

**STATUS KEPEMILIKAN TANAH DAN IMPLIKASI HUKUM TANAH  
TANPA SERTIFIKAT  
(STUDI KASUS DI DESA MUARA SIMPUR KECAMATAN ULU TALO  
KABUPATEN SELUMA)**

Angga Febriansyah<sup>a1</sup>, J.T. Pareke<sup>b2</sup>, Hendi Sastra Putra<sup>c3</sup>, Fahmi Arisandi<sup>d4</sup>

<sup>a1</sup>Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Bengkulu, Indonesia

<sup>b2,c3,d,4</sup>Dosen Universitas Muhammadiyah Bengkulu, Indonesia

A B S T R A K

**Kata Kunci:**

status kepemilikan tanah, implikasi hukum tanah tanpa sertifikat,

Ilmu hukum pada umumnya dan praktiknya seringkali menimbulkan masalah yang menyangkut keberadaan kaidah hukum, dan efektivitas kaidah-kaidah hukum dengan mengetengahkan efektivitas hukum yang ingin dicapai. Alasan inilah yang mendorong peneliti untuk menyusun tugas akhir dengan judul :“status kepemilikan tanah dan implikasi hukum tanah tanpa sertifikat (studi kasus di Desa Muara Simpur Kecamatan Ulu Talo Kabupaten Seluma).”Rumusan Masalah adalah: 1) Bagaimana status tanah yang dimiliki tanpa adanya sertifikat (studi kasus di Desa Muara Simpur Kecamatan Ulu Talo Kabupaten Seluma)? 2) Bagaimana implikasi hukum terhadap tanah tanpa sertifikat (studi kasus di Desa Muara Simpur Kecamatan Ulu Talo Kabupaten Seluma)? Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu : 1) Untuk mengetahui status tanah tanpa sertifikat (studi kasus di Desa Muara Simpur Kecamatan Ulu Talo Kabupaten Seluma). 2) Untuk mengetahui implikasi hukum setelah adanya penertiban sertifikat hak atas tanah (studi kasus di Desa Muara Simpur Kecamatan Ulu Talo Kabupaten Seluma). Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang dibahas, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut: 1) Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya. 2) Dengan banyaknya masalah yang terjadi seperti pada saat jual beli tanah itu sangat sulit hal ini dikarenakan banyak orang yang merasa takut dan ragu terhadap tanah yang belum mempunyai sertifikat dan juga harga dari tanah yang mempunyai sertifikat dan yang belum mempunyai sertifikat sangat jauh berbeda. Setelah adanya akibat dari tanah yang belum jelas kepemilikannya, hal ini akan menyedarkan warga untuk melakukan kepengurusan sertifikat tersebut.

---

## ABSTRACT

**Keywords:**

land ownership  
status, legal  
implications of land  
without a certificate,

*Legal science in general and its practice often give rise to problems regarding the existence of legal rules and the effectiveness of legal rules by highlighting the effectiveness of the law to be achieved. This is the reason that prompted the researcher to prepare a final assignment with the title: "land ownership status and legal implications of land without a certificate (Case Study in Muara Simpung Village, Ulu Talo District, Seluma Regency)." The problem formulation is: 1) What are the legal implications for land without a certificate (case study in Muara Simpung Village, Ulu Talo District, Seluma Regency)? 2) What are the legal implications following the control of land title certificates (case study in Muara Simpung Village, Ulu Talo District, Seluma Regency)? The objectives of this research are: 1) To find out the legal implications of land without a certificate (case study in Muara Simpung Village, Ulu Talo District, Seluma Regency). 2) To find out the legal implications after controlling land title certificates (case study in Muara Simpung Village, Ulu Talo District, Seluma Regency). The method used in this research is empirical juridical. Based on the research results and discussion of the problems discussed, So the following conclusions can be drawn: 1) Legally, land that does not yet have a certificate cannot be said to be the property of the person who controls it. This is because the land does not yet have a valid certificate. Even if the land was obtained by inheritance or because of local community custom, if it does not have a certificate, then the land does not fully belong to the person who controls it. 2) With the many problems that occur, such as when buying and selling land, it is very difficult, this is because many people feel afraid and doubtful about land that does not have a certificate and also the prices of land that has a certificate and that which does not have a certificate are very different. After the consequences of land whose ownership is unclear, this will raise awareness among residents to manage the certificate.*

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan dan perumahan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di manamana.

Berdasarkan fakta yang terjadi di masyarakat banyak timbul permasalahan hak-hak atas tanah. Cukup banyak gugatan yang diajukan masyarakat kepada pemerintah melalui pengadilan, baik secara individu maupun secara kelompok dalam rangka memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, maka pemerintah telah menekankan pentingnya pengurusan sertifikat atas tanah karena sangat berimplikasi terhadap kepemilikan tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang “kuat”, artinya: harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>1</sup>

Sertifikat sebagai alat pembuktian hak tersebut belum kuat sebagai alat bukti yang sah (legal) apabila hak-hak atas tanah tersebut diperoleh dengan cara yang tidak sah (illegal) atau dengan cara melanggar perbuatan melawan

---

<sup>1</sup> Ramadhani, W. 2020. Implikasi Hukum Terhadap Salah Ukur Tanah Milik Masyarakat Oleh BPN Kota Langsa. *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, 2(1), 47-58.

hukum. Namun sebelum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha negara (TUN) sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara. Atas perbuatan hukum tersebut seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Atas perbuatan yang salah atau lalai tadi menghasilkan produk hukum sertifikat yang salah, baik kesalahan atas subyek hukum dalam sertifikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertifikat tersebut.<sup>2</sup>

Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertifikat yang dimilikinya. Padahal sertifikat tanah adalah sangat penting dan merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertifikat tersebut. Selain rusaknya sertifikat masalah lain yang dihadapi pemegang sertifikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah.<sup>3</sup>

Seperti kasus yang dialami oleh Saudara Hendri, ia memiliki sebidang tanah seluas 5 hektar, dan telah lama tidak dimanfaatkan kurang lebih 8 atau 10 tahun tanah tersebut terbangkalai dan berencana untuk menjualnya kepada

---

<sup>2</sup> Maria Sumardjono, S.W, 2016. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta:Kompas, halaman. 45

<sup>3</sup> Soetomo, 2019, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, hal. 47.

orang lain. Akan tetapi saudara Hendri belum memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan karena tanah tersebut peninggalan dari kedua orangtua saudara dan sertifikat tersebut terbakar pada saat terjadi musibah kebakaran di rumah saudara hendri.

## **1.2 Metode Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian ini, termasuk dalam jenis penelitian yuridis empiris. Dengan kata lain yaitu jenis penelitian yuridis empiris yang dapat disebut juga dengan penelitian lapangan.<sup>4</sup>

## **Hasil Penelitian**

### **2.1 Status tanah yang dimiliki tanpa adanya sertifikat (studi kasus di Desa Muara Simpur Kecamatan Ulu Talo Kabupaten Seluma.**

Penguasaan menurut Satjipto Rahardjo mempunyai unsur faktual dan adanya sikap batin. Artinya secara faktual adanya hubungan nyata antara seseorang dengan barang (tanah) yang ada dalam kekuasaan, sehingga pada saat itu ia tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada di tangannya. Sedangkan sikap batin artinya adanya maksud untuk menguasai atau menggunakannya. Penguasaan atas suatu barang merupakan modal yang penting dalam kehidupan manusia dan juga kehidupan masyarakat.

Sampai saat ini penguasaan hak atas tanah (adat/ulayat) yang dilakukan secara individual dan komunal dalam perspektif UUPA masih gamang atau kabur yang berimplikasi menimbulkan konflik dalam peralihannya. Selain itu timbulnya konflik penguasaan hak atas tanah terjadi karena beberapa faktor seperti: faktor ekonomi, faktor ketidakseimbangan sistem hukum dalam masyarakat. Selain itu model penyelesaian masalahnya dilakukan secara litigasi atau non litigasi yang bisa tuntas dan bisa juga belum tuntas. Oleh karena itu dalam penyelesaiannya diharapkan dapat menyentuh sampai materinya kasus dan yang mampu memberikan penegasan terhadap

---

<sup>4</sup> Made Pasek Diantha. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, halaman. 132

hak-hak para pihak dalam konteks kepastian dan perlindungan hukum dengan mengoeksistensikan antara hukum adat (*folks law*) dengan hukum negara (*state law*).

Oleh karena itu tidak bisa diabaikan oleh hukum. Sekalipun soal penguasaan adalah bersifat faktual, namun hukum pun dituntut untuk memberikan keputusan mengenai hal itu. Apabila hukum mulai masuk maka ia harus memutuskan apakah seseorang akan mendapat perlindungan ataukah tidak. Apabila ia memutuskan untuk memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap penguasaan seseorang atas suatu barang, maka ia akan melindungi orang tersebut dari gangguan orang-orang lain.<sup>5</sup>

Hal ini tentu akan mempengaruhi Masyarakat untuk membuat sertifikat tanah dengan alasan prosedur yang berbelit akan tetapi dengan adanya keluhan Masyarakat akan proses yang berbeliti, maka petugas dari BPN sudah menertibkan aturan untuk membatu dan mempercepat proses pembuatan tanah, hal ini akan membuat daya Tarik atau minat Masyarakat untuk segera membuat sertifikat tanah tersebut. Sosialisasi juga sering dilakukan oleh petugas BPN, hal ini untuk membantu memudahkan Masyarakat untuk mengetahui bahwa pentingnya sertifikat atau bukti kepemilikah atas hak serta untuk menertibkan proses pendaftaran tanah.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya.

## **2.2 Implikasi hukum terhadap tanah tanpa sertifikat (studi kasus di Desa Muara Simpur Kecamatan Ulu Talo Kabupaten Seluma)**

Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan dan

---

<sup>5</sup> Satjipto Rahardjo. 2018. *Ilmu Hukum*. Alumni:Bandung. Halaman,104.

perumahan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di mana mana. Melihat perubahan yang pesat akan perubahan fungsi tanah atas kebutuhan hidup manusia ini, maka di Indonesia telah diupayakan untuk menciptakan keteraturan dalam bidang pertanahan dalam bentuk peraturan dan hukum agraria.<sup>6</sup>

Mereka mempunyai tanah juga dari turun temurun seperti warisan, serta adat istiadat yang mereka percayai seperti tanah tersebut warisan dari orangtua maka tanah tersebut sudah menjadi hak milik mereka, akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman serta teknologi maka mereka akan merasa terancam dengan harta yang mereka miliki belum jelas statusnya hal ini dikarenakan belum adanya bukti yang kuat dimata hukum bahwa tanah tersebut milik mereka. Dengan banyaknya masalah yang terjadi seperti pada saat jual beli tanah itu sangat sulit hal ini dikarenakan banyak orang yang merasa takut dan ragu terhadap tanah yang belum mempunyai sertifikat dan juga harga dari tanah yang mempunyai sertifikat dan yang belum mempunyai sertifikat sangat jauh berbeda.

Bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Hal tersebut, karena sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah sekaligus sebagai bukti

---

<sup>6</sup> Harsono, Boedi, 2013, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, halaman 78.

pendaftaran yang nantinya bisa digunakan untuk pengklaiman hak kebendaan yang lebih kuat, sementara akta jual beli bukan surat kepemilikan, tapi tanda transaksi pengalihan hak tanah yang sah.

Setelah adanya akibat dari tanah yang belum jelas kepemilikannya, dan juga sosialisasi dalam penertiban sertifikat sangat membantu untuk menyedarkan warga untuk melakukan kepengurusan sertifikat tersebut. Dengan demikian maka Negara telah memberikan peringatan berupa peraturan ini untuk menghindari terjadinya tindak kejahatan dalam hal pemalsuan surat atau pun sertifikat ini.

Dalam menghadapi kendala yang terjadi diperlukan kerjasama dari semua pihak yang terkait dan hal tersebut tidak mudah karena berbagai faktor, seperti penguasaan lahan oleh masyarakat awam yang sangat kurang pengetahuan akan prosedur maupun penjelasan dari sertifikat didalam hak atas tanah tersebut yang disitu terlah ada keterangan untuk pemanfaatan tanah apalagi jika pemanfaatan tanah perkebunan tidak dimanfaatkan dengan baik yang ada sedangkan merka juga membutuhkan lahan untuk bercocok tanam. Kemudian terkait dengan sulitnya mencari keberadaan pemegang hak adalah karena sering dikuasakannya kewajiban subyrik hak untuk hadir secara langsung menghadap aparat pelaksana penertiban sesuai dengan surat peringatan yang terlah dilayangkan.

## **KESIMPULAN.**

1. Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya. Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-

pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah.

2. Setelah adanya akibat dari tanah yang belum jelas kepemilikannya, dan juga sosialisasi dalam penertiban sertifikat sangat membantu untuk menyedarkan warga untuk melakukan kepengurusan sertifikat tersebut. Dengan demikian maka Negara telah memberikan peringatan berupa peraturan ini untuk menghindari terjadinya tindak kejahatan dalam hal pemalsuan surat atau pun sertifikat ini. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali baik melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Salah satu sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan adalah sertipikat hak atas tanah. Dengan adanya sertipikat hak atas tanah akan terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat. Namun implikasi tersebut juga diikuti implikasi lain berupa pembatalan apabila terjadi cacat yuridis dalam pembuatannya, dan gugatan apabila terjadi kerugian akibat adanya cacat prosedur dan perbuatan melanggar hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, 2013, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan,
- Made Pasek Diantha. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group,
- Maria Sumardjono, S.W, 2016. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta:Kompas,
- Ramadhani, W. 2020. Implikasi Hukum Terhadap Salah Ukur Tanah Milik Masyarakat Oleh BPN Kota Langsa. *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, 2(1), 47-58.
- Soetomo, 2019, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang,
- Satjipto Rahardjo. 2018. *Ilmu Hukum*. Alumni:Bandung.