masyarakat secara berkelanjutan.¹

Sebagai respons terhadap pentingnya kepastian hukum dalam pengelolaan tanah, pada tahun 1960 melalui kebijakan nasional, pemerintah Indonesia memperkenalkan UUPA sebagai dasar hukum utama dalam tata kelola pertanahan nasional. UUPA merupakan landasan fundamental yang menandai awal terbentuknya sistem hukum agraria yang berorientasi pada asas keadilan sosial. Regulasi ini memberikan pedoman dalam pengaturan sumber daya bumi seperti tanah, perairan, ruang udara, dan potensi alam lainnya yang berada dalam penguasaan negara. Salah satu prinsip pokok yang diatur dalam UUPA adalah bahwa penguasaan tanah oleh negara harus diarahkan untuk sebesar-besarnya memberikan manfaat bagi kesejahteraan

¹ Gianny Putrisasmita, "Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia," *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 3, no. 1 (2023): 18–36, <https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1466>.

rakyat. Dengan demikian, tanah tidak semata-mata dipandang sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga sebagai aset sosial yang memiliki nilai guna bagi kepentingan umum.

Untuk mewujudkan penegasan hukum terhadap kepemilikan tanah, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa negara memiliki kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara nasional, sesuai pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2). Proses pendaftaran ini mencakup sejumlah tahapan, antara lain kegiatan pengukuran, pemetaan, pencatatan bidang tanah, pencatatan kepemilikan atas tanah beserta pengalihannya, hingga penerbitan bukti hukum kepemilikan berupa sertifikat.² fokus utama pada pelaksanaan proses sertifikasi tanah ini adalah memberikan perlindungan hukum yang jelas kepada pemilik hak serta mencegah terjadinya sengketa atau konflik pertanahan di masa mendatang.

Salah satu elemen utama dalam sistem pendaftaran tanah adalah surat tanda bukti hak milik, yang memiliki kekuatan hukum sebagai dasar pembuktian yang sah dan otentik atas penguasaan atau kepemilikan atas tanah tertentu. Sertifikat tersebut diterbitkan oleh instansi pertanahan yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional) dan mencantumkan data lengkap mengenai lokasi, luas, batas wilayah tanah, serta identitas pemegang haknya. Dalam praktiknya, keberadaan sertifikat tidak hanya menjamin perlindungan hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga memainkan peran penting dalam aktivitas ekonomi, seperti digunakan sebagai agunan di lembaga keuangan, sebagai dasar legalitas dalam proses pengalihan hak, maupun sebagai dasar hukum dalam kegiatan investasi properti.

Namun, dalam kenyataannya, tidak seluruh tanah di wilayah Indonesia telah tercatat secara resmi atau memiliki sertifikat. diberbagai wilayah, khususnya di daerah pedesaan dan kawasan adat, masyarakat masih banyak yang mengandalkan dokumen keterangan tanah untuk dasar kepemilikan tanah secara langsung dan administratif.³ SKT merupakan dokumen yang diterbitkan oleh Kepala Desa atau Lurah yang memuat rincian tentang riwayat penguasaan, penggunaan tanah, serta tanda batas wilayah suatu tanah. Dokumen ini telah lama digunakan masyarakat sebagai bentuk pengakuan lokal atas tanah yang dikuasainya.

² Siti Hatia Adzannya Basuki, Yani Pujiwati, and Yusuf Saeful Zamil, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa," *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 2, no. 1 (2022): 18–40, <https://doi.org/10.23920/litra.v2i1.979>.

³ Andina Alfia Rizqi, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERJADI KESALAHAN DATA PENERBITANNYA (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)," *Notarius* 11, no. 2 (2018): 141, <https://doi.org/10.14710/nts.v11i2.23459>.

dari sudut pandang hukum, Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak memiliki posisi hukum yang setara dengan sertifikat hak milik. SKT hanya tergolong dokumen administratif yang bersifat informal dan dibuat secara di bawah tangan, bukan merupakan akta autentik, serta tidak diterbitkan oleh pejabat yang berwenang secara hukum, seperti pejabat pertanahan (PPAT). oleh sebab itu, apabila terjadi sengketa kepemilikan atau perselisihan mengenai klaim atas suatu bidang tanah, kekuatan pembuktian SKT jauh lebih lemah dibandingkan dengan sertifikat. Hal ini berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur bahwa sertifikat memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat (*prima facie*) atas kepemilikan hak atas tanah, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui jalur hukum.

Kelemahan posisi hukum SKT menjadi sangat krusial dalam konteks pengajuan sertifikat hak milik, karena masyarakat yang hanya memiliki SKT berada dalam posisi rentan apabila berhadapan dengan pihak lain yang memiliki dokumen hukum formal berupa sertifikat.⁴ Di sisi lain, SKT masih dianggap sebagai legitimasi sosial, terutama dalam peralihan hak seperti warisan, hibah, dan jual beli, meskipun secara normatif tidak dapat dijadikan pegangan hukum tunggal dalam proses sertifikasi tanah melalui BPN.

Berdasarkan uraian tersebut, maka perlu dilakukan kajian hukum secara mendalam mengenai pengaturan riwayat tanah terhadap proses pembuatan Sertifikat Hak Milik. Kajian ini berperan signifikan dalam memperjelas secara menyeluruh kepada masyarakat dan para pemangku kepentingan mengenai batasan legalitas, validitas, serta peran SKT dalam sistem hukum pertanahan, khususnya dalam konteks transisi dari penguasaan informal menuju pengakuan hukum formal melalui sertifikasi tanah

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan penelitian yang bertumpu pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin, serta pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan pengaturan riwayat tanah, khususnya dalam bentuk Surat Keterangan Tanah (SKT), terhadap proses pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM). Pendekatan ini digunakan untuk menelaah dan memahami ketentuan hukum positif yang berlaku mengenai kedudukan SKT dalam sistem pendaftaran tanah nasional, serta

⁴ Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.

mengkaji sejauh mana norma hukum memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam proses perolehan hak milik atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1 Pengaturan Riwayat Tanah Dalam Hukum Pendaftaran Tanah

Riwayat tanah memiliki peran yang signifikan dalam sistem pendaftaran tanah, karena menjadi komponen penting dalam kerangka hukum pertanahan dalam negeri yang bertujuan memberikan perlindungan hukum yang jelas serta menjamin keamanan hukum terhadap hak atas tanah bagi seluruh masyarakat.⁵ Berdasarkan ketentuan yang terkandung pada pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), negara memikul tanggung jawab untuk melakukan administrasi pertanahan secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia, sebagai bentuk upaya menjamin kejelasan status hukum atas status hak kepemilikan tanah yang ada di tengah masyarakat.

Tahapan pada saat pelaksanaan administrasi pertanahan mencakup berbagai kegiatan yang melibatkan pengumpulan data fisik, seperti posisi, batas wilayah, dan luas tanah, serta data yuridis yang mencakup status kepemilikan dan berbagai hak yang melekat pada bidang tanah tersebut. Seluruh informasi tersebut selanjutnya di registrasi kedalam dokumen tanah lalu dituangkan dalam sertifikat hak milik, yang berfungsi sebagai dokumen resmi dan sah secara hukum. Pelaksanaan seluruh prosedur ini berada di bawah otoritas Badan Pertanahan Nasional, yang berfungsi sebagai badan resmi pemerintah yang diberi wewenang dalam pengelolaan sertifikasi pertanahan di Indonesia.

Melalui prosedur ini, BPN menerbitkan sertifikat yang berisi informasi lengkap mengenai unsur fisik tanah seperti letak, ukuran, dan batas wilayah, serta data hukum berupa jenis hak dan nama pemegang sertifikat tanah tersebut. Sertifikat ini dikategorikan sebagai dokumen autentik yang memiliki kekuatan pembuktian awal (*prima facie*), sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam konteks peradilan, sertifikat tersebut dianggap sebagai bukti sah kepemilikan tanah, kecuali dibuktikan adanya kekeliruan melalui prosedur hukum yang berlaku.⁶

⁵ Yosep Surya Ditama Sibarani and Maarthen Youseph Tampanguma Susan Lawotjo, "Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah," *Lex Privatum* 11, no. 4 (2023): 1–8.

⁶ Helena Albright T Sitompul, "Kedudukan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKT) Sebagai Alas Hak Kepemilikan Dan Penguasaan Tanah Yang Dikeluarkan Pada Saat Status Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1606 K / Pdt / 2022)" 6, no. 4 (2024), <https://doi.org/10.21143/notary.vol6.no4.1>.

Salah satu berkas yang turut berperan pada proses administrasi pendaftaran tanah ialah surat keterangan tanah (SKT), yang biasanya diterbitkan oleh pejabat pemerintah setempat seperti Kepala Desa atau Lurah. SKT memuat data terkait sejarah penguasaan dan pemanfaatan tanah, termasuk informasi mengenai batas-batas bidang tanah serta pernyataan mengenai penguasaan fisik oleh pihak pemohon. Dalam situasi di mana bukti kepemilikan formal belum tersedia secara lengkap, pada Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan ruang verifikasi melalui penguasaan fisik yang telah berlangsung selama 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus, terbuka, dan dengan itikad baik, asalkan didukung oleh keterangan saksi serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan atas penguasaan itu.

Namun demikian, secara yuridis formal, kedudukan SKT tidak setara dengan sertifikat hak atas tanah. SKT hanyalah dokumen administratif yang bersifat di bawah tangan, sehingga tidak dapat dijadikan alat bukti yang kuat seperti halnya sertifikat.⁷ SKT biasanya digunakan sebagai alat bukti awal atau pelengkap dalam proses permohonan hak atas tanah, tetapi tidak dapat dijadikan satu-satunya dasar klaim kepemilikan.

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, posisi hukum SKT mengalami penurunan yang cukup signifikan. Melalui Pasal 97 dalam regulasi tersebut, SKT hanya dianggap sebagai petunjuk administratif, bukan lagi sebagai dokumen pelengkap yang dapat digunakan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah. Perubahan ini menunjukkan pergeseran paradigma hukum pertanahan, dari pendekatan yang sebelumnya mengakomodasi bukti sosial dan historis, menjadi pendekatan yang lebih menekankan pada legalitas formal dan pembuktian autentik.

Konsekuensi dari penurunan status SKT ini sangat besar, terutama bagi masyarakat yang berada di wilayah pedesaan, pelosok, atau kawasan adat yang belum tersentuh oleh program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Di wilayah-wilayah tersebut, SKT sering kali menjadi satu-satunya dokumen yang dimiliki masyarakat untuk membuktikan penguasaan atas tanah yang telah mereka kelola secara turun-temurun. SKT pun sering dijadikan dasar dalam peralihan hak seperti waris, hibah, dan jual beli, karena dianggap sah secara sosial dan diakui oleh aparat desa serta masyarakat sekitar.

Namun, secara normatif, SKT tidak memiliki karakteristik sebagai akta otentik, karena diterbitkan oleh aparat desa yang bukan merupakan pejabat pembuat akta tanah. Oleh sebab

⁷ Sekolah Tinggi et al., "Implikasi Hukum Penghapusan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah," 2021.

itu, dalam hal terjadi sengketa kepemilikan tanah, SKT tidak dapat dijadikan alat bukti sempurna, terutama apabila berhadapan dengan pihak yang telah memiliki sertifikat hak atas tanah. Dalam sistem hukum positif Indonesia, sertifikat menjadi satu-satunya alat bukti dengan kekuatan *prima facie*, yang secara hukum lebih diutamakan dalam proses pembuktian.

Akibatnya, pemegang SKT berada dalam posisi hukum yang sangat rentan, karena dokumen tersebut tidak tercatat dalam sistem registrasi pertanahan nasional dan tidak memperoleh perlindungan hukum penuh dari negara. Apabila muncul klaim atau gugatan dari pihak lain yang memiliki sertifikat, klaim berdasarkan SKT dapat dengan mudah dikesampingkan, kecuali terdapat pembuktian kuat mengenai adanya cacat hukum atau prosedural dalam penerbitan sertifikat tersebut.

Dari sudut pandang kriminologis dan administrasi negara, degradasi kedudukan hukum SKT ini juga membuka ruang bagi penyalahgunaan wewenang dan praktik pemalsuan dokumen oleh oknum aparat desa atau pihak-pihak tertentu yang berniat menguasai tanah secara tidak sah.⁸ Ketidakjelasan posisi hukum SKT menciptakan zona abu-abu administratif, yang dapat dimanfaatkan untuk menerbitkan SKT palsu, terutama atas tanah-tanah yang sedang disengketakan, belum terdaftar, atau memiliki nilai komersial tinggi. Fenomena ini berisiko menimbulkan konflik agraria, ketimpangan akses keadilan, dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat kecil.

Dengan demikian, pengaturan riwayat tanah melalui SKT perlu dilihat secara kritis dalam konteks hukum pertanahan yang sedang berkembang. Negara harus memberikan solusi konkrit melalui pendekatan hukum yang berkeadilan, di antaranya dengan memperkuat program PTSL, mendorong integrasi data pertanahan antara desa dan BPN, serta memberikan edukasi hukum kepada masyarakat agar mereka terdorong melakukan pendaftaran resmi atas tanah yang mereka kuasai. Tanpa langkah-langkah ini, SKT akan terus menjadi sumber kerentanan hukum yang menghambat tercapainya kepastian hukum dan keadilan agraria di Indonesia.

2 Fungsi Riwayat Tanah dalam Sertifikasi Hak Milik

Riwayat tanah memainkan peran penting dalam sistem regulasi pertanahan di Indonesia, terutama dalam prosedur pengajuan dokumen sertifikat hak milik atas tanah. Riwayat tersebut digunakan sebagai catatan yuridis mengenai sejarah penguasaan suatu bidang tanah yang

⁸ Helena Albright Sitompul, "Permasalahan Sengketa Kepemilikan Dengan Alas Hak Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKT) Serta Akibat Bagi Pemegangnya," *Unes Law Review* 6, no. 2 (2023): 5956–65.

menjadi dasar untuk pembuktian hak dalam prosedur pendaftaran. Peran krusial dari riwayat tanah adalah sebagai pijakan hukum dalam menilai keabsahan suatu peralihan hak, sekaligus menjamin kesinambungan diantara para pemilik hak terdahulu dengan pihak yang melakukan pendaftaran.

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24 tahun 1997), proses pendaftaran mensyaratkan adanya bukti penguasaan yang sah, baik berupa dokumen autentik maupun bentuk lain yang dapat menunjukkan riwayat kepemilikan.⁹ Sementara itu, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) secara jelas menjelaskan bahwa fokus utama dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Ketentuan ini memperlihatkan bahwa sistem pendaftaran tanah nasional tidak semata-mata didasarkan pada pendekatan administratif yang formalistik, tetapi juga membuka kemungkinan pengakuan terhadap alat bukti yang bukan akta, selama dapat dibuktikan secara hukum dan diakui oleh masyarakat maupun pejabat berwenang. Peraturan tersebut menjadi implementasi dari amanat yang terkandung dalam Pasal 19 UUPA, yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah oleh negara merupakan instrumen utama dalam menjamin kepastian hukum serta perlindungan atas hak kepemilikan tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan untuk memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, negara mewajibkan untuk melaksanakan program pendaftaran tanah secara menyeluruh di semua wilayah Indonesia.¹⁰ Kewajiban ini merupakan manifestasi dari peran aktif negara dalam membangun sistem administrasi pertanahan yang tertib, sekaligus menjadi langkah antisipatif guna mencegah munculnya konflik atau sengketa agraria. Pada ayat (2) ditegaskan bahwa pendaftaran tanah melibatkan beberapa tahap, yang mencakup pengukuran, pemetaan, pencatatan bidang tanah, pencatatan hak-hak yang melekat beserta peralihannya, serta penerbitan sertifikat sebagai bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah. Keseluruhan proses ini merupakan bagian dari mekanisme hukum formal yang bertujuan untuk memberikan

⁹ Degreita C. N. Ratumbanua, Anna S. Wahongan, and Reymen M. Rewah, "Eksistensi Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Lex Privatum* Vol.IX, no. 1 (2021): 1–8.

¹⁰ Muhammad Rudinasyah, Adwin Tista, and Noor Azizah, "Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah (Skt) Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Atr/Bpn No. 1756/15.I/IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat" 3, no. 1756 (2022).

legitimasi secara yuridis terhadap status suatu bidang tanah. secara praktik hukum pendaftaran tanah di Indonesia, riwayat tanah memiliki peran sentral dalam membuktikan legalitas suatu penguasaan atau kepemilikan tanah. Riwayat tanah ini tidak hanya mencerminkan keterikatan hukum secara subjek dan objek hak atas tanah, tetapi juga menjadi *historical legal track record yang* menunjukkan keterikatan hukum secara turun-temurun atau akibat peristiwa hukum tertentu. Riwayat tersebut biasanya diwujudkan dalam berbagai bentuk dokumen yang digunakan sebagai landasan hukum hak, seperti surat keterangan tanah (SKT), Surat jual beli, akta hibah, surat waris, serta dokumen sporadik lainnya, seperti surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang ditandatangani oleh kepala desa dan saksi-saksi.

Peran krusial riwayat tanah juga tampak jelas dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, khususnya pada bidang-bidang tanah yang belum memiliki sertifikat. Informasi mengenai riwayat penguasaan ini menjadi dasar historis yang diperlukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menilai dan memastikan keabsahan baik subjek maupun objek hak atas tanah.¹¹ Sehubungan dengan itu, penguasaan fisik atas suatu tanah yang dilakukan secara berkelanjutan selama sedikitnya 20 (dua puluh) tahun, dilakukan secara terbuka, beritikad baik, dan tidak pernah disengketakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dapat dijadikan acuan untuk mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah.

Dalam praktik administrasi pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak hanya bertugas mencatat data tanah, tetapi juga harus memastikan bahwa tanah yang didaftarkan benar-benar dikuasai secara sah dan tidak dalam sengketa. Oleh karena itu, BPN sangat bergantung pada dokumen riwayat tanah untuk melakukan verifikasi validitas data yuridis (siapa pemegang hak) dan data fisik (letak, batas, luas tanah) sebelum dapat menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Di sinilah riwayat tanah bukan hanya menjadi catatan formal, tetapi juga alat pembuktian hukum yang konkret dalam proses penilaian hak.

Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan peluang bagi individu yang belum memiliki bukti kepemilikan tanah secara formal untuk tetap dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah.¹² Regulasi ini mengakui bahwa penguasaan tanah yang dilakukan secara fisik selama minimal dua puluh tahun secara

¹¹ Christiana Sri Murni and Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98.

¹² Mega Puspa Kusumojati and Abraham Ferry Rosando, "Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi," *Jurnal Penelitian Hukum* 1, no. 3 (2021): 16–34.

terus-menerus, terbuka, tidak terganggu, dan dilakukan dengan itikad baik, dapat dijadikan sebagai dasar pembuktian hak. Ketentuan tersebut mencerminkan bahwa sistem hukum pertanahan di Indonesia memberikan pengakuan terhadap penguasaan yang bersifat faktual, sejauh penguasaan tersebut sah secara hukum, tidak menimbulkan konflik, dan mendapat pengesahan dari lingkungan sekitar serta otoritas desa setempat. Ketentuan ini mencerminkan pendekatan progresif dan realistis dari hukum pertanahan nasional, yang tidak hanya menekankan formalitas administratif, tetapi juga mengakomodasi fakta penguasaan riil di lapangan sebagai sumber pembuktian. Dalam prinsip keadilan substantif, pengakuan terhadap penguasaan fisik yang telah berlangsung lama tanpa sengketa merupakan bentuk perlindungan negara terhadap hak-hak keperdataan warga negara, serta cerminan dari asas "penguasaan dengan itikad baik" yang lazim dikenal dalam hukum perdata dan hukum agraria

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa riwayat tanah memiliki posisi strategis dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, terutama dalam kaitannya dengan proses sertifikasi hak milik atas tanah. Riwayat tanah bukan hanya merupakan rekam jejak administratif, tetapi juga berfungsi sebagai dasar legalitas historis yang digunakan untuk menilai keabsahan peralihan hak dan memastikan adanya kontinuitas kepemilikan dari pemilik sebelumnya kepada pemohon baru. Dalam konteks hukum positif, ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memberikan landasan bahwa penguasaan tanah secara fisik yang dilakukan secara terbuka, damai, dan beritikad baik selama jangka waktu tertentu, dapat diakui sebagai dasar pembuktian untuk memperoleh pengakuan hak melalui proses pendaftaran.

Namun demikian, secara formalitas hukum, dokumen seperti Surat Keterangan Tanah (SKT) tidak memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan sertifikat hak atas tanah. SKT hanya dianggap sebagai dokumen administratif biasa yang diterbitkan oleh pejabat non-PPAT dan tidak memiliki kekuatan autentik. Hal ini menimbulkan dilema hukum, karena di banyak wilayah, khususnya pedesaan dan daerah adat, SKT masih menjadi satu-satunya dokumen penguasaan tanah yang dimiliki masyarakat. Penurunan kedudukan SKT dalam rezim hukum terbaru, khususnya sejak diberlakukannya PP No. 18 Tahun 2021, menyebabkan masyarakat pemegang SKT berada dalam posisi yang rentan secara hukum dan sosial. Dalam banyak

kasus, riwayat penguasaan tanah yang sah secara sosial dan historis justru tidak memperoleh pengakuan hukum yang memadai, terutama ketika berhadapan dengan pihak yang telah memiliki sertifikat. Hal ini berpotensi menciptakan ketimpangan perlindungan hukum, memperbesar risiko konflik agraria, dan menghambat tercapainya keadilan substansial dalam pengelolaan tanah.

Saran

Oleh karena itu, negara perlu mengambil langkah konkret untuk memperkuat pengakuan terhadap riwayat tanah sebagai bagian dari upaya menyeimbangkan antara kepastian hukum dan keadilan sosial dalam sistem pertanahan nasional. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah dengan memperluas cakupan dan optimalisasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara merata ke seluruh wilayah, khususnya ke daerah yang selama ini belum tersentuh oleh layanan pertanahan formal. Di samping itu, integrasi data antara lembaga desa, kelurahan, dan Badan Pertanahan Nasional perlu didorong agar dokumen-dokumen seperti SKT dapat divalidasi secara administratif dan dijadikan sebagai pijakan awal dalam proses sertifikasi. Edukasi hukum kepada masyarakat juga sangat penting agar mereka memahami pentingnya mendaftarkan hak atas tanah secara resmi serta mengetahui keterbatasan kekuatan hukum SKT.

Pengembangan pendekatan hukum agraria yang lebih adaptif terhadap realitas sosial, termasuk pengakuan atas penguasaan tanah secara turun-temurun dengan bukti penguasaan fisik, perlu terus diupayakan. Dalam hal ini, hukum pertanahan tidak boleh terjebak pada formalisme semata, melainkan harus mampu menjembatani keabsahan administratif dengan keadilan substantif, agar setiap warga negara, terutama mereka yang hidup di pinggiran sistem formal, dapat merasakan manfaat dari hadirnya hukum secara nyata. Dengan demikian, riwayat tanah tidak hanya menjadi sekadar dokumen pelengkap, melainkan bagian integral dari sistem perlindungan hukum yang menjunjung tinggi keadilan dan kepastian dalam pengelolaan sumber daya agraria nasional

DAFTAR PUSTAKA

Adzannya Basuki, Siti Hatia, Yani Pujiwati, and Yusuf Saeful Zamil. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa." *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 2, no. 1 (2022): 18–40. <https://doi.org/10.23920/litra.v2i1.979>.

- Caron, Justin, and James R Markusen. "Electronic Land Certificates in The Perspective IUS Constitutum and IUS Constituumin Semarang Regency" 2, no. 1 (2016): 1–23.
- Murni, Christiana Sri, and Sumirahayu Sulaiman. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98.
- Puspa Kusumojati, Mega, and Abraham Ferry Rosando. "Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Jurnal Penelitian Hukum* 1, no. 3 (2021): 16–34.
- Putrisasmita, Gianni. "Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia." *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 3, no. 1 (2023): 18–36. <https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1466>.
- Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.
- Ratumbanua, Degreita C. N., Anna S. Wahongan, and Reymen M. Rewah. "Eksistensi Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Lex Privatum Vol.IX*, no. 1 (2021): 1–8.
- Rizqi, Andina Alfia. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERJADI KESALAHAN DATA PENERBITANNYA (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)." *Notarius* 11, no. 2 (2018): 141. <https://doi.org/10.14710/nts.v11i2.23459>.
- Rudinasyah, Muhammad, Adwin Tista, and Noor Azizah. "Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah (Skt) Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Surat Edaran Menteri Atr/Bpn No. 1756/15.I/IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat" 3, no. 1756 (2022).
- Sibarani, Yosep Surya Ditama, and Maarthen Youseph Tampanguma Susan Lawotjo. "Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah." *Lex Privatum* 11, no. 4 (2023): 1–8.

Sitompul, Helena Albright. “Permasalahan Sengketa Kepemilikan Dengan Alas Hak Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKT) Serta Akibat Bagi Pemegangnya.” *Unes Law Review* 6, no. 2 (2023): 5956–65.

Sitompul, Helena Albright T. “Kedudukan Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKT) Sebagai Alas Hak Kepemilikan Dan Penguasaan Tanah Yang Dikeluarkan Pada Saat Status Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1606 K / Pdt / 2022)” 6, no. 4 (2024). <https://doi.org/10.21143/notary.vol6.no4.1>.

Tinggi, Sekolah, Agama Islam, Negeri Majene, Kelurahan Totoli, Kecamatan Banggae, and Kabupaten Majene. “Implikasi Hukum Penghapusan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah,” 2021.