

FENOMENA KEPEMILIKAN TANAH TANPA BERSERTIFIKAT OLEH MASYARAKAT (STUDI KASUS: DESA CONCONG TENGAH KECAMATAN CONCONG)

M. Asikin¹, Triyana Syahfitri², Ali Azhar³

¹Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri

^{2,3}Dosen Fakultas Hukum, Universitas Islam Indragiri

amiratheangel@gmail.com¹, syahfitritriyana512@gmail.com² Sahabat.aliazhar@gmail.com³

Abstract

This study aims to analyze the phenomenon of unregistered land ownership among the community of Desa Concong Tengah, Kecamatan Concong, and to examine its legal force under positive law. This research employed an empirical legal research method (field research), using primary data obtained through direct interviews with the Village Head, Village Secretary, hamlet heads, and members of the community, supported by secondary data from statutory regulations, books, and journals. The data were analyzed qualitatively in a descriptive-analytical manner. The findings show that most land transactions in Desa Concong Tengah are carried out only at the sub-district or village level without registration at the National Land Agency (BPN), mainly because of the community's limited understanding of the importance of a land title certificate, the considerable distance to the BPN and PPAT offices, the absence of direct outreach from those institutions, and the registration costs that are difficult for the community to afford. From the perspective of positive law, particularly Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, unregistered land only provides weak evidentiary force compared to a Certificate of Ownership (Sertifikat Hak Milik), which under Article 32 serves as strong evidence of both physical and juridical data. Consequently, the community's legal protection over land acquired without a certificate remains vulnerable to disputes, and legal certainty can only be strengthened through land registration with the BPN.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis fenomena kepemilikan tanah tanpa bersertifikat oleh masyarakat Desa Concong Tengah Kecamatan Concong, serta mengkaji kekuatan hukumnya menurut hukum positif. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris (field research), dengan data primer yang diperoleh melalui wawancara langsung kepada Kepala Desa, Sekretaris Desa, para Kepala Dusun, dan masyarakat, yang didukung oleh data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal. Data dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar peralihan hak atas tanah di Desa Concong Tengah hanya dilakukan melalui kelurahan atau kecamatan tanpa didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya sertifikat hak milik atas tanah, jarak kantor BPN dan PPAT yang jauh dari desa, tidak adanya sosialisasi langsung dari kedua instansi tersebut, serta biaya pendaftaran yang dirasa memberatkan masyarakat. Ditinjau dari hukum positif, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tanah tanpa sertifikat hanya memiliki kekuatan pembuktian yang lemah dibandingkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menurut Pasal 32 berlaku sebagai alat bukti kuat atas data fisik dan data yuridis. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap masyarakat pemilik tanah tanpa sertifikat masih rentan terhadap sengketa, dan kepastian hukum baru dapat diperkuat melalui pendaftaran tanah ke BPN.

Kata Kunci: Kepemilikan tanah tanpa sertifikat, Hukum positif, Pendaftaran tanah, Desa Concong Tengah, Kekuatan pembuktian

Corresponding Author:

M. Asikin
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indragiri
Tembilahan
amiratheangel@gmail.com

1. PENDAHULUAN**Latar Belakang**

Sebagai negara hukum, Indonesia menjadikan konstitusi sebagai landasan utama dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara, termasuk dalam pengaturan mengenai penguasaan, pemanfaatan, dan perlindungan hak atas tanah. Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana mencari nafkah, tetapi juga memiliki nilai sosial, ekonomi, budaya, bahkan politik bagi masyarakat. Oleh karena itu, negara berkewajiban menjamin adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah agar tercipta ketertiban, keadilan, dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Amanat tersebut ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memberikan kewenangan kepada negara untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya guna dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Konsep penguasaan oleh negara tersebut bukan dimaknai sebagai kepemilikan negara atas seluruh tanah, melainkan sebagai kewenangan negara untuk mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi pemanfaatan tanah sehingga dapat memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat serta mencegah timbulnya berbagai sengketa pertanahan yang berpotensi merugikan masyarakat.¹ Manusia berhak untuk berlaku baik kepada siapa pun, baik terhadap sesama manusia maupun dalam pergaulan antara pribadi dengan masyarakat yang berlandaskan pada prinsip moral yang berlaku dalam kehidupan manusia². Manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan orang lain guna memenuhi kelangsungan hidupnya, sehingga dikenal pula istilah *mu'amalah*³. Dalam Islam, hubungan tersebut diatur secara rapi tanpa mengurangi kebebasan manusia untuk menjalani kehidupannya sehari-hari⁴. Dalam hukum positif, ketentuan tentang tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dengan maksud memberikan keadilan di bidang pertanahan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat⁵.

Hak atas tanah yang diberikan Negara kepada masyarakat tidak serta-merta dapat dikuasai secara mutlak oleh pemegangnya; penyalahgunaan hak atas tanah tersebut justru dapat menyebabkan tanah beralih status menjadi tanah terlantar. Kedudukan sertifikat menurut hukum positif diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3); Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-12 (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 233.

² Nurhikmah, Muh. Jamal Jamil, *Fungsi Novum Terhadap Sengketa Tanah Sebagai Dasar Pengajuan Upaya Hukum Peninjauan Kembali*, Jurnal, Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 469 PK/PDT/2018. hlm. 109

³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat*, UII Press, Yogyakarta, 2000. hlm. 11

⁴ Randi Saputra, Ashabul Kahfi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Gadai Sawah*, Jurnal Iqtishaduna Nomor 1 Volume 2, 05 April 2020. hlm. 269

⁵ Pasal 4 (d), Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor: IX/MPR/2001 Tentang Pembaharuan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

yuridis, sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Apabila suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama pemegang yang memperolehnya dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat maupun gugatan ke pengadilan⁶. Keberadaan sertifikat hak atas tanah menjadi salah satu instrumen penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan, tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak dari kemungkinan adanya klaim atau penguasaan oleh pihak lain. Dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang menguasai atau memperjualbelikan tanah tanpa terlebih dahulu melakukan pendaftaran tanah sebagaimana diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa mengenai status kepemilikan tanah, batas-batas bidang tanah, maupun keabsahan peralihan hak yang dilakukan di bawah tangan. Sengketa semacam ini sering kali berujung pada proses penyelesaian melalui pengadilan maupun mekanisme penyelesaian sengketa di Badan Pertanahan Nasional, yang tentunya memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit.⁷

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli atas tanah yang telah didaftarkan atau bersertifikat mengandung risiko hukum yang jauh lebih kecil dibandingkan peralihan atas tanah yang belum bersertifikat, sebab sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang sah dan kuat selama datanya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah di kantor pertanahan⁸. Fenomena peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat ini banyak dijumpai di Indonesia, salah satunya terjadi di Desa Concong Tengah, Kecamatan Concong. Peralihan tersebut umumnya terjadi melalui transaksi jual beli antara masyarakat pemilik tanah, namun peralihan hak tersebut tidak serta-merta berpindah kepada pembeli karena harus melalui tahapan pendaftaran yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku⁹. Mayoritas masyarakat Desa Concong Tengah melakukan jual beli atau peralihan hak atas tanah tanpa memanfaatkan sertifikat hak milik. Transaksi umumnya hanya dilakukan melalui kelurahan atau kecamatan, tanpa sampai kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kondisi ini terjadi karena masyarakat belum menganggap sertifikat hak milik sebagai bukti kuat yang diperlukan ketika berhadapan dengan pembeli maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Faktor utama lain adalah minimnya pemahaman masyarakat akan pentingnya sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, serta ketidaktahuan mengenai prosedur atau tata cara pendaftaran hak milik atas tanah. Selain faktor pemahaman, jauhnya jarak kantor BPN dan PPAT dari Desa Concong Tengah turut menjadi kendala, ditambah dengan biaya pendaftaran yang dirasa memberatkan sebagian masyarakat. Pihak BPN dan PPAT juga belum pernah melakukan sosialisasi langsung mengenai pentingnya sertifikat hak milik atas tanah di mata hukum, padahal sertifikat tanah merupakan alat bukti kuat yang dapat memberikan kekuatan hukum kepada pemilik hak atas tanah. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut fenomena ini dalam bentuk penelitian dengan judul

⁶ Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 91–94; Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32.

⁸ Urip Santoso, *Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012. hlm. 44

⁹ Kiki Anggriyani, Erlina Erlina, ST. Nurjannah, *Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Di Bebani Hak Tanggungan*, Jurnal Alauddin Law Development Journal Nomor 1 Volume 05 Maret 2019. hlm. 98

“Fenomena Kepemilikan Tanah Tanpa Bersertifikat Oleh Masyarakat (Studi Kasus: Desa Concong Tengah Kecamatan Concong)”.

Fenomena kepemilikan tanah tanpa sertifikat yang masih banyak ditemukan di Desa Concong Tengah menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah masih relatif rendah. Padahal, dalam perkembangan hukum pertanahan saat ini, sertifikat hak atas tanah menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum yang memberikan kepastian mengenai subjek maupun objek hak atas tanah. Tidak adanya sertifikat menyebabkan kedudukan hukum pemilik tanah menjadi lebih lemah apabila di kemudian hari muncul pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Akibatnya, sengketa sertifikat tanah maupun sengketa kepemilikan tanah menjadi lebih mudah terjadi karena alat bukti yang dimiliki para pihak tidak memenuhi standar pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁰

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana fenomena kepemilikan tanah tanpa bersertifikat oleh masyarakat di Desa Concong Tengah Kecamatan Concong?
2. Bagaimana kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut hukum positif bagi masyarakat di Desa Concong Tengah Kecamatan Concong?

2. METODE PENELITIAN

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris berupa penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui pengamatan langsung terhadap objek yang diteliti. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fenomena kepemilikan tanah tanpa bersertifikat di Desa Concong Tengah beserta kekuatan hukumnya menurut hukum positif. Pemilihan jenis penelitian ini didasarkan pada permasalahan yang dikaji, yaitu adanya kesenjangan antara ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah dengan praktik yang terjadi di masyarakat. Secara normatif, hukum telah mengatur bahwa kepastian hak atas tanah dapat diperoleh melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat, namun dalam kenyataannya masih ditemukan masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah tanpa melalui prosedur pendaftaran resmi. Oleh karena itu, penelitian empiris diperlukan untuk mengetahui faktor penyebab, pelaksanaan, serta akibat hukum dari praktik kepemilikan tanah tanpa sertifikat tersebut.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fenomena kepemilikan tanah tanpa bersertifikat di Desa Concong Tengah beserta kekuatan hukumnya menurut hukum

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 46–52; Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 112.

positif. Melalui sifat penelitian ini, penulis berusaha memberikan gambaran mengenai kondisi nyata yang terjadi di masyarakat kemudian menganalisisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta menganalisis fakta atau kenyataan yang terjadi di masyarakat terkait pelaksanaan kepemilikan dan peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat. Pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menghubungkan antara aturan hukum pertanahan, khususnya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan kondisi nyata yang terjadi pada masyarakat Desa Concong Tengah. Dengan pendekatan tersebut, penelitian ini dapat mengetahui sejauh mana ketentuan hukum telah dilaksanakan serta hambatan yang menyebabkan masyarakat belum melakukan pendaftaran tanah.

3. Data dan Sumber Data

Data primer diperoleh melalui *field research* berupa wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait guna memperoleh keterangan yang sesuai dengan judul penelitian. Data sekunder diperoleh dari dokumen, buku, majalah, jurnal, karya tulis ilmiah, internet, serta peraturan perundang-undangan yang relevan. Adapun bahan hukum tersier berupa bahan penunjang seperti ensiklopedia dan kamus hukum yang membantu memahami bahan hukum primer dan sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Desa Concong Tengah, Sekretaris Desa, Kepala Dusun, Camat Concong, serta masyarakat yang memiliki atau pernah melakukan peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat. Data tersebut digunakan untuk mengetahui praktik yang terjadi di lapangan, faktor penyebab masyarakat tidak melakukan pendaftaran tanah, serta dampak hukum yang dirasakan oleh masyarakat.

Sedangkan data sekunder digunakan sebagai bahan pendukung untuk menganalisis hasil penelitian lapangan. Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa pendapat para ahli hukum, buku, jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

3. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Concong Tengah, Kecamatan Concong, dengan pertimbangan bahwa lokasi tersebut merupakan tempat ditemukannya fenomena kepemilikan tanah tanpa bersertifikat yang menjadi objek penelitian. Penelitian dilaksanakan pada November 2025 sampai dengan Februari 2026. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada hasil pengamatan awal penulis yang menemukan bahwa sebagian masyarakat Desa Concong Tengah masih melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan surat keterangan desa atau bukti sederhana lainnya tanpa dilanjutkan dengan proses pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional. Kondisi tersebut menjadi alasan penting bagi penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai fenomena tersebut dari perspektif hukum positif.

4. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan keseluruhan objek yang memiliki karakteristik tertentu yang hendak diteliti, sedangkan sampel merupakan bagian dari populasi tersebut¹¹. Penelitian ini menggunakan metode sensus, yaitu mengambil seluruh responden yang berkaitan langsung dengan objek penelitian, dengan rincian sebagaimana disajikan pada Tabel 1 berikut. Penggunaan metode sensus dalam penelitian ini dilakukan karena jumlah pihak yang dianggap memiliki keterkaitan langsung dengan objek penelitian relatif terbatas. Dengan mengambil seluruh responden yang tersedia, penulis memperoleh informasi yang lebih lengkap mengenai fenomena kepemilikan tanah tanpa sertifikat, baik dari pihak pemerintah desa maupun masyarakat sebagai pihak yang mengalami langsung praktik peralihan hak atas tanah tersebut.

Tabel 1. Data Populasi dan Sampel

No	Responden	Populasi	Sampel
1	Masyarakat/Pemilik Hak Tanah	-	2
2	Kepala Dusun	-	4
3	Kepala Desa Concong Tengah	-	2
4	Camat Concong	-	1
	Jumlah		9

Sumber: Data Olahan Peneliti, Tahun 2025-2026

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua cara. Pertama, observasi, yaitu pengamatan yang dilakukan secara sistematis terhadap keadaan yang wajar dan sebenarnya tanpa upaya untuk memanipulasi objek yang diamati¹². Kedua, wawancara, yaitu teknik pengumpulan informasi lisan yang dilakukan kepada Kepala Desa, Sekretaris Desa, para Kepala Dusun, serta anggota masyarakat guna memperoleh keterangan terkait objek yang diteliti.

5. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan metode deduktif, yaitu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga hasil penelitian dapat dipahami secara mudah oleh pembaca.

PEMBAHASAN

Fenomena Kepemilikan Tanah Tanpa Bersertifikat Oleh Masyarakat Desa Concong Tengah Kecamatan Concong

Gambaran Umum

¹¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012. hlm. 40

¹² N. Nasution, *Metode Research*, Cet. VII, Bumi Aksara, Jakarta, 2014. hlm. 106

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat. Hubungan antara manusia dan tanah bukan hanya karena tanah menjadi tempat tinggal, melainkan juga tempat manusia berkembang, sehingga tanah tidak hanya memberikan fungsi ekonomis, tetapi juga fungsi politis, kultural, identitas, dan kehormatan. Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah memiliki kedudukan yang sangat penting karena hampir seluruh aktivitas manusia berhubungan dengan keberadaan tanah, baik sebagai tempat tinggal, sumber mata pencaharian, maupun sebagai aset yang memiliki nilai ekonomi.

Dalam perspektif hukum Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda yang memiliki nilai ekonomi, tetapi juga sebagai bagian dari hak masyarakat yang harus memperoleh perlindungan hukum dari negara. Indonesia sebagai negara hukum memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian hukum terhadap setiap hak yang dimiliki oleh warga negara, termasuk hak atas tanah. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah agar tercipta keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat luas. Salah satu bentuk pelaksanaan kewenangan negara dalam bidang pertanahan diwujudkan melalui pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kehadiran UUPA bertujuan memberikan dasar hukum mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di seluruh wilayah Indonesia.

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat. Hubungan antara manusia dan tanah bukan hanya karena tanah menjadi tempat tinggal, melainkan juga tempat manusia untuk berkembang, sehingga tanah tidak hanya memberikan fungsi ekonomis, tetapi juga fungsi politis, kultural, identitas, dan kehormatan¹³. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang dilakukan penulis terhadap Kepala Desa, Sekretaris Desa, para Kepala Dusun, dan masyarakat Desa Concong Tengah, diketahui bahwa sebagian besar peralihan hak atas tanah di desa tersebut dilakukan melalui jual beli yang hanya dicatatkan pada tingkat kelurahan atau kecamatan, tanpa didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Fenomena ini terjadi karena beberapa faktor yang saling berkaitan. Pertama, rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, sehingga masyarakat tidak menganggap sertifikat sebagai sesuatu yang mendesak untuk dimiliki. Kedua, ketidaktahuan masyarakat mengenai prosedur atau tata cara pendaftaran hak atas tanah, yang menyebabkan masyarakat cenderung menyelesaikan peralihan hak atas tanah secara kekeluargaan melalui perangkat desa atau kecamatan saja. Ketiga, jarak kantor BPN dan PPAT yang cukup jauh dari Desa Concong Tengah, sehingga menyulitkan masyarakat untuk mengurus pendaftaran tanahnya. Keempat, biaya pendaftaran tanah yang dirasa memberatkan sebagian masyarakat, terlebih bagi masyarakat dengan tingkat perekonomian menengah ke

¹³ Syahyuti, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi, Volume 24, Nomor 2, Juli 2006. hlm. 14

bawah. Kelima, tidak adanya sosialisasi langsung dari pihak BPN maupun PPAT kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat hak milik atas tanah di mata hukum.

Kelima faktor tersebut menunjukkan bahwa persoalan kepemilikan tanah tanpa sertifikat tidak hanya disebabkan oleh faktor administratif, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, dan tingkat kesadaran hukum masyarakat. Rendahnya pemahaman masyarakat mengenai fungsi sertifikat menyebabkan masyarakat lebih memilih mekanisme transaksi yang sederhana dan dianggap mudah, meskipun secara hukum mekanisme tersebut belum memberikan perlindungan yang optimal. Dalam konteks hukum pertanahan, kondisi demikian dapat menimbulkan permasalahan apabila di kemudian hari terdapat pihak lain yang mengajukan keberatan atau mengklaim kepemilikan terhadap tanah yang sama. Keadaan tersebut berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan, khususnya sengketa mengenai sertifikat tanah atau sengketa kepemilikan hak atas tanah. Sengketa dapat terjadi karena adanya perbedaan persepsi mengenai siapa yang berhak atas suatu bidang tanah, ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, maupun lemahnya bukti kepemilikan yang dimiliki oleh masyarakat. Oleh karena itu, sertifikat hak atas tanah memiliki peranan penting sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum serta mengurangi kemungkinan terjadinya konflik pertanahan.

Kelima faktor tersebut saling memperkuat sehingga banyak bidang tanah di Desa Concong Tengah yang hingga saat ini belum bersertifikat, sekalipun sudah beberapa kali beralih kepemilikan melalui jual beli antarwarga. Kondisi ini sejalan dengan pengertian kepemilikan tanah tanpa sertifikat, yaitu penguasaan atau hak atas bidang tanah yang belum didaftarkan ke BPN, sehingga pemiliknya hanya memegang bukti penguasaan non-sertifikat, seperti girik, petok D, atau surat keterangan dari kepala desa, atau bahkan sebatas menguasai fisik tanpa alas hak tertulis¹⁴. Secara hukum, bukti-bukti tersebut belum menjadi alat bukti kepemilikan yang sekuat Sertifikat Hak Milik (SHM). Kondisi tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum, dan memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai batas-batas menurut peraturan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan masyarakat Desa Concong Tengah melalui jual beli memang menimbulkan peralihan penguasaan secara fisik, namun tidak secara otomatis mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pembeli, karena hak tersebut baru beralih secara sempurna setelah melalui tahapan pendaftaran¹⁵. Sepanjang tanah tersebut belum didaftarkan, status kepemilikan yang beralih dari penjual kepada pembeli hanya bersifat pengakuan di antara masyarakat dan perangkat desa, belum mendapatkan kekuatan hukum yang penuh dari negara.

Tabel 2. Data Subjek Penelitian Sumber Informasi

No	Nama Subjek Penelitian	Jabatan
1	M. Asikin	Kepala Desa Concong Tengah
2	Radiansah	Sekretaris Desa Concong Tengah

¹⁴ Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009. hlm. 78

¹⁵ Kiki Anggriyani, Erlina Erlina, ST. Nurjannah, *Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Di Bebani Hak Tanggungan*, Jurnal Alauddin Law Development Journal Nomor 1 Volume 05 Maret 2019. hlm. 98

3	R. Ahmad	Kepala Dusun I (Indra Jaya)
4	M. Amrullah	Kepala Dusun II (Banjar Mas)
5	Ahmad Sofyan Harahap	Kepala Dusun III (Mekar Sari)
6	Sirajuddin	Kepala Dusun IV (Maju Jaya)
7	Muh Haimin	Masyarakat
8	Sayid Umar	Masyarakat

Sumber: Data Olahan Peneliti, Tahun 2025-2026

Kedelapan subjek penelitian sebagaimana disajikan pada Tabel 2 memberikan keterangan yang relatif konsisten, yaitu bahwa peralihan hak atas tanah di Desa Concong Tengah selama ini lebih banyak diselesaikan secara kekeluargaan melalui perangkat desa, tanpa melalui proses pendaftaran resmi ke BPN. Keterangan dari Kepala Desa dan Sekretaris Desa menegaskan bahwa mereka kerap diminta menjadi saksi maupun pembuat surat keterangan jual beli tanah, meskipun disadari bahwa surat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat hak milik. Adapun keterangan dari kepala dusun dan masyarakat menegaskan bahwa minimnya biaya dan pemahaman menjadi alasan utama mereka tidak melanjutkan proses jual beli hingga ke tahap pendaftaran tanah.

B. Tinjauan Umum Tanah dan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

1. Konsep Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mendefinisikan secara eksplisit mengenai tanah, tetapi berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dan (2), ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dan memberi tujuan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi, udara, serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut, dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹⁶ Menurut Boedi Harsono, kata yang dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria, sebagaimana Pasal 4 Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa hak menguasai dari negara menimbulkan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹⁷ Tanah tidak hanya memberikan fungsi ekonomis, tetapi juga fungsi kultural, karena hubungan antara tanah dan manusia bukan hanya sebagai tempat tinggal, melainkan tempat manusia untuk berkembang.¹⁸

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

¹⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 4 ayat (1) dan (2).

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, cetakan ke-5, Jakarta: Tridarma Universitas, 2013, hlm. 45.

¹⁸ Ibid., hlm. 47.

Konsep hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, hak penguasaan tanah oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan penjabaran dari Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945. Kedua, hak atas tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama, serta badan-badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 juncto Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak atas tanah merupakan hak yang melekat dan tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak tersebut dapat diperoleh setelah dilakukan transaksi, seperti jual beli, akan tetapi transaksi jual beli tidak secara otomatis mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli, karena harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih secara sah.³² Prinsip inilah yang menjadi dasar bahwa penyerahan tanah di Desa Concong Tengah, meskipun telah terjadi jual beli, belum menimbulkan jaminan hukum yang penuh bagi pembeli selama belum didaftarkan.¹⁹

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sah menurut hukum. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu perjanjian para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.²⁰ Dalam konteks penjualan beli tanah, peralihan hak baru terjadi secara sempurna setelah dilakukan pendaftaran ke BPN dan diterbitkan sertifikat hak milik atas nama pembeli.

Di Desa Concong Tengah, peralihan hak atas tanah masyarakat yang dilakukan melalui jual beli memang menimbulkan peralihan penguasaan secara fisik, namun tidak secara otomatis mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pembeli, karena hak baru tersebut beralih secara sempurna setelah melalui tahapan pendaftaran. Sepanjang tanah tersebut belum didaftarkan, status kepemilikan yang beralih dari penjual ke pembeli hanya bersifat pengakuan di antara masyarakat dan perangkat desa, belum mendapatkan kekuatan hukum yang penuh dari negara.

Kekuatan Hukum Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Positif Bagi Masyarakat Desa Concong Tengah

Kedudukan sertifikat menurut hukum positif diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan²¹. Dengan demikian, tanah yang belum bersertifikat, sebagaimana banyak dijumpai di Desa Concong Tengah, hanya memiliki kekuatan pembuktian yang lemah dan bersifat sebagai bukti penguasaan semata, bukan bukti kepemilikan yang sempurna. Lemahnya kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat ini berimplikasi pada tingginya potensi sengketa di kemudian hari. Sebab, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut baru kehilangan haknya untuk menuntut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat maupun gugatan ke pengadilan²². Artinya, selama

¹⁹ Hasil analisis penulis berdasarkan ketentuan UUPA dan temuan lapangan.

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Pasal 1320.

²¹ Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²² Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tanah belum didaftarkan dan belum diterbitkan sertifikat, jangka waktu perlindungan hukum tersebut belum berjalan, sehingga masyarakat Desa Concong Tengah yang menguasai tanah tanpa sertifikat berada dalam posisi yang rentan terhadap gugatan maupun klaim dari pihak lain.

Ditinjau dari teori perlindungan hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Fitzgerald yang mengutip pandangan Salmond, hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, karena perlindungan terhadap suatu kepentingan hanya dapat dilakukan dengan membatasi kepentingan pihak lain. R. La Porta membedakan bentuk perlindungan hukum menjadi dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*)²³. Dikaitkan dengan kondisi di Desa Concong Tengah, ketiadaan sertifikat menyebabkan perlindungan hukum yang bersifat preventif belum dapat dinikmati sepenuhnya oleh masyarakat, karena hak-hak mereka atas tanah belum tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

Meskipun demikian, ketiadaan sertifikat tidak serta-merta menghilangkan hak masyarakat atas tanah yang telah dikuasainya secara turun-temurun maupun melalui jual beli. Bukti-bukti penguasaan seperti surat keterangan dari kepala desa, kuitansi jual beli, maupun keterangan saksi tetap dapat digunakan sebagai alat bukti pendukung dalam proses pendaftaran tanah maupun penyelesaian sengketa, sepanjang dapat menunjukkan penguasaan secara fisik yang nyata, terus-menerus, dan tidak dipersengketakan. Namun demikian, kekuatan pembuktian tersebut tetap berada di bawah kekuatan pembuktian sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh BPN. Untuk memperkuat kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat Desa Concong Tengah, diperlukan upaya bersama antara pemerintah desa, kecamatan, dan BPN, di antaranya melalui sosialisasi mengenai pentingnya sertifikat hak milik atas tanah, mempermudah akses layanan pendaftaran tanah bagi masyarakat di wilayah yang jauh dari kantor pertanahan, serta memberikan kemudahan biaya pendaftaran melalui program-program pendaftaran tanah sistematis yang telah dicanangkan pemerintah. Dengan langkah tersebut, diharapkan kepemilikan tanah masyarakat Desa Concong Tengah dapat memperoleh kekuatan hukum yang penuh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Kedudukan Sertifikat Menurut Hukum Positif

Kedudukan sertifikat menurut hukum positif diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.²⁴

Dengan demikian, tanah yang belum bersertifikat, sebagaimana banyak dijumpai di Desa Concong Tengah, hanya memiliki kekuatan pembuktian yang lemah dan bersifat sebagai bukti penguasaan semata, bukan bukti kepemilikan yang sempurna. Lemahnya kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat ini berimplikasi pada tingginya potensi bertahan di kemudian hari. Sebab, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah baru

²³ Wahyu Sasongko, Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2017. hlm. 3

²⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1) dan (2), diakses dari <https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/3/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997>.

tersebut kehilangan haknya untuk menuntut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan persetujuan tertulis kepada pemegang sertifikat maupun gugatan ke pengadilan.²⁵ Artinya, selama tanah belum terdaftar dan belum diterbitkan sertifikat, jangka waktu perlindungan hukum tersebut belum berjalan, sehingga masyarakat Desa Concong Tengah yang menguasai tanah tanpa sertifikat berada dalam posisi yang rentan terhadap tuntutan maupun klaim dari pihak lain.⁴¹

2. Eksistensi Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

Meskipun demikian, ketiadaan sertifikat tidak serta-merta menghilangkan hak masyarakat atas tanah yang telah dikuasainya secara turun-temurun maupun melalui jual beli. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.⁴² Namun, ketentuan ini tidak berarti bahwa tanah yang belum didaftarkan otomatis kehilangan haknya. Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa status kepemilikan atau hak atas tanah tetap diakui sepanjang dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sah, meskipun tanah tersebut belum bersertifikat.²⁶ Dalam sistem hukum perdata, hak atas tanah tanpa sertifikat dapat diakui melalui beberapa mekanisme:

Pertama, melalui daluwarsa atau penguasaan tanah dalam jangka waktu tertentu. Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa seseorang yang menguasai tanah secara terus-menerus selama 20 sampai 30 tahun dengan itikad baik dapat memperoleh hak atas tanah tersebut, meskipun tidak memiliki sertifikat. Kedua, melalui pembuktian dengan alat bukti yang sah menurut hukum, seperti akta jual beli, surat waris, atau Saksi-saksi yang dapat membuktikan penguasaan fisik dan itikad dengan baik.⁴⁵ Ketiga, melalui pengakuan hak ulayat atau hak adat yang masih hidup, sebagaimana diatur dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 yang mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya.

3. Implikasi Hukum bagi Masyarakat Desa Concong Tengah

Dalam konteks Desa Concong Tengah, penegakan hukum kepemilikan tanah tanpa sertifikat adalah sebagai berikut:

Pertama, masyarakat yang hanya memiliki surat keterangan dari kepala desa atau akta jual beli sederhana tidak memiliki jaminan kepastian hukum yang kuat. Jika terjadi pertarungan dengan pihak lain yang memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan yang lebih kuat, posisi mereka dalam proses hukum akan lemah. Kedua, pelestarian hak atas tanah tanpa sertifikat mengandung risiko hukum yang tinggi. Pembeli tidak mendapat jaminan bahwa tanah yang dibeli benar-benar bebas dari jaminan atau klaim pihak lain, sehingga berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari. Ketiga, tanah tanpa sertifikat sulit untuk dimanfaatkan sebagai jaminan kredit di lembaga keuangan. Perbankan umumnya mensyaratkan sertifikat hak milik sebagai syarat utama untuk menerima tanah sebagai agunan, sehingga pemilik tanah tanpa sertifikat kehilangan akses

²⁵ PP 24/1997, Pasal 32 ayat (4).

²⁶ Kejaksaan Republik Indonesia, "Tanah yang Tidak Mempunyai Sertifikat Tanah," *Datun Kejaksaan RI*, 23 Januari 2025, diakses dari <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-B38L>.

terhadap sumber modal formal. Keempat, dalam hal terjadi pemecahan, proses penyelesaian akan lebih panjang dan mahal karena memerlukan pembuktian yang kompleks, termasuk menghadirkan Saksi-saksi, dokumen pendukung, dan mungkin juga ahli.²⁷

4. Teori Perlindungan Hukum

Ditinjau dari teori perlindungan hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Fitzgerald yang mengutip pandangan Salmond, hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, karena perlindungan terhadap suatu kepentingan hanya dapat dilakukan dengan membatasi kepentingan pihak lain.⁵¹ R. La Porta membedakan bentuk perlindungan hukum menjadi dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (dilarang) dan bersifat hukuman (sanction).²⁸

Dikaitkan dengan kondisi di Desa Concong Tengah, ketiadaan sertifikat menyebabkan perlindungan hukum yang bersifat preventif belum dapat dinikmati sepenuhnya oleh masyarakat, karena hak-hak atas tanah mereka belum tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Hal ini menempatkan masyarakat dalam posisi rentan terhadap potensi pemulihan dan klaim dari pihak lain.

5. Upaya Penguatan Perlindungan Hukum

Meskipun demikian, ketiadaan sertifikat tidak serta-merta menghilangkan hak masyarakat atas tanah yang telah dikuasainya secara turun-temurun maupun melalui jual beli. Bukti-bukti penguasaan seperti surat keterangan dari kepala desa, kuitansi jual beli, maupun keterangan Saksi tetap dapat digunakan sebagai alat bukti pendukung dalam proses pendaftaran tanah maupun penyelesaian penyelesaian, semuanya dapat menunjukkan penguasaan secara fisik yang nyata, terus-menerus, dan tidak dipersengketakan. Namun demikian, kekuatan pembuktian tersebut tetap berada di bawah kekuatan pembuktian sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh BPN. Untuk memperkuat kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat Desa Concong Tengah, diperlukan upaya bersama antara pemerintah desa, kecamatan, dan BPN, di antaranya:

1. Sosialisasi mengenai pentingnya sertifikat hak milik atas tanah.
2. Mempermudah akses layanan pendaftaran tanah bagi masyarakat di wilayah yang jauh dari kantor pertanahan, misalnya melalui layanan jemput bola atau program pendaftaran massal.
3. Memberikan kemudahan biaya pendaftaran melalui program-program pendaftaran tanah sistematis yang telah dicanangkan pemerintah, seperti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
4. Pemberdayaan masyarakat melalui pendidikan hukum dan pendampingan dalam proses pendaftaran tanah.

²⁷ Langkah Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah yang Tak Bersertifikat," *Klinik Hukumonline*, 2019, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-penyelesaian-sengketa-tanah-yang-tak-bersertifikat-lt58a5080aed809/>.

²⁸ R. La Porta, *Teori Perlindungan Hukum*, 2010, hlm. 78.

5. Koordinasi lintas lembaga antara BPN, pemerintah daerah, dan perangkat desa untuk memastikan pendaftaran program berjalan efektif dan berkelanjutan.

Dengan langkah tersebut, diharapkan kepemilikan tanah masyarakat Desa Concong Tengah dapat memperoleh kekuatan hukum yang sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

KESIMPULAN

1. Fenomena Kepemilikan Tanah Tanpa Bersertifikat oleh Masyarakat di Desa Concong Tengah Kecamatan Concong

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa fenomena kepemilikan tanah tanpa sertifikat di Desa Concong Tengah Kecamatan Concong terjadi karena sebagian besar masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang hanya dicatatkan pada tingkat kelurahan atau kecamatan tanpa dilanjutkan dengan pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kondisi tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat hak milik atas tanah, kurangnya pengetahuan mengenai prosedur pendaftaran tanah, jarak kantor BPN dan PPAT yang cukup jauh, keterbatasan biaya pendaftaran tanah, serta belum optimalnya sosialisasi dari pihak terkait mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat.

Akibat dari kondisi tersebut menyebabkan masih banyak bidang tanah di Desa Concong Tengah yang belum bersertifikat meskipun telah mengalami beberapa kali peralihan melalui transaksi jual beli antarwarga. Kepemilikan tanah tanpa sertifikat menyebabkan masyarakat berada pada posisi hukum yang kurang kuat apabila terjadi sengketa, klaim, atau gugatan dari pihak lain. Selain itu, tanah tanpa sertifikat juga memiliki keterbatasan dalam pemanfaatannya, khususnya sebagai jaminan kredit pada lembaga keuangan karena belum memiliki kepastian hukum yang sempurna.

2. Kekuatan Hukum Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Positif bagi Masyarakat di Desa Concong Tengah Kecamatan Concong

Berdasarkan ketentuan hukum positif Indonesia, khususnya Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Tanah yang belum bersertifikat tetap dapat diakui keberadaannya sepanjang dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sah, seperti surat keterangan kepala desa, akta jual beli, kuitansi, surat waris, maupun bukti penguasaan fisik secara terus-menerus dengan itikad baik. Namun, kekuatan pembuktian tanah tanpa sertifikat masih berada di bawah sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh BPN. Oleh karena itu, masyarakat yang memiliki tanah tanpa sertifikat masih menghadapi risiko hukum berupa kemungkinan adanya klaim dari pihak lain, kesulitan dalam proses pembuktian apabila terjadi sengketa, hambatan dalam melakukan peralihan hak secara resmi, serta keterbatasan dalam menjadikan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih kuat, masyarakat Desa Concong Tengah perlu melakukan pendaftaran tanah melalui BPN dan memanfaatkan program pemerintah seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

REFERENSI**A. Buku**

- Adrian. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. (2019). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad Azhar Basyir. (2000). *Asas-Asas Muamalat*. Yogyakarta: UII Press.
- Amiruddin, & Zainal Asikin. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Cetakan ke-12). Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. (2013). *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Cetakan ke-5). Jakarta: Tridarma Universitas.
- N. Nasution. (2014). *Metode Research* (Cetakan ke-7). Jakarta: Bumi Aksara.
- Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. (2012). *Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Urip Santoso. (2017). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Wahyu Sasongko. (2017). *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.

B. Jurnal Ilmiah

- Anggriyani, K., Erlina, & Nurjannah, S. (2019). Tinjauan yuridis terhadap jual beli tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan. *Alauddin Law Development Journal*, 5(1), 98.
- Nurhikmah, & Muh. Jamal Jamil. (t.t.). Fungsi novum terhadap sengketa tanah sebagai dasar pengajuan upaya hukum peninjauan kembali: Studi kasus putusan.
- Randi Saputra, & Ashabul Kahfi. (2020). Tinjauan hukum Islam terhadap sistem gadai sawah. *Jurnal Iqtishaduna*, 2(1), 269.
- Syahyuti. (2006). Nilai-nilai kearifan pada konsep penguasaan tanah menurut hukum adat di Indonesia. *Forum Penelitian Agro Ekonomi*, 24(2), 14.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Republik Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*.
- Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia. (2001). *Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Nomor 469 PK/PDT/2018*.

D. Internet

- Hukumonline. (2019). *Langkah Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah yang Tak Bersertifikat*. Klinik Hukumonline.
- Kejaksaan Republik Indonesia. (2025). *Tanah yang Tidak Mempunyai Sertifikat Tanah*. Datun Kejaksaan RI.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (t.t.). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

