



---

## Akibat Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Resmi Sebagai Tanda Kepemilikan Apabila Terjadi Sengketa

**Angie Kesuma Putri**

Universitas Trunojoyo Madura

**Nurul Hidayati**

Universitas Trunojoyo Madura

*220111100363@student.tunojoyo.ac.id*

### Abstrak

Negara Indonesia memiliki hukum yang jelas dalam segala hal, menurut undang-undang yang berlaku. Peraturan – peraturan yang setiap tahunnya selalu dilakukan pembaruan untuk mensejahterakan masyarakatnya dalam bentuk pertanahan. Tujuan dari jurnal ini adalah untuk mempelajari lebih dalam lagi tentang hak atas tanah tanpa sertifikat menurut undang-undang Negara Indonesia yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang merupakan salah satu jenis penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian utama dalam penelitian ini, adalah penelitian hukum kepustakaan. Hasil dari kesimpulan ini adalah bahwa masih banyak masyarakat pedesaan yang memiliki tanah tanpa sertifikat, karena tanah dari leluhur yang ia tempati lebih dari 30 tahun. Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dapat melalui daluwarsa, dimana cara tersebut tidak membutuhkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak tergugat dalam suatu sengketa tanah dapat menunjukkan bahwa dirinya telah mengusahakan dan mengelolah tanah tersebut dengan baik selama dua puluh sampai tiga puluh tahun.

**Kata kunci:** Tanah, sertifikat, hukum

### LATAR BELAKANG

Di Negara Indonesia pada saat ini sudah semakin maju peraturan- peraturan yang mengatur tentang pertanahan, tetapi pada kenyataannya masih ditemui masyarakat pedesaan atau bisa dikatakan masyarakat adat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Sedikitnya bukti kepemilikan atas tanah ini menjadi salah satu penyebab minimnya proses pendaftaran hak atas tanah.

Hal lain yang menjadi penyebab adalah minimnya pula pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Proses pembuatan Sertifikat itu mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali.

Pengakuan kepemilikan atas suatu benda merupakan suatu hal yang krusial pada saat sekarang ini. Tidak terhitung jumlahnya di tiap daerah terjadi sengketa kepemilikan benda hingga berujung pada pertengkar, perkelahian bahkan sampai saling membunuh.

Selain itu, sengketa ini jarang masuk proses persidangan di pengadilan karena pengakuan pihak atas kepemilikan suatu benda disertai dengan bukti-bukti yang mereka miliki.

Sengketa kepemilikan atas tanah merupakan salah satu masalah yang menimbulkan ketegangan bahkan saling gugat menggugat di pengadilan dalam suatu keluarga, baik antara suami dengan istri yang telah bercerai untuk memperebutkan harta bersama maupun warisan harta berupa tanah yang diperebutkan oleh ahli warisnya.

Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi suatu hal yang urgen, agar pemilik tersebut bisa mengalihkan tanahnya kepada orang lain baik lewat proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, warisan dan lain-lain, sehingga status kepemilikan tanah tersebut harus jelas siapa pemilik yang sebenarnya menurut hukum.

Berdasarkan Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menerangkan bahwa hak milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3.

## **KAJIAN TEORITIS**

Sudikno Mertokusumo mengartikan bahwa hukum tanah sama dengan hukum agraria sebagai hukum yang mengatur hubungan antara orang dengan tanah dengan orang lain yang merupakan perlindungan kepentingan seseorang terhadap orang lain mengenai tanah (Ida Nurlinda, 2009: 36-37).

Pengertian hukum agraria dari berbagai ahli berbeda satu dengan lainnya, tetapi pada dasarnya mempunyai kesamaan-kesamaan pendapat di dalamnya, yaitu (Samun Ismaya, 2011: 5-6):<sup>1</sup>

1. Sudargo Gautama berpendapat bahwa hukum agraria memberikan lebih banyak keleluasaan untuk mencakup pula di dalamnya berbagai hal yang mempunyai hubungan pula dengan, tetapi tidak melulu mengenai tanah.
2. Lemaire berpendapat bahwa hukum agraria sebagai suatu kelompok yang bulat meliputi bagian hukum privat maupun bagian hukum tata negara dan hukum administrasi negara.
3. E. Utrecht menyatakan bahwa hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian hukum tata usaha negara yang mengkaji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu.
4. S.J. Fockema Andrea berpendapat bahwa agrarische wet sebagai keseluruhan peraturan-peraturan hukum mengenai usaha dan tanah pertanian, tersebar dalam berbagai bidang hukum (hukum perdata, hukum 93 pemerintahan) yang disajikan sebagai satu kesatuan untuk keperluan studi tertentu.

Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berlaku efektif, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar dan yang belum dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Atas dasar ketentuan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas

---

<sup>1</sup> Herman dan sailan manan, pengantar hukum indonesia (badan penerbit universitas makasar : 2012), hal. 92.

tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut.<sup>2</sup>

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang merupakan salah satu jenis penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian utama dalam penelitian ini, adalah penelitian hukum kepustakaan.<sup>3</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanah yang tidak memiliki sertifikat di Indonesia terdapat 25.806.000 juta bidang tanah, hal ini mengakibatkan banyaknya konflik yang terjadi antar saudara yang dapat menimbulkan ketentraman masyarakat terganggu. Konflik yang diakibatkan dari sengketa tanah paling umum terjadi yaitu perselisihan bahkan pembunuhan antar saudara. Maka dari itu, penting sekali memiliki sertifikat tanah agar sengketa bisa dihindari.

### 1. Konsep Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan sebagai negara hukum (*rechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri.

Berkenaan dengan hak yang dihubungkan dengan hukum merupakan suatu hal yang saling berkaitan. Sehingga produk hukum berupa peraturan tertulis yang dimuat dalam berbagai peraturan perundangan-undangan akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak seseorang apalagi hak milik atas tanah.

Hak-hak dalam UUPA Setelah berlakunya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau biasa dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) maka telah mencabut segala ketentuan, dan pasal-pasal yang berkenaan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, hak eigendom, serta hak-hak kebendaan lainnya sepanjang yang berkenaan dengan tanah dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak-hak yang terdapat dalam UUPA adalah: Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak guna air, Hak guna ruang angkasa dan Hak tanah untuk keperluan sosial.<sup>4</sup>

Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turunan, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Maksud dari frasa kalimat di Pasal tersebut “terkuat dan terpenuh” menurut penjelasan Undang-Undang ini adalah untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya yaitu untuk menunjukkan

<sup>2</sup> <https://www.bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf>

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto dan Siti Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Cetakan Pertama, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1995, hlm. 13

<sup>4</sup> Herman dan sailan manan, pengantar hukum indonesia (badan penerbit universitas makasar : 2012), hal. 93

bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat dan terpenuhi. Maka suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara dengan baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya.

Pengakuan atas kepemilikan tanah terkadang hanya didasarkan kepada seberapa lama seseorang menempati, memakai, dan mengolah tanah tersebut. Sehingga, telah merasa seolah-olah dia lah pemegang hak milik atas tanah itu. Biasanya persoalan seperti kasus ini terjadi di daerah yang baru berkembang, harga tanah masih murah dan arus urbanisasi meningkat, lokasi-lokasi tanah yang sebelumnya tidak ada yang menempati akhirnya ada yang membangun tempat tinggal, tempat usaha atau perkebunan apalagi kondisi seperti ini didukung sikap pemerintah daerahnya yang tidak tegas dalam penataan tata ruang serta izin mendirikan bangunan serta usaha dan menganggapnya masalah sepele.

Masalahnya akan timbul dikemudian hari bersamaan perkembangan daerah tersebut semakin pesat, harga tanah semakin tinggi dan mahal, jumlah penduduk meningkat serta kebutuhan terhadap pemukiman, daerah industri dan pertokoan tinggi. 5 tahun yang lalu dengan harga tanah 1 meternya saja Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sekarang sudah menjadi Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah). Lokasi tanah yang sebelumnya tidak strategis sekarang menjadi lokasi strategis dan keramaian sehingga harga tanah serta sewa rumah dan toko semakin tinggi dan tak terkendali. Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi suatu hal yang urgent, agar pemilik tersebut bisa mengalihkan tanahnya kepada orang lain baik lewat proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, warisan dan lain-lain, sehingga status kepemilikan tanah tersebut harus jelas siapa pemilik yang sebenarnya menurut hukum.

Berdasarkan Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menerangkan bahwa hak milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3. Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, pendaftaran tanah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Sedangkan penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah non departemen sesuai Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 ini.

Dengan disahkan PP tentang Pendaftaran Tanah ini, diharapkan masyarakat lebih sadar dengan kepemilikan hak atas tanah menurut hukum demi tertibnya administrasi pertanahan untuk jaminan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Kesadaran hukum suatu masyarakat harus didukung dengan budaya hukumnya. Kelalaian baik disengaja maupun tidak tentu akan berimbas kepada ketidak pastian akan status kepemilikan hak atas tanah tersebut. Maka dari itu, sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah diharapkan lebih bersifat terus menerus dan tanpa henti, karena minimnya informasi betapa pentingnya sertifikat hak atas tanah akan menjadi bumerang dalam penyelesaian kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Selain itu, kebanyakan persoalan timbul bukan dari pemegang hak milik tanah yang disertai dengan sertifikat tanah atas pemilik pertamanya, akan tetapi terjadi pengakuan sepihak oleh pihak-pihak lain dengan dalih pemilik tanah telah memberikan kepadanya baik atas nama jual beli, hibah, wasiat, hadiah bahkan warisan dan lain-lain.

Untuk tanah yang memiliki surat minim itu biasanya berupa leter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Mengenai buku letter C, dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku

letter C, karena di dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut.

Di samping itu, dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat tentang pentingnya pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat.

Dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik, yang Kutipan Letter C berada di Kelurahan atau Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah. Juga masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hal ini disebabkan karena banyak timbul permasalahan yang ada di masyarakat. Dengan bukti kepemilikan berupa girik menimbulkan tumpang tindih dan kerancuan atau ketidakpastian mengenai obyeknya. Maka, peran serta buku kutipan letter C sangat dominan untuk menjadi acuan atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Di sinilah nantinya akan timbul beberapa masalah, suatu contoh ada seorang warga yang akan mengurus Sertifikat, padahal tanahnya pada saat ini baru berupa girik, maka yang dilakukan Kepala Desa atau Kelurahan adalah dengan berpedoman pada keadaan fisik tanah, penguasaan, bukti pembayaran pajak. Seorang Kepala Desa atau Kelurahan mencocokkan girik tersebut pada Kutipan Letter C pada Kelurahan. Sedangkan pengajuan hak atas tanah untuk yang pertama kali adalah harus ada Riwayat Tanah (yang dikutip dari letter C) serta Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa atau Kelurahan.

Sertifikat tanah sebagai surat keterangan tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah atau pemegang hak atas sebidang tanah, serta yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sah. Dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah sudah menerangkan bahwa seseorang mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut. Selain sebagai tanda kepemilikan yang sah, sertifikat tanah juga dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, bisa juga dibuktikan di depan pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan tersebut adalah tidak benar atau tidak sah.

Sertifikat dan dokumen kepemilikan seperti akta jual beli, bukti pembayaran pajak tanah, Letter C merupakan hal yang sangat penting karena merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Tanpa memiliki sertifikat dan dokumen kepemilikan, penjual tanah akan menduduki posisi yang lemah di mata hukum. Setiap transaksi jual beli tanah pasti membutuhkan pembuatan akta jual beli. Akta harus dibuat oleh PPAT karena PPAT

adalah pejabat yang berhak membuat akta jual beli. Akta jual beli merupakan salah satu syarat untuk pembuatan sertifikat kepemilikan aset properti.

Meskipun demikian, masih banyak aset properti (tanah dan bangunan) yang belum memiliki sertifikat dan dokumen kepemilikan. Hal tersebut merupakan suatu kondisi yang rawan karena dapat menimbulkan konflik. Konflik tersebut dapat terjadi karena perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, perusakan, hingga kecurangan dalam proses jual beli tanah.

### **1. Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat menurut KUHPerdata**

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 32 dan Pasal 27 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Pasal 1963 KUHP perdata merumuskan daluwarsa sebagai suatu cara dalam memperoleh sesuatu yaitu, “Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atas tanah tersebut, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.”

Apabila, jika ia dengan itikad baik menguasai dan mengelolah tanah tersebut selama tiga puluh tahun, dapat memperoleh haknya atas tanah, tidak dapat dipaksakan untuk menunjukkan atas haknya berupa sertifikat tanah maupun alat bukti kepemilikan tanah lainnya. Penjelasan mengenai daluwarsa ini diuraikan dalam pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, di mana ditegaskan bahwa dalam suatu bidang atas tanah yang sudah diterbitkan melalui sebuah sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya tidak akan kehilangan hak atas tanah, namun jika seseorang atau badan hukum yang telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, tapi tidak secara nyata menguasainya, maka hak atas tanahnya akan hilang. Sebaliknya jika ada seseorang atau badan hukum yang menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara nyata namun tidak memiliki alat bukti secara sah, dapat memperoleh haknya atas tanah tersebut berdasarkan suatu atas hak yang sah dan tidak dapat dipaksakan untuk menunjukkan atas hak yang sah, jika seseorang atau badan hukum telah menguasai dan mengusahakan tanah tersebut selama tiga puluh tahun.<sup>5</sup>

Mengenai peranan daluwarsa dalam peralihan hak atas tanah, seorang pribumi yang telah menguasai tanah hak eigendom kepunyaan orang lain dan dengan itikad yang baik selama dua puluh sampai tiga puluh tahun, dapat menjadi pemilik sah dari tanah tersebut, dikarenakan ia memperoleh hak miliknya karena lampaunya waktu. Maka dari itu, ia dapat meminta penetapan sebagai pemilik dari tanah yang dikuasainya selama dua puluh sampai tiga puluh tahun kepada pengadilan.

Menurut pasal 621 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan tak bergerak, diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri, yang mana kebendaan itu terletak dalam daerah hukumnya, supaya dinyatakan sebagai hukum bahwa ialah pemiliknya.

---

<sup>5</sup> <https://www.bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf>

Selain itu, dalam pasal 622 dan pasal 623 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa “Apabila keputusan yang mengabulkan permintaan yang demikian telah memperoleh kekuatan mutlak, maka keputusan itu oleh atau atas nama yang berkepentingan harus diumumkan dikantor penyimpanan hipotik, dengan menyampaikan salinannya dan dengan pembukuan. Apabila pembawaan dan pembukuan itu telah berlangsung, maka si pemegang kedudukan dianggap sebagai pemilik kebendaan itu, dalam segala perbuatan yang dilakukan olehnya terhadap kebendaan itu dengan pihak ketiga.” Dalam hukum tanah adat tidak dikenal lembaga “acquisitieve verjaring” yang merujuk pada suatu cara untuk mendapatkan hak-hak kebendaan, misalnya hak milik. Namun dalam hukum tanah adat dikenal dengan lembaga “rechtsverwerking” yang merujuk pada sikap pihak kreditur baik berupa pernyataan secara tegas maupun secara diam-diam bahwa ia tidak dapat menuntut lagi terhadap debitur apa-apa yang merupakan haknya.

Dengan kata lain lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Gugatan yang dilayangkan oleh pemegang hak kepada pihak yang menguasai tanah tersebut, oleh hakim akan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena penggugat dengan sendirinya mendiamkan tanah tersebut selama dua puluh sampai tiga puluh tahun, harus dianggap menghilangkan haknya atau rechtsverwerking.

## **2. Cara Menyelesaikan Sengketa Tanah yang Belum Bersertifikat**

Penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat mungkin akan terdengar lebih sulit ditempuh khususnya bagi orang awam. Berdasarkan kondisinya, sengketa tanah adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini diatur dalam UU Sengketa Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011.

Penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam UU tersebut dijelaskan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sengketa tanah sendiri dibagi dalam tiga klasifikasi.

- Pertama, kasus berat yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
- Kedua, kasus sedang meliputi antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
- Ketiga, kasus ringan yakni pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian ke pengadu atau pemohon.

Berikut ini adalah cara menyelesaikan sengketa tanah, terutama untuk yang sedang mengalami sengketa tanah tanpa adanya sertifikat.

### **1. Penyelesaian Melalui Kantor Pertanahan**

Kebanyakan orang yang mengalami sengketa tanah tanpa sertifikat lebih memilih lewat jalur pengadilan untuk bisa menyelesaikannya. Sebenarnya, menjadi lebih baik lagi jika konflik tersebut diadukan ke kantor badan pertanahan. Caranya, Anda harus memberikan laporan terlebih dahulu ke kantor Badan Pertanahan yang paling dekat dengan letak terjadinya sengketa. Anda juga bisa memberikan laporan melalui situs resmi yang sudah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam pengaduan, Anda harus sertakan identitas pengadu dan uraian dari kasus sengketa tersebut dengan singkat tetapi jelas.

Jika Anda sudah mengajukan aduan, langkah selanjutnya yang harus kamu lakukan adalah melengkapi berbagai berkas yang diperlukan. Anda harus melampirkan berkas identitas pengadu dan juga bukti yang berkaitan dengan pengaduan. Jika kedua berkas tersebut tidak ada maka pengaduan yang sudah diajukan tersebut tidak akan diproses lebih lanjut lagi. Jika berkas sudah memenuhi syarat maka pengadu akan mendapatkan sebuah surat tanda terima pengaduan dari Badan Pertanahan.

### **2. Penyelesaian Melalui Pengadilan**

Penyelesaian sengketa tanah ke pengadilan umum bisa dilakukan secara perdata atau pidana. Apabila sengketanya mengenai penyelesaian tanah secara ilegal yang dimungkinkan oleh Undang-undang No. 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup pengadilan umum maupun pengadilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya.

### **3. Penyelesaian Berdasarkan Peraturan Pemerintah**

Pihak yang berwenang dalam kasus pertanahan dan diatur oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional. Dasar hukum sengketa tanah seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dituangkan dalam permen Agraria 11/2016, yang mana dalam kasus dalam bidang pertanahan disebut dengan sengketa, konflik, atau permasalahan dalam pertanahan untuk bisa mendapatkan penanganan dan penyelesaian menyesuaikan dengan undang-undang maupun dalam kebijakan pertanahan.

Sengketa tanah ini adalah konflik pertanahan di antara orang dan perseorangan, badan hukum, dan lembaga yang tidak mempunyai dampak yang luas. Penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat harus dijalankan berdasarkan inisiatif Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Pengaduan dari masyarakat.

### **4. Penyelesaian Melalui Kekeluargaan**

Apabila tak ingin melibatkan putusan pengadilan, pihak yang sedang bersengketa tersebut dapat saling bertemu terlebih dahulu untuk melakukan mediasi. Sebelum masuk ke dalam proses yang lebih lanjut lagi, mediasi ini memang harus selalu dilakukan dengan tujuan supaya adanya harapan agar penyelesaian sengketa tanah tersebut dapat diselesaikan dengan cara bermusyawarah dari kedua pihak yang sedang bermasalah.

Jika nantinya dalam mediasi tersebut tidak memberikan hasil yang baik, barulah Anda bisa menindaklanjuti dengan proses aduan. Pengajuan aduan harus dilakukan berdasarkan dengan data–data dan juga berbagai bukti yang sudah diperoleh Badan Pertanahan.

Segi positifnya adalah waktunya singkat, biayanya ringan, dan prosedurnya sederhana. Pihak yang bersengketa akan merasa lebih berdaya dibandingkan dalam proses pengadilan, karena mereka sendiri yang menentukan hasilnya. Segi negatifnya adalah hasil mediasi tidak dapat dimintakan penguatan kepada pengadilan. Oleh karena itu,

efektivitasnya tergantung pada ketaatan para pihak untuk menepati kesepakatan bersama tersebut.

## KESIMPULAN

1. Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dapat melalui daluwarsa, dimana cara tersebut tidak membutuhkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak tergugat dalam suatu sengketa tanah dapat menunjukkan bahwa dirinya telah mengusahakan dan mengelolah tanah tersebut dengan baik selama dua puluh sampai tiga puluh tahun.
2. Hak atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebut bahwa suatu tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, dapat memperoleh hak miliknya atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu. Di mana orang tersebut telah mengusahakan, mengelolah, dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu dua puluh sampai tiga puluh tahun. Dan jika orang tersebut dengan itikad baik telah memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari tiga puluh tahun, maka orang tersebut dapat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah tanpa harus menunjukkan atas bukti yang sah. Sehingga, jika sewaktu-waktu hak atas tanahnya diklaim oleh pihak lain, maka ia dapat menunjukkan kepada hakim bahwa dirinyalah yang telah mengusahakan, mengelolah, dan memanfaatkan tanah tersebut selama kurun waktu tiga puluh tahun. Dan oleh karena itu, ia dapat meminta kepada Pengadilan Negeri yang mana tanah tersebut merupakan miliknya dan tanah itu berada dalam letak daerah hukumnya, agar dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku

- Prof. Dr. H. Manan sailan, m.hum., dan herman, s.h., m.hum., 2012, *pengantar hukum Indonesia*, badan penerbit universitas Makasar
- Ali, Achmad, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Cetakan ke-2, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Kansil, C. S. T, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cetakan ke-7, Balai Pustaka, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Siti Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan Pertama, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1995
- Prof. Subekti, S.H, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan Ketiga Puluh Satu, Jakarta, Intermasa, 2003, hlm. 185
- Undang-Undang Dasar 1945 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
- Pokok-Pokok Agraria Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### Sumber dari internet tanpa nama penulis

- Peraturan pemerintah republik indonesia Nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar  
(<https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2010/11TAHUN2010PP.HTM>)
- peraturan pemerintah republik indonesia (pp) nomor 24 tahun 1997 (24/1997) tentang pendaftaran tanah (<https://www.bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf>)
- analisa konsep aturan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan dalam penegakan hukum tindak pidana pertambangan di indonesia (<https://mh.uma.ac.id/analisa-konsep->

[aturan-keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan-dalam-penegakan-hukum-tindak-pidana-pertambangan-di-indonesia/](#))  
strategi mengelola konflik petanahan  
([http://repository.stpn.ac.id/288/1/Sarjita\\_Mimbar%20Hukum.pdf](http://repository.stpn.ac.id/288/1/Sarjita_Mimbar%20Hukum.pdf))  
Daluwarsa penagihan hutang  
(<https://www.hukumonline.com/klinik/a/adakah-masa-daluwarsa-untuk-menagih-utang-lt4ff546e380ca3/#:~:text=Dalam%20Pasal%201946%20KUH%20Perdata,yang%20ditentukan%20dalam%20undang%20Dundang.>)  
Pengantar hukum indonesia ([http://eprints.unm.ac.id/13142/1/ilovepdf\\_merged.pdf](http://eprints.unm.ac.id/13142/1/ilovepdf_merged.pdf))  
Perkembangan peraturan pertanahan (<https://www.dpr.go.id/dokakd/dokumen/RJ5-20190429-015718-5604.pdf>)  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997)  
Tentang Pendaftaran Tanah  
(<https://www.bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf>)  
Cara menyelesaikan sengketa tanah (<https://www.rumah.com/panduan-properti/penyelesaian-sengketa-tanah-yang-belum-bersertifikat-69208>)