

**STATUS HUKUM HAK KEPEMILIKAN TANAH TANPA SERTIPIKAT TANAH  
MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UPA)**

**NASKAH PUBLIKASI**



**Disusun Oleh:**

**Moh Lubi Tuqo Romadhan**

**20150610209**

**Fakultas Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum  
Rumpun Ilmu Hukum Administrasi Negara  
2019**

HALAMAN PENGESAHAN

STATUS HUKUM HAK KEPEMILIKAN TANAH TANPA SERTIPIKAT TANAH  
MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA)

NASKAH PUBLIKASI

Disusun Oleh:

Moh Lubi Tuqo Romadhan

20150610209

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Naskah Publikasi pada Tanggal 22 Juli 2019

UMY

Dosen Pembimbing  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Sunarno, S.H., M.Hum  
NIK. 19721228200004153046

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.  
NIK. 19710409199702153028

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Moh Lubsi Tuqo Romadhan  
Nim : 20150610209  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Rumpun Ilmu : Hukum Administrasi Negara  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Naskah Publikasi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalti-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **STATUS HUKUM HAK KEPEMILIKAN TANAH TANPA SERTIPIKAT TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA)**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada Tanggal : 22 Juli 2019



Yang Menyatakan

Moh Lubsi Tuqo Romadhan  
20150610209

# STATUS HUKUM HAK KEPEMILIKAN TANAH TANPA SERTIPIKAT TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA)

**Moh Lubsi Tuqo Romadhan & Sunarno**

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Jl. Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta

5518

[mohlubsituqoromadhan@gmail.com](mailto:mohlubsituqoromadhan@gmail.com) ; [sunarno@umy.ac.id](mailto:sunarno@umy.ac.id)

## ABSTRAK

Hak kepemilikan tanah di Desa Meddelan Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep hingga sampai saat ini masih banyak sebagian warga yang mempunyai sebidang tanah baik tanah pertanian, bangunan, dll masih belum disertipikatkan ditambah lagi tanah tersebut masih sebagian besar menggunakan hak milik tanah dengan kepemilikan adat setempat, yaitu kepilikan yang hanya disaksikan oleh tokoh atau Kepala Desa setempat. Sehingga penulis bertujuan untuk mencari tau bagaimana tinjauan hukum kepemilikan tanah bila ditinjau dari segi hukum adat dan faktor apa saja yang menjadi penghambat masyarakat di Desa Meddelan lebih tidak menyertipikatkan tanah mereka. Di dalam hal kepemilikan tanah ternyata ada beberapa faktor penghambat masyarakat di Desa Meddelan lebih tidak menyertipikatkan tanah mereka yaitu faktor kesadaran hukum yang sangat rendah, faktor ekonomi, faktor kekurangan informasi, dan faktor adanya sengketa terhadap tanah. Padahal di dalam kepemilikan tanah tanpa sertipikat tanah yang dilakukan dengan sistem tanah kepemilikan adat yaitu dengan disaksikan Tokoh ataupun Kepala Desa setempat dengan dibantu saksi dari beberapa orang hal itu tetap saja tidak diperbolehkan karena menurut Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**Kata Kunci :** *Desa Meddelan, Hak Kepemilikan Tanah, Sertipikat Tanah, UUPA.*

## I. Pendahuluan

Tanah (bahasa Yunani: *pedon*; bahasa Latin: *solum*) adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Struktur tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernapas dan tumbuh. Tanah juga menjadi habitat hidup berbagai mikroorganisme. Bagi sebagian besar hewan darat, tanah menjadi lahan untuk hidup dan bergerak.

Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai peranan yang sangat penting, karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan secara langsung antara manusia dengan tanah sangatlah erat, karena tanah merupakan bagian modal pertama dan untuk bagian terbesar dari negara Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya, oleh karenanya manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah, karena tanah pada dasarnya sudah ada sebelum manusia dilahirkan di dunia, sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.<sup>1</sup>

Serta merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktifitas sehari-hari dan juga menjadi sumber mata pencaharian bagi kalangan petani di wilayah pedesaan di seluruh Indonesia. Oleh karena pentingnya arti tanah bagi masyarakat Indonesia, maka banyak masyarakat yang berupaya untuk memiliki hak atas tanah tersebut agar dapat dijadikan tempat mendirikan rumah kediaman, tempat bercocok tanam, tempat berusaha dengan mendirikan bangunan rumah tempat usaha atau bahkan melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut melalui suatu transaksi jual beli.<sup>2</sup>

Hal demikian menunjukkan, bahwa tidak dapat dipungkiri hubungan individu dengan tanah sangatlah penting, karena tanah merupakan sarana kelangsungan hidup dan kehidupan

---

<sup>1</sup> Nia Kurniati., 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung, PT Refika Aditama, hlm. 01.

<sup>2</sup> Kamaluddin Patradi., 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Press, hlm. 20.

masyarakat manusia. Dengan demikian, hak-hak penguasaan atas tanah beralih kepada pihak lain, bukan saja akan menyebabkan kehilangan sumber kehidupan, melainkan pula akan mempunyai dampak terhadap nilai-nilai sosial maupun identitas budaya masyarakat yang bersangkutan. Oleh sebab itu persoalan-persoalan yang menyangkut tentang tanah merupakan persoalan yang sensitif (tidak netral).

UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) juga menjelaskan secara rinci tentang tanah, yaitu dengan sebutan yang sudah umum digunakan dalam dunia hukum di Indonesia untuk menyebutkan Undang-Undang Pertanahan yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang tersebut mengatur segala aspek yang berkaitan dengan Peraturan Pertanahan di Indonesia. Pertanahan dalam UUPA disebut dengan istilah agraria, dalam bahasa latin kata agraria berasal dari kata *ager* dan *agrarius*. Kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan *agrarius* mempunyai arti sama dengan “perladangan, persawahan, “pertanian”. Dalam UUPA disebutkan bahwa agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya Pasal 1 (ayat 2).<sup>3</sup>

Melihat permasalahan tanah yaitu tanah hak milik dan benar-benar kepemilikannya dengan cara turun temurun dengan melalui tradisi keluarga, akan tetapi bukti berupa otentik tidak ada bahkan permasalahan tersebut bukan cuma ada di Kabupaten Sumenep saja. Akan tetapi menjadi permasalahan dan pekerjaan rumah pemerintah Indonesia, betapa banyak Daerah khususnya soal tanah yang belum mempunyai bukti otentik walaupun tanah tersebut benar miliknya dan diwariskan secara turun temurun oleh keluarganya.

Adapun dalam permasalahan lokal yang ada di Kabupaten Sumenep dan Desa Meddelan masyarakat disana lebih condong terhadap budaya untuk tidak mendaftarkan tanah mereka baik tanah kosong, tanah bangunan, dan tanah lahan pertanian, dengan alasan takut

---

<sup>3</sup> R. I., *Undang-Undang Nomor No.5 Tahun 1960 Tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”*, Bab 1, Pasal 1, ayat 2.

diantara keluarga mereka ada yang menyalahgunakan sertipikat tanah tersebut. Dan ditambah lagi daerah Kabupaten Sumenep masih sangat aman terhadap korban pengusuran yang dilakukan oleh pemerintah setempat. Sehingga menyebabkan masyarakat disana lebih tidak mendaftarkan tanah mereka atau tidak diaktekan. Dan juga kendala ekonomi yang harus membayar biaya untuk mendaftarkan atau menyertipikatkan tanah tersebut, sehingga masyarakat Sumenep lebih tidak mendaftarkan tanah mereka dengan alasan tidak adanya biaya.

Atas dasar tersebut banyak kepemilikan tanah di Madura khususnya di Kabupaten Sumenep hak milik tanah tanpa sertipikat tanah hanya sebatas kepemilikan secara lisan saja atau turun temurun dari orang tua, keluarga mereka di zaman dahulu. Adapun motivasi dalam topik ini tentunya untuk menimbulkan kesadaran masyarakat Madura khususnya Masyarakat di Kabupaten Sumenep dan Desa Meddelan akan pentingnya sertipikat tanah untuk kepemilikan tanah, dan hak milik tanah yang sah di mata hukum. Serta juga melihat jangka panjang yang dikhawatirkan adanya pengusuran dari pihak pemerintah untuk kepentingan umum, tentunya sangat berbahaya bila tidak mempunyai sertipikat tanah walaupun secara fakta memang benar tanah tersebut sah kepemilikannya, akan tetapi jika masuk di dunia Pengadilan tentunya tidak cukup hanya bukti berupa lisan yang menjadi kebiasaan masyarakat Madura khususnya masyarakat Kabupaten Sumenep dan Desa Meddelan.

Bahkan menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional (ATR/BPN) mengungkapkan sebanyak 56 persen tanah yang ada di Indonesia belum memiliki sertipikat. Itu artinya, cuma 44 persen saja yang sudah terdaftar dan bersertifikat. Makanya, Menteri ATR/BPN Sofyan Djalil mengungkapkan, percepatan sertifikasi tanah menjadi program kerja utama selama dua tahun masa pemerintahan Presiden Joko Widodo. Presiden Indonesia terpilih ke-7 itu memerintahkan agar seluruh tanah sudah tersertifikasi pada tahun 2025 mendatang atau paling tidak sudah terdaftar terlebih dahulu. Ini agar

diketahui statusnya. Jadi, hukum tanah meningkat, finansial inklusif yang penting, bagaimana masyarakat mendapatkan sertifikat.<sup>4</sup>

Bahkan untuk mencapai target tersebut, Kementerian ATR/BPN akan mengejar kurangnya tenaga juru ukur dengan memanfaatkan jasa tenaga juru ukur swasta berlisensi. Saat ini, hanya ada 1.000 juru ukur yang aktif di lapangan. Kementerian ATR/BPN juga akan mendirikan Kantor Jasa Pengukuran Pertanahan. Dengan demikian, bukan hanya BPN yang mengurus pengukuran tanah atau pengumpul data. Melainkan juga perusahaan swasta. Yang sudah berlisensi dan punya sertifikat.

Dengan kepastian hukum tersebut, warga akan terhindar dari konflik soal tanah antara mereka. Target itu merupakan perintah dari Presiden Joko Widodo. Satu di antara manfaat sertifikat itu adalah untuk menghindari konflik. Baik antar masyarakat maupun badan hukum, dan juga pemerintah setempat.

Maka dalam pembahasan kali ini akan lebih menjelaskan tentang, bagaimana tinjauan hukum hak kepemilikan tanah tanpa sertifikat tanah dilihat dari Hukum Adat di Desa Meddelan Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep, serta apa saja yang menjadi faktor-faktor penghambat masyarakat Desa Meddelan Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep di dalam proses menyertipikatkan tanah mereka.

## **II. Rumusan Masalah**

Bagaimana status hukum hak kepemilikan tanah tanpa sertifikat tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ?

## **III. Metode Penelitian**

### **A. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian yang akan diterapkan adalah penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem

---

<sup>4</sup> Dinda Audriene Muthmainah, Menulis Referensi dari Internet, 21 Oktober 2016, <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20161021183442-92-167087/kementerian-atr-bpn-56-persen-tanah-belum-bersertifikat..> (10.56).



norma. Dengan melakukan pencarian dan penggalian data melalui studi pustaka terhadap peraturan hukum dan literatur-literatur yang terkait. Serta penelitian empiris yaitu suatu penelitian yang mempunyai objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum sebagai sesuatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. (mengamati langsung apa yang terjadi di dalamnya).<sup>5</sup>

## **B. Jenis Data dan Bahan Penelitian**

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri atas Peraturan Perundangan-Undangan, risalah resmi, Putusan Pengadilan dan dokumentasi resmi negara.
2. Bahan hukum sekunder, data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada dalam penelitian hukum ini menggunakan bahan hukum seperti buku atau jurnal, dan wawancara dengan narasumber ahli atau yang sudah terlibat langsung di dalam hak milik tanah tanpa akte tanah.

## **C. Lokasi Penelitian dan Responden**

Adapun lokasi penelitian dalam penelitian ini yaitu di Kabupaten Sumenep atau Kabupaten paling timur di Pulau Madura, khususnya di Desa Meddelan Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep. Untuk responden adalah masyarakat Desa Medelan atau lembaga yang berkaitan langsung dengan hak milik tanah tanpa sertifikat tanah.

## **D. Narasumber dan Teknik Pengambilan Data**

1. Narasumber terdiri dari:
  - a) Badan Pertanahan Nasional (BPN Kabupaten Sumenep).
  - b) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
  - c) Pemerintah Desa Meddelan Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep.

---

<sup>5</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad., 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm 34-47

d) Masyarakat yang berkaitan langsung.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yaitu dengan menggali data dari sumber data yang dikelompokkan ke dalam dua sumber data:

### a) Data Primer

Data primer diperoleh dengan wawancara, seperti mengadakan tanya jawab langsung kepada narasumber, penelitian ini berdasarkan pendoman wawancara yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

### b) Data Sekunder

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan, seperti mempelajari literatur, buku, jurnal ilmiah, makalah maupun artikel yang di dapat secara online maupun offline dan Peraturan Perundang-Undangan yang masih berlaku yang terkait dengan penelitian tersebut

## 3. Teknik Pengelolaan Data

Dalam penelitian ini penulis mengolah semua data yang telah dikumpulkan dengan langkah berpikir sistematis dan logis dengan lebih mengutamakan fakta-fakta yang ada, dimana keseluruhan data dianalisis dan dilakukan dengan penelaahan dengan mengacu terhadap pokok bahasan permasalahan dari semua peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen hukum, buku-buku, jurnal dan makalah-makalah yang berkaitan dengan permasalahan.

## **E. Analisis Data**

Analisis data yang dilakukan secara deskriptif, yaitu mengambil data-data yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti sehingga dapat diuraikan secara

deskriptif, kualitatif dan komprehensif, yaitu menggambarkan kenyataan yang berlaku dan masih ada kaitannya dengan aspek-aspek hukum yang berlaku.

Dengan menggabungkan bahan penelitian Normatif dan Empiris maka akan menciptakan dua penelitian sekaligus atau bisa dibilang penelitian campuran yang tentunya akan bermanfaat bagi menganalisis kultur bawaan dari masyarakat Kabupaten Sumenep khususnya di masyarakat Desa Mededelan Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep.

#### **IV. Hasil Penelitian dan Analisis**

##### **A. Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan<sup>6</sup>**

Meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Di samping meningkatnya kebutuhan pembangunan juga untuk pemukiman dan kebutuhan tanah kepentingan lain, dan saat itu tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas (dalam arti tidak bertambah). Kondisi ini dapat memicu meningkatnya konflik pertanahan seperti penguasaan tanah tanpa hak, penggarapan tanah liar, dan tumpang tindihnya penggunaan lahan.

Begitu kuatnya hubungan manusia dengan tanah, sehingga diperlukan adanya suatu kekuatan hukum didalamnya. Kekuatan hukum ini, bisa jadi akan didapatkan jika si pemilik tanah mendaftarkan tanahnya (sebagaimana perintah dari Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif ini tentu akan tercapailah jaminan kepastian hukum bagi

---

<sup>6</sup> Muhammad Yamin, Zaidar, "Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 2:201-203, Juli-Desember 2018.

subjek tersebut, artinya subjek hak dijamin secara administratif untuk menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut untuk apa saja asal penggunaan hak tersebut sesuai peruntukannya. Oleh karena itu, apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan akibat adanya tanda terdaftarnya hak atas tanah seseorang tersebut.<sup>7</sup>

Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan pertanahan sebagaimana dikemukakan di atas. Tidak jarang di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai masih memunculkan orang bersengketa, baik antara pemilik dan bahkan yang bukan pemilik yang menginginkan tanah tersebut, maupun dengan pihak lain yang pernah merasakan bahwa tanah itu pernah menjadi miliknya, atau bahkan dengan pemerintah. Sengketa bisa muncul diakibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah secara ilegal dan lain sebagainya.

Dapat dipastikan pengaruh dari masih banyak masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah. Apalagi menurut mereka tanah bermakna sempurna sebagai pemilik jika tanah yang mereka kuasai ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya), asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintahan, maka masyarakat akan memaknai tanah mereka sudah terdaftar, ( misalnya: surat bukti pembayaran PBB atau surat lainnya, seperti surat jual beli di bawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui

---

<sup>7</sup> Zaki Ulya, "Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan", *Jurnal Konstitusi*, 3: 569, 2015.

kepala desa/lurah/camat dan sebagainya). Pemahaman yang salah ini tidak boleh dibiarkan terus berkembang dan harus diupayakan agar makna yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum dan memberikan kenyamanan untuk digunakan atau diusahakan dan jika akan dialihkan pemiliknya tidak terhalang dan dalam lalu lintas hukum yang legal.

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>8</sup>

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.<sup>9</sup>

Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah: rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus,

---

<sup>8</sup> Yamin Muhammad *et al.*, 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, hlm 14.

<sup>9</sup> Hermit Herman., 2004, *Cara Memperoleh Hak Milik Tanah Negara, Tanah Pemda dan Peraktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 10.

yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Menurut Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Hukum di Indonesia sangat penting untuk mengatur kehidupan masyarakat, sehingga segala bentuk kejahatan dapat diselesaikan dengan seadil-adilnya. Dengan adanya hukum dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan oleh negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan dalam masyarakat.

Menyikapi berbagai permasalahan diatas, dalam rangka untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan dan tertib administrasi pertanahan, perlu kiranya dikaji ulang program pemerintah dalam upaya memberikan kepastian kepemilikan tanah ini dengan percepatan pensertifikatan tanah. Untuk upaya percepatan pemberian kepastian inilah, peran aktif dari BPN sangat diharapkan agar tercapainya pemanfaatan tanah yang bermuara pada terwujudnya kesejahteraan rakyat dalam menggunakan miliknya yang selama ini masih selalu di nomor duakan. BPN dan jajarannya selaku lembaga resmi memproses pendaftaran tanah di negara ini, harus bersikap adil dan berpihak kepada yang benar dalam menyelesaikan munculnya konflik lahan di daerahnya masing-masing yang diakibatkan lemahnya dan lambatnya persertipikatan tanah ini.

## B. Sistem Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional<sup>10</sup>

Di dalam lingkungan hukum adat memang terdapat hak-hak subyektif atas tanah dari para anggota masyarakat persekutuan hukum adat. Hak subyektif itu bermacam-macam isinya, sampai dimana jauh bekerjanya hak subyektif itu sangat bergantung kepada intensitas hubungan antara orang yang bersangkutan dengan tanahnya. Semakin intensif hubungan itu, semakin lemahlah campur tangan hak ulayat terhadapnya. Akan tetapi semakin kurang hubungan itu, maka semakin kuatlah bekerjanya hak ulayat terhadap tanah tersebut.<sup>11</sup>

Istilah Hak Milik Adat digunakan untuk menyebut bermacam-macam hak milik atas tanah baik yang timbul dari tindakan membuka hutan yang diakui dan dijamin dalam hukum-hukum adat setempat, yang diberikan oleh penguasa-penguasa pribumi setempat maupun yang diciptakan oleh penguasa Hindia Belanda bagi penduduk asli dan orang-orang Timur Asing. Perkataan “Hak Milik Adat” itu sendiri merupakan terjemahan dari istilah *Inlands Bezitrecht* yang semula diperjuangkan oleh Van Vollenhoven dalam rangka menghargai adanya konsep hak milik yang dikenal di kalangan kelompok-kelompok penduduk asli di tanah Hindia Belanda.

Hal tersebut langsung dibantah oleh Kusumadi Pudjosewojo menggunakan sebutan “Hukum Adat” sebagai keseluruhan aturan hukum tidak tertulis. Hukum adat dalam pengertian ini bukan merupakan bidang hukum tersendiri di samping bidang-bidang hukum yang lain. Tetapi UUPA dalam Penjelasan Umum III angka 1 di atas menghubungkan “Hukum Adat”, yang dalam Konsiderans/Berpendapat huruf c disebut sebagai dasar Hukum Tanah Nasional itu, dengan sebagian

---

<sup>10</sup> A. Suriyaman Mustari Pide, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm 137-139.

<sup>11</sup> Ter Haar, 1999 *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat, Diterjemahkan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 50.

terbesar rakyat Indonesia. Jelas kiranya, bahwa Hukum Adat yang oleh UUPA dijadikan dasar Hukum Tanah Nasional tersebut bukanlah hukum adatnya golongan Timur Asing menurut pengertian Van Vollenhoven juga bukan hukum adat menurut pengertian Kusumadi Pudjosewoyo, melainkan hukum aslinya golongan pribumi.

Penunjukan hukum adat sebagai dasar utama dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional dapat disimpulkan dalam konsiderans UUPA di bawah perkataan “Berpendapat” huruf a, yaitu: bahwa berhubung dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasarkan hukum adat tentang tanah, yang sederhana, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Di samping itu juga dapat dilihat dalam Penjelasan Umum III No 1, yaitu dengan sendirinya Hukum Agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada Hukum Adat, maka Hukum Agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat itu, sebagai Hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia.

Atas dasar tersebut sehingga tidak ada alasan untuk meragukan bahwa yang dimaksudkan UUPA dengan hukum adat adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berasaskan serta diliputi oleh suasana keagamaan.



Bertitik tolak dari dua sistem hukum menurut cara pandangan yang konvensional, yaitu sistem hukum adat dan sistem hukum nasional. Hal ini disebabkan oleh dua lembaga hukum masyarakat (persekutuan) hukum adat (*Adatrechtsge Neenschap*) dan hak kolektif masyarakat (persekutuan) hukum atas tanah (*Beschikkingsrecht*) yang permasalahan merupakan lembaga hukum menurut sistem hukum nasional. Kedua lembaga ini berkaitan dengan hukum pertanahan nasional yang sejak tahun 1960 telah diundangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan produk hukum nasional, dan oleh karena itu termasuk kedalam sistem hukum nasional. Dengan diundangkannya UUPA, secara otomatis pengaturannya takluk pada UUPA dan merupakan bagian dari sistem hukum nasional.

Walaupun UUPA adalah Hukum Adat yang telah di *Saneer*, kedua lembaga hukum tersebut masih saja tetap diakui eksistensinya dalam produk hukum nasional, disitulah keterkaitan kedua objek sistem hukum tersebut.

Dalam rangka membangun hukum tanah nasional, hukum adat merupakan sumber pertama untuk memperoleh bahan-bahanya yang berupa konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat. Hukum tanah baru dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari hukum adat, berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan hukum tanah nasional positif yang tertulis. UUPA merupakan hasilnya yang pertama.

Fungsi hukum adat sebagai sumber pertama dalam membangun hukum tanah nasional inilah yang dimaksud dalam konsiderans atau berpendapat dalam UUPA, bahwa hukum tanah nasional berdasarkan atas hukum adat. Konsepsi yang

mendasari hukum tanah nasional adalah konsepsi hukum adat, yaitu konsepsi yang *Komunalistik Religius*, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Sifat *Komunalistik Religius* dari konsepsi hukum tanah nasional ditunjukkan oleh Pasal 1 Ayat (2), yang menyatakan bahwa : seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam Wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.

Kalau dalam hukum adat tanah ulayat merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, dalam rangka hukum tanah nasional semua tanah dalam wilayah negara kita adalah tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi Bangsa Indonesia. Unsur *Religius* dari konsepsi ini ditunjukkan oleh pernyataan, bahwa bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia.

Dalam rangka hukum tanah nasional, memberi peluang bagi para warga Negara Indonesia masing-masing menguasai bagian-bagian dari tanah bersama tersebut secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, namun sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan tersebut dalam Pasal 6 dan dirumuskan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Maka jelas, bahwa fungsi sosial yang disebut dalam pasal-pasal tersebut merupakan sifal asal hak-hak atas tanah dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional.

### **C. Status Hukum Hak Kepemilikan Tanah Tanpa Sertipikat Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**

Pada dasarnya kepemilikan tanah bila dilihat berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tetap sama saja tidak diperbolehkan, hal itu demi mendapat kepastian hukum yang pasti dan untuk terhindar dari apa yang namanya sengketa jangka panjang bila terjadi antara pemilik dan pemiris kelak. Hal itu juga sudah dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **V. Kesimpulan dan Saran**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dari uraian di atas, penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa kepemilikan tanah atas dasar Hukum Adat yaitu kepemilikan yang hanya disaksikan oleh tokoh dan kepala desa setempat sangatlah tidak diperbolehkan, karena jauh dari kepastian hukum antara pemilik saat ini dan hingga nanti ke pemilik pewaris seterusnya akan terus berada di bayang-bayang sengketa dan konflik seputar tanah, oleh sebab itu setiap tanah yang berlandaskan Hukum Adat harus diganti dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
2. Bahwa di dalam hal penyertipikatan tanah ternyata ada beberapa faktor penghambat masyarakat di Desa Meddelan Kecamatan Lenteng Kabupaten

Sumenep, yaitu faktor kesadaran hukum yang sangat rendah, faktor ekonomi, faktor kekurangan informasi, dan faktor adanya sengketa terhadap tanah.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan penelitian ini maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Untuk masyarakat Desa Meddelan Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep bahwa dalam kepemilikan tanah harus ada bukti otentik yaitu sertipikat tanah hal tersebut bisa dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat. Untuk menghindari konflik jangka panjang seputar tanah.
2. Bagi Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat dan Pemerintah Desa Meddelan Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep untuk dapat memberikan sosialisasi seputar tanah, edugasi, dan pendampingan kepada masyarakat setempat yang masih belum memiliki sertipikat di dalam kepemilikan tanah mereka.

## Daftar Pustaka

### Buku:

- A. Suriyaman Mustari Pide, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Hermit Herman., 2004, *Cara Memperoleh Hak Milik Tanah Negara, Tanah Pemda dan Peraktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Kamaluddin Patradi., 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Press, Yogyakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad., 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Emfiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Nia Kurniati., 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Ter Haar, 1999 *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat, Diterjemahkan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Yamin Muhammad *et al.*, 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

### Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### Jurnal:

Muhammad Yamin *et al*, "Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 13 No. 2, Juli-Desember, Fakultas Hukum Sumatera Utara Medan.

Zaki Ulya, “Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan”, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 12 No. 3, 2015.

**Internet :**

Dinda Audriene Muthmainah, Menulis Referensi dari Internet, 21 Oktober 2016,  
<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20161021183442-92-167087/kementerian-atr-bpn-56-persen-tanah-belum-bersertifikat,.> (10.56).

## **Biodata Penulis**

### **Penulis Pertama :**

Nama Lengkap : Moh Lubsi Tuqo Romadhan  
Tempat Tanggal Lahir : Sumenep, 08 Januari 1998  
Agama : Islam  
Alamat Rumah : Meddelan Tengah Lenteng Sumenep Jawa Timur  
Alamat Email : [mohlubsituqoromadhan@gmail.com](mailto:mohlubsituqoromadhan@gmail.com)  
Pendidikan :  
S1 : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta  
S2 :  
S3 :  
Profesi : Mahasiswa FH UMY  
Riwayat Pekerjaan : -

### **Penulis Kedua:**

Nama Lengkap : Sunarno, S.H., M.Hum.  
Tempat Tanggal Lahir : Sleman, 28 Desember 1972  
Agama : Islam  
Alamat Rumah : Jodag Sumberadi Mlati Sleman Yogyakarta  
Alamat email : [sunarno@umy.ac.id](mailto:sunarno@umy.ac.id)  
Pendidikan :  
S1 : Universitas Gadjah Mada  
S2 : Universitas Gadjah Mada  
S3 :  
Profesi : Dosen FH UMY  
Riwayat Pekerjaan : -