IMPLIKASI HUKUM TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT DI KECAMATAN KAIDIPANG (STUDI KASUS DI DESA KUALA)

Arianto Van Gobel[1], Amin Dali[2], Rahmat Datau[3]

Email: yaivangobel03@gmail.com

[1]Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Gorontalo

[2]Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Gorontalo

Abstract

The legal ramifications of a circumstance or conduct are known as legal implications. The legal ramifications of uncertified land in Kuala Vilage, Kaidipang District, are investigated in this study. Analyzing the cause of uncertified land in Kuala Vilage, looking at the legal ramifications, and assessing how well government initiatives are working to addres the issueare the objectives of this study. A qualitative, normative empirical methodology is employed. Community and related party interviews were used to get primary data, and literature reviews and legal requirements were used to gather secondary data. According to the study's findings.

Keywords: Desa Kuala, Uncertified Land, Legal Implications

Abstrak

Implikasi hukum adalah dampak hukum dari suatu tindakan atau situasi. Penelitian ini mengkaji dampak hukum dari tanah yang tidak memiliki sertifikat di Desa Kuala, Kecamatan Kaidipang. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor penyebab tanah di Desa Kuala tidak bersertifikat, mengkaji implikasi hukumnya, serta mengevaluasi efektivitas upaya pemerintah dalam menangani masalah tanah tanpa sertifikat. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan masyarakat dan pihak terkait, sedangkan data sekunder melalui kajian literatur dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan kendala ekonomi, kurangnya pengetahuan, dan birokrasi lambat sebagai penyebab utama.

Kata Kunci: Implikasi Hukum, Tanah Tidak Bersertfikat, Desa Kuala

A. Pendahuluan

Kepemilikan tanah adalah aspek penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi di Indonesia, karena tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai sumber mata pencaharian dan investasi. Tanah juga memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Oleh karena itu, untuk mencegah masalah tanah agar tidak menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, maka diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah, atau
dengan kata lain disebut “hukum tanah. (Zuman 2018)

Di Desa Kuala, Kecamatan Kaidipang, Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, masih banyak tanah yang belum bersertifikat. Ketidakmampuan untuk mendapatkan sertifikat tanah ini menimbulkan berbagai masalah, termasuk ketidakpastian hukum, potensi sengketa tanah, dan kesulitan dalam mengakses program pemerintah yang memerlukan bukti kepemilikan tanah.

Kondisi Tanah di Kecamatan Kaidipang

Kecamatan Kaidipang adalah salah satu dari beberapa kecamatan di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dengan luas wilayah sekitar 178,78 km². Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, jumlah penduduk Kecamatan Kaidipang mencapai 30.256 jiwa yang tersebar di beberapa desa dan sebagian besar penduduk di daerah ini bergantung pada sektor pertanian, perikanan, dan perkebunan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Namun, masih banyak tanah di Kecamatan Kaidipang salah satunya di Desa Kuala yang belum memiliki sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanah-tanah ini umumnya diwariskan secara turun-temurun tanpa proses legalisasi yang memadai. Akibatnya, banyak pemilik tanah yang hanya memiliki bukti kepemilikan berupa girik atau surat keterangan tanah dari kepala desa, yang tidak diakui secara hukum oleh BPN sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Data Tanah yang di Desa Kuala

Berdasarkan data yang diperoleh, di Desa Kuala, Kecamatan Kaidipang, Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dana 105 bidang tanah yang mempunyai kepastian hukum dengan sertifikat resmi. Namun, masih ada 32 sampel bidang tanah yang belum memiliki sertifikat yang menandakan belum ada kepastian hukum terkait kepemilikan tanah tersebut.

Data Tanah yang Tidak Bersertifikat di Indonesia

Berdasarkan data yang diambil dari CNN, Kompas.com, dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), pada tahun 2021 di Indonesia terdapat sekitar 126 juta bidang tanah, di mana sebanyak 54 juta bidang belum memiliki sertifikat. Namun, pada tahun 2022, jumlah tanah yang belum memiliki sertifikat telah menurun menjadi sekitar 26 juta hektar.

Pentingnya Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh BPN sebagai bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah, sehingga dapat mengurangi risiko sengketa tanah. Kepastian hukum ini sangat penting dalam mendukung stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat.

Melihat pentingnya kebutuhan terhadap sertifikat tanah, maka perlu adanya
sertifikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat guna menghindari penggunaan
tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan
tanah, penggusuran, status hak atas tanah dan lain-lain yang membutuhkan suatu
perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut. Tujuan kebermanfaatan
pendaftaran tanah yakni untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian
hari karena ketidakjelasan kepemilikan tanah. (Yulies 2022)

Implikasi Hukum oleh Tanah Tidak Bersertifikat

Ketidakmampuan untuk mendapatkan sertifikat tanah menimbulkan berbagai masalah yang kompleks. Pertama, adanya ketidakpastian hukum yang

menyebabkan pemilik tanah merasa tidak aman dan rentan terhadap sengketa tanah. Kedua, pemilik tanah tidak dapat memanfaatkan tanah mereka secara optimal, seperti menggunakan tanah sebagai jaminan untuk memperoleh penghasilan ekonomi. Ketiga, akses terhadap berbagai program pemerintah, seperti program redistribusi tanah atau bantuan pembangunan, menjadi terbatas karena salah satu persyaratannya adalah memiliki sertifikat tanah.

Tanah tanpa sertifikat juga berdampak pidana baik kepada pejual maupun pembeli dikarenakan tidak adanya bukti kepemilikan. (Alvionita, Zulkifili, dan Andi 2023)

Contoh Kasus Sengketa Tanah di Desa Kuala

Kasus sengketa tanah sering terjadi di Desa Kuala, Kecamatan Kaidipang. Sebagai contoh, terdapat sengketa antara dua keluarga yang masing-masing mengklaim kepemilikan atas sebidang tanah yang telah mereka garap selama bertahun-tahun. Ketiadaan sertifikat tanah membuat penyelesaian sengketa ini menjadi sulit dan memakan waktu lama. Kasus ini menunjukkan betapa pentingnya memiliki sertifikat tanah untuk mencegah konflik dan memastikan hak kepemilikan yang jelas.

Upaya Pemerintah dalam Sertifikasi Tanah

Pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk mengatasi masalah tanah tidak bersertifikat melalui program-program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan berbagai program lainnya. (Muhamad dan Helianus 2022)

Program-program ini bertujuan untuk mempercepat proses sertifikasi tanah bagi masyarakat dengan biaya yang lebih terjangkau. Namun, pelaksanaan program ini masih menghadapi berbagai kendala, seperti kurangnya sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah, serta keterbatasan sumber daya manusia dan dana.

Pentingnya Penelitian ini

Penelitian ini penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor penyebab tanah tidak bersertifikat di Desa Kuala, Kecamatan Kaidipang, menganalisis implikasi hukum dari

kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat, dan mengevaluasi efektivitas upaya pemerintah dalam mengatasi masalah ini. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang bermanfaat bagi pemerintah daerah dan masyarakat dalam meningkatkan kesadaran akan pentingnya sertifikasi tanah dan memperbaiki proses pendaftaran tanah.

Dengan latar belakang ini, penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi nyata dalam mengatasi masalah kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat di Kecamatan Kaidipang, serta meningkatkan kesejahteraan dan stabilitas hukum.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian diatas, penelitian ini akan membahas tiga permasalahan diantaranya:

1. Apa saja faktor penyebab masyarakat tidak membuat sertifikat?
2. Bagaimana implikasi hukum terhaadap kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat?
3. Bagaimana solusi pemerintah terkait tanah tidak brsertifikat?

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Faktor-Faktor Penyebab masyarakat Desa Kuala tidak membuat sertifikat

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan berbagai responden di lapangan, terdapat beberapa faktor penyebab masyarakat Desa Kuala belum mengurus sertifikat tanah. Faktor-faktor ini tidak hanya berasal dari satu aspek, melainkan melibatkan aspek ekonomi, sosial, administrasi, serta persepsi masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah. Berikut adalah beberapa faktor yang ditemukan:

a. Keterlambatan Pengurusan oleh Pihak Desa

Faktor keterlambatan dari pihak desa menjadi salah satu keluhan utama dari responden. Misalnya, Bapak Risal Sariamas (49 Tahun) warga Desa Kuala Dusun III mengungkapkan bahwa ia telah berulang kali menanyakan tentang status pengurusan sertifikat tanahnya kepada aparat desa, namun selalu

mendapat jawaban yang tidak memuaskan. Pihak desa terkesan saling melempar tanggung jawab, dan tidak memberikan kepastian kapan sertifikat tanahnya akan diurus. Akibat keterlambatan ini, Bapak Risal mengalami kesulitan untuk menjual tanahnya, karena tidak ada sertifikat resmi sebagai bukti kepemilikan. Keterlambatan pengurusan ini berdasrkan data yang diperoleh peneliti dilapangan yakni:

1) Birokrasi yang Rumit dan Lambat

Birokrasi adalah sistem administrasi yang dijalankan oleh pemerintah atau organisasi, yang didasarkan pada aturan-aturan, prosedur, dan hierarki yang ditetapkan untuk mengatur dan mengelola berbagai urusan publik. Birokrasi bertujuan untuk memastikan bahwa setiap tindakan atau keputusan yang diambil oleh lembaga-lembaga publik sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga dapat berjalan secara sistematis dan teratur.

Dalam konteks birokrasi pemerintahan, termasuk dalam pengurusan sertifikat tanah, proses ini sering kali melibatkan banyak tahapan dan persyaratan administratif yang harus dipenuhi. Setiap tahapan biasanya harus melalui beberapa pejabat atau instansi, dengan kewenangan yang terpisah, sebelum sebuah keputusan atau dokumen seperti sertifikat tanah bisa diterbitkan. Meskipun tujuannya untuk menciptakan sistem yang teratur dan adil, birokrasi yang tidak efisien sering kali menyebabkan proses menjadi lambat dan rumit.

Salah satu masalah utama yang dihadapi masyarakat dalam pengurusan sertifikat tanah adalah birokrasi yang rumit dan lamban. Aparatur desa sering kali tidak memiliki sistem yang efisien dalam menangani pengurusan sertifikat tanah. Proses pengurusan yang melibatkan berbagai tahapan administrasi sering kali terhambat oleh kurangnya koordinasi antar instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah desa. Ketidakpastian mengenai prosedur, persyaratan yang tidak jelas, dan keterlambatan dalam pemrosesan dokumen menyebabkan waktu tunggu yang sangat lama bagi warga untuk mendapatkan sertifikat tanah mereka. Ketiadaan sistem yang

terintegrasi dan adanya tumpang tindih tanggung jawab juga berkontribusi pada lambatnya proses tersebut. Hal ini tidak hanya menambah beban administratif yang harus ditanggung oleh warga, tetapi juga dapat menimbulkan frustrasi dan kesulitan ekonomi bagi mereka yang bergantung pada kepemilikan sertifikat tanah untuk berbagai keperluan, seperti penjualan tanah, perolehan pinjaman, atau kepastian hukum atas hak milik tanah mereka.

2) Kurangnya SDM

Salah satu tantangan besar lainnya juga dalam pengurusan sertifikat tanah adalah keterbatasan sumber daya manusia (SDM) di tingkat desa. Banyak desa menghadapi masalah terkait jumlah staf yang terbatas dan kurangnya kompetensi aparat desa dalam memahami prosedur administrasi pertanahan. Keterbatasan jumlah personel yang ada sering kali tidak memadai untuk menangani volume pengurusan yang tinggi, yang mengakibatkan penundaan dalam proses. Selain itu, kurangnya pelatihan dan pemahaman mendalam mengenai prosedur administrasi pertanahan memperburuk situasi, karena aparat desa sering kali kesulitan dalam menangani dokumen dan permohonan dengan tepat dan efisien.

Akibatnya, proses pengurusan sertifikat tanah menjadi terhambat, mengakibatkan penundaan yang berkepanjangan bagi masyarakat yang membutuhkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan sah atas tanah mereka. Keterbatasan ini juga berpotensi meningkatkan kemungkinan kesalahan administrasi dan ketidakpastian hukum bagi warga desa.

3) Koordinasi yang Lemah dengan BPN

Yang terakhir yakni, salah satu kendala signifikan dalam pengurusan sertifikat tanah adalah kurangnya hubungan koordinasi yang baik antara aparatur desa dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketiadaan komunikasi yang efektif dan sistem koordinasi yang terintegrasi antara kedua pihak sering kali mengakibatkan proses validasi dan pengiriman dokumen terkait kepemilikan tanah menjadi lambat. Ketidakselarasan antara data yang dikumpulkan oleh aparatur desa dan informasi yang diproses oleh BPN dapat menyebabkan keterlambatan

dalam pemrosesan sertifikat tanah. Hal ini menciptakan ketidakpastian bagi masyarakat yang menunggu kepastian hukum atas hak milik tanah mereka. Proses yang melibatkan beberapa tahapan administrasi dan persetujuan dari BPN menjadi terhambat akibat lemahnya koordinasi ini, yang berujung pada waktu tunggu yang panjang dan meningkatnya frustrasi di kalangan warga yang membutuhkan sertifikat tanah untuk kepentingan hukum dan administrative.

Fakta lapangan ini memperkuat temuan penelitian bahwa salah satu kendala utama dalam pengurusan sertifikat tanah adalah lemahnya administrasi di tingkat desa. Banyak warga yang merasa frustasi karena proses pengurusan sertifikat terhenti di tingkat desa, tanpa kejelasan kapan proses akan dilanjutkan.

Dan hal ini tentu saja melanggar ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur prosedur dan mekanisme pendaftaran tanah serta kewajiban pihak terkait untuk menyelesaikan proses pendaftaran secara tepat waktu serta melanggar Undang-Undang no 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dimana jijelaskan bahwa seharusnya pihak yang berkaitan dalam pembuatan sertifikat tanah seharusnya memberikan pelayanan yang efisien sesuai dengan peraturan yang berlaku.

b. Kendala dari Pihak BPN

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab dalam urusan agraria dan pertanahan di Indonesia. Tugas utama BPN adalah mengelola, mengatur, dan mengawasi penggunaan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Ini termasuk pengurusan sertifikasi tanah, penyelesaian sengketa tanah, serta implementasi kebijakan pertanahan nasional.

BPN memiliki peran penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui sertifikasi. Proses sertifikasi tanah bertujuan untuk memberikan dokumen legal yang menyatakan kepemilikan sah atas suatu bidang tanah, yang kemudian bisa digunakan untuk berbagai keperluan, seperti jaminan kredit atau transaksi jual-beli.

Namun, dalam pelaksanaannya, banyak warga di

berbagai daerah menghadapi sejumlah kendala seperti yang dialami oleh Bapak Heman Popana (43) dan Bapak Baharudin bin Saleh (47 Tahun) warga Desa Kuala, Dusun III. Mereka menghadapi kendala signifikan dalam pengurusan sertifikat tanah melalui BPN. Meskipun mereka telah mengikuti program Prona pada tahun 2019, yang seharusnya menyediakan sertifikat tanah tanpa biaya tambahan, hingga saat ini sertifikat tanah mereka belum diterbitkan. Ketika mereka mencoba untuk mengambil sertifikat yang seharusnya sudah diterbitkan, mereka dihadapkan pada permintaan untuk membayar biaya tambahan. Permintaan biaya tambahan ini bertentangan dengan ketentuan program Prona yang menyatakan bahwa biaya pengurusan sertifikat tanah seharusnya tidak dikenakan biaya tambahan.

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),(A. Dilapanga 2017) program Prona dirancang untuk memfasilitasi pendaftaran tanah dengan biaya yang sangat minim atau bahkan tanpa biaya tambahan bagi masyarakat.

Tujuan utama dari program ini adalah untuk memberikan kepastian hukum atas hak milik tanah kepada masyarakat dengan mengurangi hambatan biaya. Oleh karena itu, jika pihak BPN meminta pembayaran tambahan, hal ini bisa dianggap melanggar ketentuan UUPA yang mengatur bahwa biaya dalam program Prona seharusnya tidak ada atau sangat minim. Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang tata cara pendaftaran tanah, termasuk biaya yang diperbolehkan.(Hukum, Di, dan Bogor 2019)

Meskipun peraturan ini mengatur adanya biaya, program Prona sebagai bagian dari pendaftaran tanah sistematis lengkap seharusnya mengikuti ketentuan khusus yang menyebutkan bahwa biaya untuk program tersebut seharusnya tidak dikenakan kepada masyarakat. Permintaan biaya tambahan oleh BPN dalam konteks ini tidak sesuai dengan ketentuan peraturan ini dan bisa dianggap sebagai pelanggaran.

Lebih lanjut, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN

No. 6 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga mengatur bahwa dalam pelaksanaan program Prona, biaya yang dikenakan kepada masyarakat seharusnya tidak ada. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa masyarakat tidak dibebani dengan biaya tambahan dalam proses pengurusan sertifikat tanah. (Suyikati 2019)

Oleh karena itu, apabila pihak BPN meminta biaya tambahan, hal ini melanggar peraturan yang berlaku dan dapat menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat. Kendala ini juga mengungkapkan masalah yang lebih luas terkait transparansi dan akuntabilitas BPN dalam proses administrasi pertanahan. Banyak warga mengeluhkan kurangnya informasi yang jelas mengenai status pengajuan sertifikat mereka dan prosedur yang harus diikuti untuk menyelesaikan proses tersebut. Ketidakjelasan informasi ini menciptakan ketidakpastian dan kebingungan di kalangan masyarakat yang merasa terabaikan dan tidak mendapatkan pelayanan yang memadai dari BPN.

Ketidakpastian dalam proses pendaftaran tanah ini tidak hanya menghambat kepemilikan hukum atas tanah, tetapi juga dapat berdampak negatif pada aspek ekonomi dan hukum bagi masyarakat. Kepemilikan hukum yang jelas dan sertifikat tanah yang diterbitkan secara tepat waktu sangat penting bagi masyarakat untuk memperoleh kepastian atas hak milik tanah mereka serta untuk melaksanakan kegiatan ekonomi yang memerlukan kepastian hukum.

c. Kendala Ekonomi

Kendala ekonomi merujuk pada berbagai masalah atau hambatan terkait dengan keterbatasan sumber daya finansial yang mengganggu kemampuan individu atau kelompok untuk memenuhi kebutuhan atau mencapai tujuan tertentu. Dalam konteks pengurusan sertifikat tanah, kendala ekonomi sering kali mengacu pada masalah keuangan yang dihadapi oleh seseorang atau kelompok, yang membatasi mereka dalam melakukan proses administrasi yang diperlukan atau mengakses layanan terkait.

Kendala ekonomi ini menjadi penghalang signifikan bagi banyak orang dalam pengurusan sertifikat

tanah, mempengaruhi kemampuan mereka untuk memenuhi persyaratan administrasi dan mendapatkan sertifikat tanah yang sah. Seperti yang dialami oleh Bapak Risman Van Gobel (48), Yamin Tonote (41), Hirsan Mareteng (40), dan Mansyur Momouke (47), yang merupakan warga Desa Kuala Dusun III, kendala ekonomi sering kali menjadi faktor utama yang menghambat mereka. Mereka mengeluhkan bahwa biaya pengurusan sertifikat tanah—termasuk biaya pengukuran, administrasi, dan biaya tambahan lainnya—terlalu tinggi bagi masyarakat dengan penghasilan rendah. Biaya-biaya ini, yang sering kali tidak dapat diprediksi dan mungkin melampaui anggaran mereka, menjadi beban berat dan menghalangi mereka untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah. Hal ini dikarenakan ada beberapa komponen yang menjadi hambatan diantaranya:

1) Biaya Pengukuran Tanah

Pengukuran tanah yang dilakukan oleh pihak BPN memerlukan biaya yang cukup tinggi, terutama bagi masyarakat yang memiliki tanah dalam ukuran yang luas. Biaya ini mencakup tarif untuk jasa pengukuran dan pemetaan tanah, yang bervariasi tergantung pada luas dan kompleksitas tanah yang akan diukur. Bagi mereka yang harus melaksanakan sertifikasi secara mandiri tanpa adanya program subsidi, biaya pengukuran bisa menjadi beban finansial yang berat, mengakibatkan banyak masyarakat yang menunda atau bahkan membatalkan pengurusan sertifikat tanah.

2) Biaya Administrasi dan Pajak

Selain biaya pengukuran tanah, proses sertifikasi juga melibatkan biaya administrasi dan pajak yang harus dibayar. Biaya-biaya ini sering kali tidak diketahui secara pasti oleh masyarakat, disebabkan oleh kurangnya transparansi dari pihak terkait. Ketidakjelasan mengenai struktur biaya administrasi dan pajak dapat menyebabkan masyarakat merasa tidak nyaman dan enggan untuk melanjutkan proses pengurusan sertifikat tanah. Kurangnya informasi yang jelas tentang total biaya yang harus dikeluarkan membuat warga kesulitan dalam merencanakan anggaran mereka untuk pengurusan sertifikat tanah. Hal ini juga menambah beban administratif dan finansial yang

harus ditanggung oleh masyarakat, terutama bagi mereka yang memiliki penghasilan terbatas.

Kombinasi dari biaya pengukuran, administrasi, dan pajak yang tidak transparan ini menambah kompleksitas dan kesulitan dalam proses sertifikasi tanah, yang pada gilirannya dapat menghambat akses masyarakat terhadap kepemilikan hukum yang sah atas tanah.

d. Keberadaan Tanah Budel

Tanah budel adalah istilah yang merujuk pada tanah dengan status kepemilikan yang tidak jelas dan sering kali menjadi sumber sengketa antara beberapa pihak. Tanah budel merupakan tanah yang belum memiliki sertifikat resmi dan karenanya, kepemilikannya tidak dapat dipastikan secara hukum.

Sebagian masyarakat, seperti Bapak Himran Mareteng (51 tahun) dari Desa Kuala Utara Dusun II, dan Yusran Popana (39 tahun) dari Desa Kuala Dusun III, mengelola tanah yang termasuk dalam kategori ini. Mereka sering menghadapi ketidakpastian mengenai hak milik tanah yang mereka kelola. Wawancara dengan mereka menunjukkan bahwa kekhawatiran akan timbulnya sengketa jika mereka mengurus sertifikat tanah membuat mereka enggan untuk melakukannya.

Mereka takut klaim dari pihak lain yang juga menganggap memiliki hak atas tanah tersebut dapat muncul, dan ini dapat memicu konflik hukum yang lebih besar. Hasil survei menunjukkan bahwa sekitar 15% dari total tanah di Desa Kuala merupakan tanah budel. Tanah-tanah ini tidak memiliki kepastian hukum, dan ketiadaan sertifikat menyebabkan status kepemilikan tanah tersebut tidak jelas. Keberadaan tanah budel ini menciptakan tantangan tambahan dalam pengelolaan dan administrasi tanah di desa tersebut.

Tanah-tanah yang termasuk dalam kategori ini tidak hanya menghadapi masalah kepemilikan yang tidak pasti tetapi juga berpotensi menjadi sumber konflik di masa depan. Tanah budel yang tidak memiliki sertifikat sering kali menghambat akses masyarakat terhadap hak milik hukum dan dapat memengaruhi berbagai aspek kehidupan sosial dan ekonomi.

e. Minimnya Pengetahuan Hukum dan Sosialisai

Hasil wawancara dengan beberapa responden di Desa Kuala mengungkapkan bahwa sebagian besar masyarakat tidak menyadari pentingnya memiliki sertifikat tanah. Banyak di antara mereka menganggap bahwa tanah mereka aman selama tidak ada sengketa atau masalah hukum yang muncul, meskipun tanah tersebut tidak memiliki sertifikat resmi. Persepsi ini mencerminkan kurangnya pemahaman mengenai konsekuensi hukum dari tidak memiliki sertifikat tanah.

Masalah ini semakin diperburuk oleh minimnya sosialisasi dari pemerintah terkait pentingnya sertifikasi tanah dan prosedur yang harus diikuti. Masyarakat sering kali tidak mendapatkan informasi yang memadai tentang manfaat memiliki sertifikat tanah, baik dari segi legalitas maupun dari segi ekonomi. Misalnya, sertifikat tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum atas hak milik, tetapi juga dapat mempermudah akses masyarakat untuk mendapatkan kredit perbankan dan memfasilitasi transaksi jual beli tanah.

Kurangnya komunikasi dan edukasi tentang proses sertifikasi tanah serta manfaatnya menyebabkan masyarakat tidak menyadari pentingnya langkah administratif ini. Tanpa adanya sosialisasi yang efektif, masyarakat cenderung tidak mengambil tindakan proaktif untuk memperoleh sertifikat tanah mereka. Hal ini menciptakan kekurangan informasi yang signifikan, yang pada gilirannya menghambat upaya untuk meningkatkan kepemilikan tanah yang sah dan mengoptimalkan potensi ekonomi dan hukum yang terkait dengan kepemilikan sertifikat tanah.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Reza Kartika (2022) bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat tidak membuat sertifikat tanah diantaranya biaya dan pelayanan selain itu penelitian ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Sari (2024) bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi masyarakat tidak membuat sertifikat yakni minimnya pemahamam hukum akan pentingnya sertifikat tanah.

2. Implikasi Hukum Tanah Tidak Bersertifikat di Desa Kuala

Tanah yang tidak bersertifikat di Desa Kuala menghadapi berbagai

implikasi hukum yang signifikan, yang mencakup dampak serius terhadap keamanan kepemilikan dan nilai ekonomi tanah tersebut. Implikasi hukum ini tidak hanya mempengaruhi hak kepemilikan individu tetapi juga berpotensi menimbulkan masalah ekonomi dan sosial yang lebih luas bagi masyarakat setempat. Berikut adalah beberapa implikasi hukum yang ditemukan melalui wawancara mendalam dengan warga, pakar hukum dan analisis lapangan:

a. Risiko Pengambilalihan yang Tidak Sah

Tanah yang tidak bersertifikat memiliki risiko tinggi terhadap pengambilalihan yang tidak sah oleh pihak-pihak yang tidak memiliki hak atau wewenang legal atas tanah tersebut. Dalam konteks hukum Indonesia, sertifikat tanah merupakan bukti sah yang menunjukkan hak kepemilikan tanah secara resmi. Tanah yang tidak memiliki sertifikat tidak mendapatkan pengakuan hukum dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan oleh karena itu, tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk membela hak kepemilikan di pengadilan.

Apabila terdapat pihak lain yang mengklaim tanah tersebut, pemilik yang tidak memiliki sertifikat akan menghadapi kesulitan besar dalam membuktikan haknya di hadapan hukum. Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang signifikan dan rasa khawatir di kalangan masyarakat tentang kemungkinan terjadinya pengambilalihan tanah secara sepihak atau sengketa yang tidak adil. Kasus Bapak Risal Sariamas merupakan contoh nyata dari masalah ini. Keterlambatan dalam proses pengurusan sertifikat oleh pihak desa menyebabkan Bapak Sariamas tidak memiliki bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanahnya. Sebagai akibatnya, ia tidak dapat melakukan transaksi jual beli tanah secara sah atau mengklaim haknya dengan penuh, yang menyebabkan ketidakpastian hukum dan keterbatasan dalam memanfaatkan tanah tersebut. Tanah yang tidak bersertifikat ini menjadi sasaran potensial bagi pihak-pihak yang mungkin memiliki kepentingan atau klaim lain, sehingga meningkatkan

risiko pengambilalihan yang tidak sah dan sengketa yang tidak diinginkan.

b. Rentan Terhadap Sengketa

Tanah yang tidak bersertifikat cenderung lebih rentan terhadap sengketa, terutama di antara ahli waris atau pihak-pihak lain yang mengklaim hak kepemilikan. Sengketa tanah sering kali muncul ketika beberapa pihak mengklaim hak atas tanah yang sama, terutama jika tanah tersebut tidak memiliki status hukum yang jelas. Di Desa Kuala, sejumlah warga seperti Bapak Himran Mareteng dan Yusran Popana menghadapi ketidakpastian hukum terkait tanah mereka, yang termasuk dalam kategori tanah budel. Tanah budel adalah tanah yang sering kali tidak memiliki status hukum yang jelas atau diakui secara resmi, sehingga menambah kompleksitas dan potensi sengketa. Ketiadaan sertifikat membuat proses pembuktian kepemilikan semakin sulit dan meningkatkan kemungkinan terjadinya konflik di antara berbagai pihak.

Sengketa tanah yang terjadi dapat berlangsung dalam waktu yang lama, memerlukan biaya hukum yang tinggi, dan melibatkan proses administrasi yang rumit. Hal ini mengakibatkan ketidakstabilan sosial dan ekonomi di tingkat komunitas, serta menghambat proses pembangunan dan pengembangan lokal. Untuk menghindari sengketa, banyak warga yang enggan memproses sertifikasi tanah mereka, karena takut bahwa upaya tersebut justru akan memicu konflik baru dengan pihak-pihak yang juga mengklaim hak atas tanah yang sama. Sengketa yang berkepanjangan tidak hanya menambah beban finansial bagi individu tetapi juga dapat merusak hubungan sosial dalam masyarakat.

c. Penurunan Nilai Ekonomi Tanah

Tanah yang tidak bersertifikat memiliki nilai ekonomi yang secara signifikan lebih rendah dibandingkan dengan tanah yang telah bersertifikat. Sertifikat tanah memberikan kepastian hukum dan keabsahan status kepemilikan yang penting dalam transaksi jual beli dan akses ke fasilitas keuangan. Tanah yang tidak memiliki sertifikat tidak dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lainnya.

Hal ini secara langsung membatasi akses pemilik tanah terhadap berbagai bentuk dukungan finansial yang dapat digunakan untuk pengembangan atau investasi. Selain itu, pasar tanah umumnya memberikan nilai yang lebih rendah untuk tanah yang tidak memiliki kepastian hukum, karena pembeli cenderung mencari jaminan legal yang jelas sebelum melakukan transaksi. Kasus Bapak Risal Sariamas adalah contoh konkret dari penurunan nilai ekonomi ini. Tanahnya, yang tidak memiliki sertifikat, tidak dapat dipasarkan dengan harga yang optimal, sehingga mengakibatkan hilangnya potensi ekonomi dan kesempatan untuk memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal.

Penurunan nilai ekonomi ini juga memperburuk kondisi ekonomi masyarakat secara keseluruhan, mengingat tanah sering kali menjadi aset penting dalam kehidupan dan mata pencaharian mereka. Ketidakmampuan untuk menjual tanah dengan harga yang wajar atau mengakses dukungan finansial membuat pemilik tanah menghadapi kesulitan ekonomi tambahan, yang pada akhirnya mempengaruhi kesejahteraan dan stabilitas ekonomi mereka.

3. Upaya Pemerintah Desa Kuala

Pemerintah telah melaksanakan berbagai program untuk menangani masalah tanah tidak bersertifikat di Desa Kuala, di antaranya adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Prona (Program Nasional Agraria). PTSL adalah program yang diluncurkan oleh pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan menyeluruh. Tujuan utama dari PTSL adalah untuk menyelesaikan pendaftaran seluruh tanah yang ada di Indonesia dengan cara yang lebih terstruktur dan efisien. Program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah dan mengurangi sengketa tanah yang sering terjadi. Dalam program PTSL, pendaftaran tanah dilakukan secara terencana dengan mengikuti prosedur yang jelas, mulai dari pengukuran, pemetaan, hingga penerbitan sertifikat.

Program ini mencakup berbagai jenis tanah, termasuk tanah yang belum memiliki sertifikat maupun tanah-tanah baru yang akan

didaftarkan. PTSL dirancang untuk mempermudah masyarakat mendapatkan sertifikat tanah secara gratis atau dengan biaya yang sangat rendah, dengan harapan dapat mengatasi backlog pendaftaran tanah dan meningkatkan kepastian hukum atas hak milik tanah.

Sedangakan Prona adalah program pemerintah yang bertujuan untuk memberikan sertifikat tanah kepada masyarakat yang belum memiliki sertifikat, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini dilaksanakan dengan biaya yang sangat terjangkau atau bahkan gratis, tergantung pada kebijakan daerah dan tingkat pendanaan yang tersedia.

Prona berfokus pada pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan memberikan prioritas pada masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum atas hak milik tanah mereka. Prona melibatkan beberapa tahap, termasuk pengukuran tanah, pembuatan peta bidang tanah, verifikasi data, dan penerbitan sertifikat. Meskipun tujuannya adalah untuk menyediakan sertifikat tanah tanpa biaya tambahan, sering kali terdapat masalah dalam pelaksanaan program ini, seperti keterlambatan dalam penerbitan sertifikat dan kurangnya informasi mengenai proses.

Meskipun PTSL dan Prona merupakan inisiatif yang baik, pelaksanaannya di lapangan masih menunjukkan beberapa kendala di Desa Kuala. Beberapa warga, seperti Bapak Heman Popana dan Bapak Baharudin bin Saleh, melaporkan bahwa meskipun mereka telah mendaftar melalui Prona sejak tahun 2019, sertifikat tanah mereka belum diterbitkan hingga saat ini.

Hal ini mengindikasikan adanya masalah administratif di level BPN, seperti keterlambatan dalam proses dan kurangnya respons terhadap pengajuan sertifikat. Berikut beberapa faktor penghambat dalam implementasi program:

a. Kurangnya Sosialisasi

Banyak warga di Desa Kuala tidak mendapatkan informasi yang cukup mengenai keberadaan dan manfaat dari program PTSL dan Prona. Beberapa warga bahkan tidak tahu bahwa program tersebut ada atau bagaimana cara mendaftar. Kurangnya sosialisasi dan komunikasi yang efektif

dari pemerintah menyebabkan masyarakat tidak memanfaatkan program ini secara maksimal.

b. Birokrasi yang Lamban

Proses administrasi di BPN yang lambat dan kurangnya transparansi dalam pelaksanaan program menyebabkan masyarakat merasa frustasi. Meskipun mereka telah mengikuti prosedur yang ada, hasilnya seringkali tidak sesuai dengan harapan, mengakibatkan penundaan dalam penerbitan sertifikat.

E. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor Penyebab Ketiadaan Sertifikat Tanah

Keterlambatan administrasi di tingkat desa, kendala dari pihak BPN, kendala ekonomi, keberadaan tanah budel, dan kurangnya pengetahuan serta sosialisasi adalah faktor utama penyebab masyarakat di Desa Kuala tidak mengurus sertifikat tanah mereka.

2. Implikasi Hukum Tanah Tidak Bersertifikat

Tanah yang tidak bersertifikat membawa resiko pengambilalihan tidak sah, sengketa tanah, dan penurunan nilai ekonomi. Hal ini berdampak negatif pada kepastian hukum dan potensi ekonomi pemilik tanah.

3. Upaya Pemerintah dalam Mengatasi Masalah Sertifikasi

Program PTSL dan Prona merupakan upaya pemerintah untuk mengatasi masalah sertifikasi tanah, namun implementasinya di lapangan menghadapi berbagai tantangan. Pendampingan hukum dan sosialisasi yang lebih baik dapat membantu memperbaiki situasi.

F. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, berikut adalah beberapa saran yang dapat diterapkan untuk mengatasi masalah tanah tidak bersertifikat di Desa Kuala:

1. Pengembangan Program Subsidi

Pemerintah desa, bekerja sama dengan BPN dan pemerintah daerah, perlu merancang dan melaksanakan program subsidi atau bantuan biaya sertifikasi

tanah. Program ini harus disesuaikan dengan kondisi ekonomi masyarakat dan dirancang dengan transparansi untuk memastikan bantuan yang diberikan tepat sasaran.

2. Implementasi Skema Pembayaran Angsuran
   Pemerintah desa harus menjalin kerja sama dengan lembaga keuangan dan BPN untuk mengimplementasikan skema pembayaran angsuran, memungkinkan masyarakat membayar biaya sertifikasi secara bertahap tanpa harus membayar seluruh biaya sekaligus.
3. Peningkatan Kualitas Administrasi
   Peningkatan kapasitas administratif di tingkat desa melalui pelatihan staf dan penggunaan teknologi informasi dapat mempercepat proses sertifikasi. Pemerintah desa perlu menginvestasikan sumber daya untuk pelatihan dan pengembangan sistem administrasi yang efisien.
4. Koordinasi yang Lebih Baik dengan BPN
   Membangun mekanisme koordinasi yang lebih baik antara pemerintah desa dan BPN akan membantu memperlancar proses sertifikasi. Pengaturan jadwal bersama dan klarifikasi tanggung jawab masing-masing pihak perlu dilakukan untuk mengurangi keterlambatan.
5. Penyelesaian Sengketa Tanah
   Pembentukan tim mediasi yang melibatkan tokoh masyarakat, aparat desa, dan ahli hukum dapat membantu menyelesaikan sengketa tanah secara damai dan adil. Tim ini harus memiliki wewenang untuk memberikan rekomendasi penyelesaian yang diterima oleh semua pihak.
6. Pendataan dan Pemetaan Tanah Budel
   Pemerintah desa perlu segera melakukan pendataan dan

pemetaan tanah budel untuk mengidentifikasi status tanah yang sedang sengketa dan mempercepat proses sertifikasi.

7. Pendidikan dan Penyuluhan
   Program pendidikan hukum yang menyeluruh harus diadakan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah dan hak-hak hukum. Program ini perlu disesuaikan dengan tingkat pengetahuan masyarakat setempat.

8. Pelatihan Tokoh Masyarakat
   Melatih tokoh masyarakat sebagai agen penyuluhan hukum dapat membantu menyebarluaskan informasi dan dukungan mengenai sertifikasi tanah di tingkat komunitas.

9. Membuat Kelompok Sadar Hukum
   Dengan membentuk Kelompok Sadar Hukum (Kadarkum) di Desa Kuala dapat memberikan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah, serta prosedur yang harus dilakukan. Kadarkum dapat berperan dalam memfasilitasi penyuluhan hukum, mediasi sengketa tanah, dan membantu masyarakat memahami hak-hak mereka dalam proses legalisasi kepemilikan tanah.

G. Daftar Pustaka

H. A. Dilapanga, Reynaldi. 2017. "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960." *Lex Crimen* VI(5): 138. http://www.nber.org/papers/w16019.

I. Alif, Abdulrahman. 2019. "Konsistensi Penerapan UU No. 5 Tahun 1960 terkait dengan Hak Milik atas Tanah bagi WNI Non Pribumi di Yogyakarta."

J. Alvionita, Winda Aswari, Makkawaru Zulkifili, dan Tiara Andi. 2023. "AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT HAK

MILIK (Studi Kasus Kabupaten Pangkep)." file:///C:/Users/ACER/Pictures/Saved Pictures/BAB 1 Akibat Huku.pdf.

K. Anggita, Doramia Lumbanraja, Eko Turisno Bambang, dan Aldila Rajab Rezeki. 2020. "SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH."

L. Hukum, Menurut, Adat Di, dan Kabupaten Bogor. 2019. "Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah." 8(24).

M. Lubis, M Solly, Soerjono Soekanto, dan Pengantar Penelitian Hukum. 2017. "Teori Tujuan Hukum." : 11. https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1258/5/158400172_file5.pdf.

N. Muhamad, Heriyanto, dan Rudianto Helianus. 2022. "PENERAPAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN NGADA."

O. Putu, Diva Sukmawati. 2022. "Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia." file:///C:/Users/ACER/Downloads/1015-Article Text-3030-2-10-20221024.pdf.

P. Sri, Agustina, Karsadi, dan Muh. Yusuf. 2020. "Hambatan Masyarakat dalam Pengurusan Sertifikat Tanah di Desa Simbangu Kecamatan Angata KAbupaten Konawe Selatan."

Q. Suyikati, Suyikati. 2019. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kota Yogyakarta." *Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum* 1(2): 108–22.

R. William, R. M. Manintik. 2019. "Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Beserta Benda-Benda

yang Berkaitan Dengan Tanah.” https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/22404.

S. Yulies, Tiena Masriani. 2022. “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.”

T. Zuman, Malaka. 2018. “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam.”