

Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Terhadap Status Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat

¹Mien Sopotan, ²Robert Nicolas Warong, ³Vecky Yani Gosal

^{1,2,3}Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia



miensoptan@gmail.com

Abstract

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum pengalihan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Menimbulkan persoalan hukum bagi masyarakat, ketika hak atas tanah yang sudah dialihkan menjadi sengketa sehingga meresahkan warga masyarakat khususnya di pedesaan. Penelitian ini menggunakan metode Penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Disamping itu dipergunakan juga metode Penelitian empiris dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Pengumpulan data primer dan data sekunder dilakukan dengan tiga (3) pendekatan : 1.pendekatan peraturan (hukum pertanahan), 2. pendekatan konsep (hak atas tanah yang belum bersertifikat) 3. pendekatan analisis hukum (kepastian hukum tentang pengalihan hak atas tanah belum bersertifikat). Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, didalamnya mengatur pengalihan hak atas tanah dihadapan PPAT. Masalah yang terjadi di desa adalah pemilik tanah melakukan pengalihan hak atas tanah atau jual beli tanahnya yang belum bersertifikat hanya memakai kwitansi pembayaran dan ditandatangani kedua belah pihak. Hal ini kemudian menimbulkan sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah. Oleh sebab itu warga masyarakat pemegang hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat, seharusnya mengurus sertifikat tanah sebagai kepemilikan yang sah dan mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, tentang sertifikat tanah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pengalihan Hak, Tanah Belum Sertifikat.

Published by
Website

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

This is an open access article under the CC BY SA license

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset vital dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, serta memiliki peran strategis dalam pembangunan nasional maupun daerah. Untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan adanya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 ayat (1). Pendaftaran ini diwujudkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional

(BPN) sebagai bukti kepemilikan yang sah secara hukum.

Namun, di lapangan, banyak tanah yang belum terdaftar atau bersertifikat, khususnya di wilayah Sulawesi Utara. Berdasarkan data dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Sulawesi Utara tahun 2023, dari estimasi 2,4 juta bidang tanah di provinsi ini, baru sekitar 1,5 juta bidang tanah yang terdaftar, dan hanya sekitar 1,1 juta yang telah bersertifikat. Dengan demikian, lebih dari 35% tanah di Sulawesi Utara belum memiliki sertifikat.

Situasi ini berdampak langsung terhadap praktik pengalihan hak atas tanah, terutama di kabupaten/kota seperti Minahasa, Bolaang Mongondow, Minahasa Selatan, dan Kepulauan Sangihe, di mana tanah sering diwariskan secara adat atau dijual melalui transaksi informal. Masyarakat di wilayah-wilayah ini masih menggunakan surat keterangan kepala desa/lurah, surat waris adat, girik, atau petok D sebagai bukti kepemilikan dan dasar pengalihan. Transaksi dilakukan tanpa akta otentik dari PPAT dan tidak didaftarkan ke kantor pertanahan, sehingga status hukum atas tanah menjadi kabur.

Padahal menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pengalihan hak atas tanah wajib dibuat dengan akta PPAT dan didaftarkan untuk memperoleh legalitas hukum. Namun, pengalihan tanah yang belum bersertifikat tidak dapat diproses secara formal karena tidak memenuhi syarat administratif, yaitu belum memiliki bukti hak yang sah. Akibatnya, terjadi kekosongan hukum yang merugikan pihak penerima hak (pembeli, ahli waris, penerima hibah), karena tidak mendapat jaminan kepastian hukum atas tanah yang telah dikuasai.

Dalam praktiknya, banyak masyarakat yang melakukan pengalihan hak atas tanah—baik melalui jual beli, hibah, warisan, atau tukar guling—terhadap tanah yang belum bersertifikat. Pengalihan ini seringkali dilakukan secara bawah tangan, hanya berdasarkan akta jual beli di bawah tangan, surat keterangan desa, atau bukti penguasaan fisik. Hal ini menimbulkan persoalan hukum serius karena tanah yang belum terdaftar rawan terjadi sengketa, tumpang tindih klaim, hingga konflik agraria yang melibatkan lebih dari satu pihak.

Secara normatif, hukum positif Indonesia mensyaratkan adanya akta otentik (Akta Jual Beli/AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke kantor pertanahan untuk menjamin sahnya peralihan hak. Namun, dalam kenyataannya, pengalihan hak atas tanah yang belum bersertifikat tidak dapat melalui proses tersebut karena belum adanya sertifikat sebagai dasar pendaftaran. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak penerima hak dan membuka celah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Berbagai penelitian sebelumnya telah membahas aspek legalitas pengalihan hak atas tanah, namun sebagian besar fokus pada tanah yang telah bersertifikat. Misalnya, penelitian oleh Sutedi (2010) dalam *Hukum Pendaftaran Tanah* menekankan pentingnya sertifikasi tanah sebagai bentuk perlindungan hukum. Namun, belum banyak penelitian yang secara mendalam mengkaji mekanisme perlindungan hukum dan validitas pengalihan hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat dalam konteks yuridis dan praktik di lapangan. Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan. Menjelaskan bahwa hukum agraria nasional memberikan ruang terhadap pembuktian hak atas tanah melalui bukti penguasaan fisik dan penggunaan terus-menerus, namun tidak menjelaskan secara rinci prosedur pengalihan dalam konteks non-sertifikat. Abdullah, M. (2019). "Transaksi Tanah Belum Bersertifikat dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum." *Jurnal*

Hukum & Pembangunan, Vol. 49(2). Menunjukkan bahwa transaksi informal atas tanah belum bersertifikat banyak terjadi, namun belum cukup dikaji dari perspektif yuridis sistemik terhadap perlindungan pihak pembeli atau penerima hak. Sebagian besar literatur dan penelitian lebih menitikberatkan pada Pentingnya sertifikasi tanah sebagai perlindungan hukum, Sengketa atas tanah yang sudah bersertifikat, Reformasi agraria dan legalisasi aset. **Namun, kajian yuridis mengenai pengalihan hak tanah yang belum bersertifikat, terutama dari sisi perlindungan hukum terhadap pihak penerima hak, masih sangat terbatas.** Belum ada pembahasan menyeluruh mengenai bagaimana transaksi semacam ini bisa dijamin legalitasnya dalam kerangka hukum nasional, serta bagaimana peran hukum adat, surat keterangan desa, dan peraturan administratif lokal menjadi dasar hukum alternatif.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif-empiris. Yuridis normatif digunakan untuk mengkaji norma-norma hukum yang mengatur pengalihan hak atas tanah yang belum bersertifikat, baik dari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, hingga hukum adat yang masih berlaku di masyarakat. Yuridis empiris dilakukan untuk memahami realitas hukum dalam masyarakat, khususnya bagaimana pengalihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan dalam praktik di Sulawesi Utara, serta untuk mengukur sejauh mana kepastian hukum tersebut dapat terjamin Serjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2006). Penelitian ini dilakukan di wilayah Provinsi Sulawesi Utara, dengan fokus pada beberapa daerah yang memiliki tingkat pengalihan tanah non-sertifikat yang tinggi. Data yang diperoleh akan dianalisis dengan Analisis kualitatif deskriptif, yaitu dengan mendeskripsikan dan menginterpretasikan data berdasarkan teori hukum yang relevan. Analisis normatif, digunakan untuk mengkaji kesesuaian antara praktik pengalihan hak tanah yang belum bersertifikat dengan peraturan hukum yang berlaku Miles, M. B. & Huberman, A. M. (1994).. Hasil wawancara dan observasi dibandingkan dengan norma hukum yang ada, untuk menilai apakah praktik tersebut menjamin kepastian hukum atau tidak Zainuddin Ali, (2014).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat.

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.

Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah terhadap pemilik hak atas tanah. Pengaturan hak-hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat kecil sehingga dapat menciptakan keadilan dan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan tanah kepada masyarakat. Undang Undang Pokok Agraria sebagai dasar pengaturan hak tanah hanya mengatur hal-hal yang pokok saja, sehingga ada beberapa ketentuan-ketentuan yang mengatur hal-hal yang secara rinci mengatur tentang tanah, seperti peraturan perundang-undangan lainnya,

peraturan pemerintah, dan peraturan menteri. Permasalahan tanah yang sering terjadi akibat peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat, terjadi di beberapa kota/Kabupaten di Provinsi Sulawesi Utara.

Di Kota Tomohon Kelurahan Kakaskasen dua terjadi sengketa tentang tanah warisan yang tidak bersertifikat dan diperjual belikan sehingga si pembeli tidak bisa mengurus sertifikat disebabkan tanah yang dialihkan melalui jual beli tsb terdapat penolakan dari beberapa ahli waris dan terjadilah sengketa tanah. Sengketa tsb diselesaikan secara musyawarah mufakat melalui pemerintah desa/kelurahan (Ivan,2025). Tanah tanpa sertifikat hanya memberikan ruang hak kepada seseorang yang menguasai tanah tersebut untuk memiliki namun belum dapat dikatakan sebagai hak milik. Kedudukan tanah yang belum bersertifikat secara hukum belum memiliki bukti kepemilikan yang kuat dan sah, berisiko disengketakan. Untuk sahnya kepemilikan hak atas tanah, pemiliknya dapat mengajukan permohonan sertifikat ke Kantor Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat untuk mendapatkan kepastian hukum dan pengakuan kepemilikan dari negara. Sertifikat hak atas tanah, kekuatan hukumnya sangat ditentukan oleh kekuatan hukum surat-surat tanah yang dijadikan alas hak termasuk dalam kebenaran materil, bukti perolehan hak dan cara perolehan hak. Meskipun alas haknya benar, namun jika proses lahirnya hak atas tanah tidak benar, maka hak atas tanah tersebut menjadi lemah berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat 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. 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 perbuatan melawan 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 sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Fakta yang ditemukan di lapangan di Kabupaten Minahasa masih banyak tanah tanah belum bersertifikat sehingga Badan Pertanahan Kabupaten Minahasa melancarkan pembuatan sertifikat pemilikan tanah melalui PTSL (Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap) untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah dengan ketentuan akan diproses bila memenuhi syarat dan kepengurusannya bisa secara online (Anggun,2025). Selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang salah atau lalai menghasilkan produk hukum sertifikat yang salah, baik kesalahan atas subyek hukum dalam sertifikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertifikat tersebut (Anggun,2025).

Secara hukum tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Setelah adanya akibat dari tanah yang belum jelas kepemilikannya, maka pemerintah melalui Badan Pertanahan mengadakan sosialisasi dalam rangka pengurusan sertifikat terhadap tanah tanah yang belum bersertifikat untuk menyadarkan warga dalam rangka memberikan pemahaman tentang hak kepemilikan atas tanah yang sah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya

sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penyelesaian Sengketa Pengalihan Hak Atas Tanah Belum Memiliki Sertifikat.

Dalam praktek kehidupan masyarakat sehari-hari terhadap masalah pertanahan, masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat, tetapi telah dimiliki oleh warga masyarakat dengan bukti surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa. Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa. Pelaksanaan pengalihan tanah seperti transaksi jual belinya juga dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak pembeli dan pihak penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa (Rudianto,2010). Hal ini juga terjadi di desa Inobonto Kecamatan Bolaang Kabupaten Bolaang Mongondow, bahwa sebelum Surat Keterangan tanah dibuat oleh Sangadi/ kepala desa, telah ditelusuri asal-usul tanah tsb dan pemegang haknya, kemudian telah di bukukan dalam register desa sehingga menjadi bukti dalam pelaksanaan pengalihan tanah /transaksi jual beli dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pembeli dan diketahui oleh kepala desa (Rudianto,2010).

PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa, “Terhadap bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama untuk dapat didaftarkan hak atas tanahnya di kantor pertanahan maka kepala desa memiliki kewenangan untuk menerbitkan surat keterangan tanah sebagai alat bukti tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada. Fakta dilapangan ditemukan di Desa Kolongan Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa, sebagian masyarakat belum memiliki sertifikat tanah karena masyarakat terbebani dengan mengurus sertifikat dengan biaya yang mahal, kecuali ada program pemerintah PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang dahulu dikenal dengan PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria) (Johanis,2025).

Kekuatan hukum jual beli tanah yang didasarkan kepada surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa adalah sah dan memiliki kekuatan hukum terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat. Namun demikian setelah pelaksanaan jual beli terjadi dengan alas hak surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut maka pihak pembeli wajib untuk segera melakukan pengurusan pendaftaran tanah tersebut di kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, karena surat keterangan tanah yang dikeluarkan kepala desa bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 namun hanya sekedar bukti penguasaan fisik hak atas tanah oleh seseorang. Selain hal tersebut dalam konteks pendaftaran tanah yang lebih luas lagi Kepala Desa dapat menjadi motivator dan mampu mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik secara sporadik maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis yang dapat dijadikan bukti alas hak untuk penerbitan

sertifikat sehingga hal ini mempersempit terjadinya sengketa kepemilikan tanah. Pengaturan hak atas tanah merupakan salah satu kewajiban negara untuk mengaturnya demi terwujudnya kepastian hukum serta terjaganya hak-hak masing-masing pihak. Selain kepastian hukum, aturan hukum yang ada dalam negara ini juga memberikan Selain hal tersebut dalam konteks pendaftaran tanah yang lebih luas lagi. Selain kepastian hukum, aturan hukum yang ada dalam negara ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pengakuan hak-hak warga negaranya. Legalitas bukti hak atas tanah, menimbulkan banyak permasalahan hukum, salah satu penyebabnya adalah karena terjadi benturan konsep penguasaan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan bukti awal hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah, di Pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya awal pembuktian tertulis (Sriwahyuni,1984). Persoalan yang terjadi di masyarakat dan mereka alami masalah kepemilikan yang kompleks dan sering kali belum tuntas. Banyak kasus sengketa lahan antara masyarakat, perusahaan, dan pemerintah, karena kurangnya bukti kepemilikan yang jelas dan proses perizinan yang rumit. Seseorang yang memiliki tanah, pasti memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah.

Ada 2 (dua) permasalahan terkait hak atas tanah yang belum bersertifikat, permasalahan *pertama*, yaitu apa alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dan yang *kedua*, yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat. Hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dapat dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran hak sebagaimana diatur pada Pasal 23 PP 24/1997 yang telah diubah dengan PP nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, berupa Asli Akta PPAT. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat ada dua, yaitu *pertama* perlindungan hukum *preventif* adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Perlindungan hukum *represif*, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Pentingnya bukti hak atas tanah tersebut terutama pada saat pendaftaran tanah tersebut dan tanah mau dipindah tangankan seperti jual-beli. Pasal 19 ayat (1) UUPA, menegaskan "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Bukti kepemilikan pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas tanah pemegang hak pada

waktunya berlakunya UUPA, apabila hak tersebut kemudian beralih, maka peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Jika dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakan perubahan/pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan dimaksud (Fandri,2013).

Tanah yang telah didaftarkan tentunya memiliki informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki buktibukti otentik dalam bentuk tertulis. Bukti otentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertifikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subjek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut dan dengan demikian, maka pihak lain tidak dapat menggugat kepemilikan tanah tersebut. Fokus penelitian ini tentang kepastian hukum pengalihan hak atas tanah terhadap status tanah yang belum memiliki sertifikat. Persoalan yang kerap kali muncul dalam masyarakat yaitu sengketa tanah baik antara orang perorangan maupun orang dan Perusahaan, menariknya sengketa seperti ini sering muncul ketika surat keterangan tanah yang dikeluarkan kepala desa telah terbit. Bukti penguasaan atas tanah yang tidak jelas dan tidak ada dokumentasinya di administrasi kantor pertanahan setempat akan menyebabkan pertikaian antar warga dalam memperebutkan hak atas tanah yang bersangkutan (Endang,1984). Adapun permasalahan mengenai tanah yang dapat disengketakan antara lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem publikasi negatif dimana hak bagi seseorang /badan hukum atas tanah yang didaftarkannya tercipta bukan karena pendaftarannya melainkan karena perbuatan hukum yang dilakukannya (Harsono,2003).

Di Kecamatan Bolaang Desa Inibonto, Kabupaten Bolaang Mongondow, masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan tanah kepada Sangadi/kepala desanya, termasuk untuk melakukan transaksi jual beli tanah/pengalihan tanah kepemilikannya yang belum bersertifikat (Wawancaea,2025). Fakta yang didapati di lapangan bahwa pengalihan tanah/jual beli tanah yang belum bersertifikat di desa Inobonto Kabupaten Bolaang Mongondow berjalan lancar dan kadang terjadi sengketa tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat.

KESIMPULAN

Pada umumnya tanah-tanah yang belum mempunyai sertikat kepemilikan hak atas tanah terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan SKT (Surat Keterangan Tanah) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dan pelaksanaan transaksi jual belinya juga dilakukan dengan asas

kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan. Tanah di desa Inobonto Kabupaten Bolaang Mongondow pada umumnya belum bersertifikat, namun telah diperjual belikan dalam pengalihan hak atas tanah berdasarkan kepercayaan kedua belah pihak (Penjual dan pembeli) dengan dihadiri dua orang saksi dan dilakukan dihadapan kepala desa/Sangadi. Di Desa Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, masyarakat enggan mengurus sertifikat kepemilikan tanah karena terbebani dengan biaya yang mahal sehingga masyarakat tetap menunggu Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang dahulunya dikenal dengan PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria) yang tidak memerlukan biaya. Di Kabupaten Minahasa Badan Pertanahan gencar memperlancar Program PTSL untuk masyarakat Minahasa baik secara online dan tanpa mengeluarkan biaya dengan ketentuan akan diproses bila memenuhi syarat kelengkapan tanah tersebut. Di Kota Tomohon terjadi sengketa tanah terhadap tanah warisan yang belum bersertifikat dan telah di perjual belikan tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain sehingga merugikan pihak pembeli. Namun sengketa tanah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi dari Kepala Desa/Kelurahan.

REFERENSI

- Albert. (2016). "Kajian Yuridis tentang Eksistensi Hak Milik atas Tanah yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 5, Juli 2016
- Atmaja, Dewa Gede. (2018). "Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum." *Jurnal Kertha Wicaksana*, Volume 12 Nomor 2.
- Cst Kansil, Christine; S.T Kansil; Engelian R. Palandeng; dan Godlieb N. Mamahit. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta.
- Dominikus Rato. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Fuady, Munir. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. (2017). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (Cet. 3)*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Koesno, S.H., M.H. (2010). *Hukum Agraria: Prinsip-Prinsip Dasar dan Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: UII Press.
- Limbong, H. (2000). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Mahmud Marzuki, Peter. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Prayogo, R. Tony. (2016). "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2.
- Rahardjo, Satjipto. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahmadi, Takdir. (2010). *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. (2006). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu*

- Tinjauan Singkat* (Cet. ke-9). Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sutedi, Adrian. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2011). *Good Corporate Governance* (1st ed.). Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 7.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 41.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

