



## Faktor Penyebab Masyarakat Waiburak Tidak Mengurus Sertifikat Tanah Di Desa Waiburak Kecamatan Adonara Timur

Inna Maria Meylliani Boy Muda<sup>1\*</sup>, Siti Ramlah Usman<sup>2</sup>, Husni Kusuma Dinata<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: meylliani2001@gmail.com

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, E-mail: siti.usman@gmail.com

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, E-mail: hkusumad@gmail.com

\*Penulis Korespondensi

**Abstract:** According to the Agrarian Constitution and Leverage Regulation Number 24 of 1997, there are still many people, especially in Waiburak Village, who have taken their land certificates. This research is an empirical legal research. The factors that cause the Waiburak people to not care about land certificates are limited costs, problematic land, and also the lack of public awareness of the importance of land certificates. If these factors can be well minimized, then this ensures the validity of the ownership, and prevents disputes. (2) Because the law of the waiburak community does not take care of land certificates, legal uncertainty, difficulties in buying and selling transactions. The factors that cause the Waiburak community not to take care of land certificates are limited costs, land that is still problematic, lack of knowledge and public awareness about the importance of certificates. (2) Because the law of the Waiburak community does not take care of land certificates, legal uncertainty, difficulties in buying and selling transactions. The author's suggestion is that the government is expected to be more active in conducting intensive socialization related to the importance of land certificates as proof of legality, and to the community, to be more active in participating in socialization activities in order to get a better understanding of the procedures and importance of land certificates and the benefits of managing land certificates.

**Keywords:** Land Certificates, Legal Certainty, Public Awareness

### 1. Pendahuluan

Tanah merupakan bagian yang sangat penting yang di mana sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran dan serta tempat bagi kehidupan manusia. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, dan bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya). Tanah itu sendiri merupakan bagian dari bumi yang disebut dengan permukaan bumi.<sup>1</sup> Tanah adalah suatu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya.<sup>2</sup> Tanah menjadi salah satu aset berharga, yang mana kepemilikan tanah memberikan hak-hak yang melibatkan kontrol, manfaat ekonomi, dan juga kepentingan sosial tertentu. Tanah dapat menjadi sumber pendapatan,

<sup>1</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

<sup>2</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafik, 2015), 7.

kekayaan, warisan bagi individu dan keluarga. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Berdasarkan dari ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa sumber daya alam menjadi suatu yang sangat penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Peraturan hukum juga diperlukan dalam mengatur soal tanah, agar dapat mengatur kepemilikan, pengguna, dan pengelolaan tanah. Adapun pengertian hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang kongkret, ber aspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>3</sup> Di Indonesia merupakan negara yang memiliki wilayah yang luas. Pada Zaman kolonialisme Belanda, penduduk asli Indonesia tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum atas tanah. Hal tersebut dikarenakan tanah milik rakyat Indonesia tidak didaftarkan untuk tujuan kepunyaan (*fiscaalcadaster*).<sup>4</sup> Maka dari itu setelah Indonesia merdeka, pemerintah membuat suatu undang-undang pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang salah satu tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah di Indonesia. Agar adanya jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, maka adanya suatu pendaftaran tanah. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>5</sup> Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik. Hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuhi dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya. Menurut Henri Lie A. Weng, hak milik adalah hak untuk menikmati secara bebas dan memperlakukan secara sesuka-suka si pemilik hak yang sempurna, pemilik dapat menggunakannya, menikmatinya, memusnahkannya, membuangnya, menjualnya.<sup>6</sup> Hal ini sejalan dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, 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 dan satuan-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.”

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana, 2005), 12.

<sup>4</sup> Rionald Dimas, *Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum*, Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumnegara, 2021

<sup>5</sup> Bernhard Limbong, *Reforma Agraria*, (Jakarta: PT Dharama Karsa Utama, Jakarta, 2012), 276-277.

<sup>6</sup> Henri Lie A. Weng, *Hukum Perdata dan Hukum Benda*, (Jakarta: Liberty, 1970).

Maksud dari bunyi Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut adalah untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah, serta memfasilitasi transaksi dan penggunaan tanah secara efisien dalam rangan pembangunan perekonomian.

Selanjutnya dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan suatu petunjuk kepada pemerintah agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster* atau bersifat menjamin kepastian hukum. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat" yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang terkuat, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. sertifikat adalah Salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.<sup>7</sup> Adapun pengertian lain dari Suryaningsih mengatakan sertifikat tersebut wajib dicatatkan dalam buku tanah yang bersangkutan. Penerbitan sertifikat tanah dilakukan untuk kepentingan pemegang hak sesuai dengan data fisik dan hukum yang terdokumentasi dalam buku tanah.<sup>8</sup>

Sertifikat merupakan suatu alat bukti yang kuat seperti ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."<sup>9</sup> Faktanya masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya yang berakibat belum memiliki alat bukti pembuktian yang kuat berupa sertifikat tanah.

Dengan adanya sertifikat tanah, maka dapat menegaskan kepemilikan hak atas tanah dan kepastian hukum bagi pemilik tanah, dan juga melindungi hak-hak pemilik tanah dari adanya suatu sengketa maupun dari tuntutan yang tidak sah dari pihak lain. Salah satu pentingnya memiliki sertifikat tanah juga menjadi bukti kuat dalam pengakuan hak waris atas tanah. Dengan demikian sertifikat tanah yang sah, pemilik tanah dapat dengan jelas menunjukkan bahwa mereka adalah ahli waris yang sah dan memiliki hak atas tanah tersebut. Selama ini masih banyak anggota masyarakat yang menempati, menguasai atau merasa memiliki hak atas tanah hanya berdasarkan pada kebiasaan atau warisan lisan secara turun temurun, tanpa adanya bukti seperti sertifikat tanah yang dapat berakibat hukum bagi yang memilikinya. Kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki sertifikat tanah yang masih rendah. Banyak yang tidak memahami bahwa

---

<sup>7</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1997), 64.

<sup>8</sup> Suryaningsih, Zainuri, "Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal Jendela Hukum*, 2021.

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

sertifikat tanah bukan hanya sebuah kertas, melainkan sebuah bukti sah kepemilikan atas tanah yang dapat melindungi hak-hak mereka. Masyarakat sering kali meremehkan pendaftaran sertifikat tanah, baik karena biaya, waktu, maupun ketidakpahaman tentang prosedurnya. Seperti halnya yang terjadi di Pulau Adonara.

Dari zaman dulu semua tanah tidak memiliki sertifikat, sehingga selalu ada perang tanding, baik antar wilayah dengan wilayah, maupun antar suku dengan suku, dan juga antar individu. Dari masalah tersebut, masalah kepemilikan tanah menjadi semakin rumit dan memicu konflik berkepanjangan di tengah masyarakat. Meskipun adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan, tetapi hingga saat ini masyarakat Adonara belum sadar akan pentingnya untuk mengurus sertifikat tanah, agar tidak terjadinya sengketa tanah.

Bahkan sampai saat ini Di Adonara, terkhusus Desa Waiburak tersebut hampir sebagian besar masyarakat tanahnya belum memiliki sertifikat, dikarenakan dalam mengurus sertifikat tanah harus membutuhkan dana sesuai dengan ketentuan dari pemerintah dan juga adanya kendala dalam peralihan hak waris tanah sehingga sampai saat ini tanah tersebut belum memiliki sertifikat. Salah satu daerah di Adonara yang masih banyak belum memiliki sertifikat adalah di desa Waiburak. Hal tersebut hingga saat ini menimbulkan suatu permasalahan yaitu, sengketa kepemilikan, tanah yang tidak bersertifikat menyebabkan sengketa antar tetangga maupun sesama keluarga, yang di mana masing-masing pihak memiliki klaim yang saling bertentangan terhadap kepemilikan tanah tersebut sehingga menjadi suatu konflik dan perselisihan. Adanya pengklaiman kepemilikan tanah dari pihak lain, dimana pihak yang menempati tanah tersebut menghadapi tuntutan hukum dari pihak lain karena ada yang mengklaim kepemilikan tanah sehingga sulit untuk membuktikan klaim kepemilikan mereka tanpa adanya sertifikat atau dokumen resmi.

Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah masyarakat di Desa Waiburak Kecamatan Adonara Timur, tidak mengurus sertifikat tanah yang disebabkan karena kurangnya edukasi mengenai pentingnya sertifikat tanah, selain itu pula dikarenakan biaya pembuatan sertifikat yang dianggap mahal. Masalah ini menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan konflik di kemudian hari.

## 2. Metode

Penelitian yang digunakan adalah penelitian Hukum Empiris, yang mana penelitian ini bertitik tolak dari data primer/dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui *observasi*, wawancara. Hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana berkerjanya hukum di lingkungan masyarakat.<sup>10</sup> Data yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis secara deskriptif kualitatif di mana dilakukan dengan cara menjabarkan Kembali data yang diperoleh dengan memberikan penafsiran yang logis dan benar sesuai fakta yang ada, guna menjawab permasalahan.

---

<sup>10</sup>H. Muhainin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram, Mataram University Press, 2020),83.

### 3. Faktor-Faktor Penyebab Masyarakat Waiburak Tidak Mengurus Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah sebagai bukti legal kepemilikan tanah memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum. Untuk itu maka, masyarakat harus mengurus sertifikat tanah untuk mendapatkan kepastian hukum. Namun dalam kenyataannya, banyak masyarakat Waiburak yang tidak mengurus sertifikat tanah mereka, karena disebabkan beberapa hal. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa, ada beberapa faktor penyebab masyarakat tidak mengurus sertifikat tanah, dapat dilihat pada table di bawah ini, sebagai berikut:

**Tabel 1.** Tanggapan Responden (masyarakat) Tentang Faktor Penyebab Tidak Mengurus Sertifikat Tanah Desa Waiburak.

No	Kategori	Frekuensi	Presentase
1	Biaya	23	88%
2	Tanah bermasalah	3	12%
	<b>Jumlah</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data primer, 2004

Berdasarkan tabel di atas dapat menunjukkan bahwa, dari 26 responden, terdapat 23 responden (88%) faktor penyebab tidak mengurus sertifikat tanah karena faktor biaya. Alasan awalnya karena pendapatan dari pekerjaan seperti nelayan, petani, atau tukang kebun sering kali tidak mencukupi untuk menutupi biaya hidup sehari-hari, apa lagi biaya tambahan seperti sertifikat tanah. Pendapat yang tidak stabil membuat masyarakat Waiburak sulit untuk menyisihkan uang untuk biaya tersebut. Adapun alasan lain seperti masyarakat dengan penghasilan terbatas cenderung memprioritaskan pengeluaran pada kebutuhan dasar, seperti makanan, Pendidikan, dan Kesehatan. Sertifikat tanah meskipun penting, sering kali dianggap sebagai kebutuhan yang dapat ditunda jika dibandingkan dengan kebutuhan hidup yang lebih mendesak.

Selanjutnya 3 responden (12%) menyatakan bahwa factor tanah bermasalah menjadi masyarakat Waiburak tidak mengurus sertifikat tanah, dengan alasan dikarenakan dalam satu bidang tanah dimiliki bersama oleh beberapa orang. Yang dimana tanah tersebut belum dibagi secara resmi, sehingga jika salah satu ingin membuat sertifikat tanah, maka hal tersebut akan menyebabkan sengketa mengenai batas-batas kepemilikan dan penggunaan tanah. Alasan lain yang menyebabkan tanah bermasalah adalah adanya klaim dari pihak lain, sehingga tanah tersebut hingga ini belum dapat dibuatkan sertifikat. Selain itu, masalah juga muncul dari tanah yang diperoleh melalui jual beli, namun tidak disertai dengan bukti surat jual beli yang resmi, sehingga proses pembuatan sertifikat tanah tidak dapat dilakukan.

Dari adanya faktor biaya, adapun tanggapan dari ibu Vivi Kus Aisyah, S.H. salah satu pegawai di kantor Badan Pertanahan Nasional Flores Timur, bahwa biaya mahal yang terutama masyarakat yang ingin mengurus sertifikat tanah tersebut, menggunakan calo atau tidak, sedangkan dari Badan Pertanahan Nasional tidak menyarankan untuk menggunakan calo, masyarakat kan mengetahui jika menggunakan calo maka akan lebih mudah untuk mengurusnya sehingga biaya untuk mengurus sertifikat tanah menjadi lebih besar. Biaya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) pertama yaitu PNB (Penerima Negara Bukan Pajak) itu sudah ada ketentuan dan peraturannya besarnya tergantung luas tanah, lalu bentangnya luas perkarangan jika misalnya sekita 400 m maka PNB sekitar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk PNBnya, dan diluar dari biaya PNB ada juga biaya transportasi dan konsumsi untuk petugas yang ditanggung oleh pemohon yang telah disebutkan di Peraturan Pemerintah Nomor 182 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jadi hanya dua biaya yang dikeluarkan yaitu, PNB dan transportasi.

Dari faktor tanah bermasalah juga dapat didukung dengan hasil wawancara dengan bapak Ariston Kolot Ola selaku camat Adonara Timur yang mengatakan bahwa banyak juga masalah-masalah yang terjadi misalnya soal kepemilikan sehingga hal tersebut membuat masyarakat masih kesulitan untuk membuat sertifikat tanah. Adapun tanggapan dari bapak Abdurahman Doni Balen, SH bahwa factor-faktor juga terkait dengan distorsi kepemilikan (dimana banyak tanah-tanah kosong dipinggir jalan karena lahan-lahan tersebut hampir memiliki dualisme kepemilikan jadi tanah ulayat, dan pengkaliman internal suku). Beberapa hal tersebut yang menjadi pemicu angka tingkat partisipasi terkait pengurusan sertifikat tanah.

Adapun tanggapan dari bapak Abdurahman Doni Balen, SH bahwa factor-faktor juga terkait dengan distorsi kepemilikan (dimana banyak tanah-tanah kosong dipinggir jalan karena lahan-lahan tersebut hampir memiliki dualisme kepemilikan jadi tanah ulayat, dan pengkaliman internal suku).

Dari hasil penelitian di atas dapat peneliti uraikan bahwa masyarakat Waiburak tidak mengurus sertifikat tanah disebabkan karena faktor utamanya adalah biaya dan tanah yang masih bermasalah. Tetapi adapun faktor-faktor lain seperti kurangnya adanya kesadaran masyarakat serta kurangnya partisipasi masyarakat dalam mengikuti kegiatan sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah desa.

Beberapa hal tersebut yang menjadi pemicu angka tingkat partisipasi terkait pengurusan sertifikat tanah. Setelah mengetahui jawaban masyarakat terkait faktor penyebab masyarakat tidak mengurus sertifikat tanah, Selanjutnya untuk mengetahui masyarakat Waiburak terkait prosedur mengurus sertifikat tanah, maka dapat dilihat dari table di bawah ini, sebagai berikut:

**Tabel 2.** Tanggapan Responden (Masyarakat) tentang Prosedur Pengurusan Sertifikat Tanah.

No	Kategori	Frekuensi	Presentase
1	Tahu	15	57,69%
2	Tidak Tahu	11	42,31%
	Jumlah	26	100%

Sumber: Data Primer 2024

Berdasarkan table 2 di atas dapat diketahui bahwa, dari 26 responden, di mana 15 responden (57,69%) tahu akan prosedur pengurusan sertifikat tanah. Hal tersebut bahwa responden memahami tahapan-tahapan dasar yang perlu dilakukan, seperti mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), menyiapkan dokumen yang diperlukan, dan proses pengukuran tanah, dan biaya yang harus dibayar. meskipun ada beberapa responden mengetahui tentang prosedur tersebut, Namun hingga saat ini beberapa dari responden yang mengetahui prosedur tersebut tidak mengurus sertifikat tanah sendiri.

Selanjutnya di mana terdapat 11 responden (42,31%) yang tidak tahu mengenai prosedur pengurusan sertifikat tanah. Dalam kategori ini alasannya karena banyak masyarakat yang tidak memiliki pengetahuan atau pemahaman yang jelas mengenai prosedur pengurusan sertifikat tanah. Yang di mana mungkin tidak tahu dokumen apa saja yang diperlukan, tahapan yang harus dilalui atau bagaimana cara mengurusnya. Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas peneliti berpendapat bahwa masyarakat bervariasi ada yang mengetahui dan ada pula sebagian masyarakat Waiburak tidak mengetahui prosedur pembuatan sertifikat tanah. Dalam Upaya untuk memahami faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat desa Waiburak tidak mengurus sertifikat tanah, penting untuk mengetahui berbagai aspek yang mempengaruhi perilaku dan keputusan mereka. Salah satu faktor kunci yang perlu dianalisis adalah tingkat pendidikan masyarakat, yang dapat mempengaruhi pemahaman mereka tentang pentingnya sertifikat tanda dan prosedur pengurusannya bahwa tingkat pendidikan masyarakat Desa Waiburak tampak menjadi salah satu faktor yang memengaruhi pemahaman dan kesadaran mengenai pentingnya sertifikat tanah. Mayoritas penduduk berpendidikan rendah, yang berpotensi menyebabkan mereka kurang memahami prosedur atau merasa terbebani oleh kompleksitas prosesnya. Upaya untuk meningkatkan sosialisasi, khususnya dikalangan masyarakat dengan Pendidikan rendah, dapat menjadi Langkah penting untuk mendorong mereka mengurus sertifikat tanah.

Pekerjaan masyarakat memiliki pengaruh besar terhadap Keputusan untuk mengurus sertifikat tanah. Sebagian besar bekerja sebagai nelayan dan petani, yang mungkin kurang memiliki akses informasi dan terbatas secara ekonomi. Sementara itu, pekerjaan dengan penghasilan tetap seperti pegawai negeri/sewasta lebih cenderung memahami pentingnya sertifikat tanah dan memiliki sumber daya untuk mengurusnya. Adapun tanggapan masyarakat mengenai adanya sosialisasi dari pihak pemerintah berkaitan

dengan pengurusan sertifikat tanah, dapat dilihat dari table di bawah ini sebagai berikut:

**Tabel 3.** Tanggapan Responden (Masyarakat) Atas Adanya Sosialisasi Dari Pihak Pemerintah Berkaitan Dengan Pengurusan Sertifikat Tanah.

No	Kategori	Frekuensi	Presentase
1	Pernah	8	30,77%
2	Belum Pernah	18	69,23%
	<b>Jumlah</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>

Sumber Data Primer 2024

Berdasarkan table 3 di atas dapat diketahui, dari 26 responden ada 8 responden (30,77%) yang menyatakan bahwa mereka pernah mendapatkan sosialisasi dari pihak pemerintah terkait pengurusan sertifikat tanah. Mereka pernah mendengarnya adanya sosialisasi tetapi mereka tidak mengetahui untuk kelanjutan lebih lanjut terkait sosialisasi tersebut. Dan juga sebanyak 18 responden (69,23%) menyatakan belum pernah menerima sosialisasi dari pemerintah mengenai pembuatan sertifikat. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan dalam distribusi informasi, yang bisa menjadi salah satu alasan mengapa masyarakat tidak mengurus sertifikat tanah hingga saat ini.

Dari uraian di atas adapun tanggapan dari sekretaris Desa Waiburak bapak Abdurahim Doni Balen, SH. bahwa terkait dengan urusan administrasi pertanahan yang di mana ketidaktahuan informasi, sebenarnya diagenda tahun 2023 kemarin kita sudah selenggarakan sosialisasi terpadu terkait mengurus sertifikat. Tetapi dikarenakan minimnya partisipasi, sehingga banyak yang diperhadapkan dengan kegiatan usaha dan lain sebagainya jadi tingkat partisipasi sangat kurang, tetapi program terkait sosialisasi dengan kepengurusan administrasi pertanahan ini untuk tahun 2024 kita agendakan lagi, dengan harapannya bisa lebih kita maksimalkan.

Hal tersebut juga menjadi suatu faktor kurangnya kesadaran masyarakat, seperti yang di katakana oleh bapak Ariston Kolot Ola, selaku camat Adonara Timur bahwa, banyaknya masyarakat yang belum menyadari pentingnya sertifikat tanah, mereka beranggapan bahwa hak milik mereka itu sudah jelas dan mereka belum menyadari bahwa sertifikat itu penting untuk zaman sekarang.

Berkaitan dengan faktor-faktor tersebut penulis berpendapat bahwa masyarakat Waiburak kurang pengetahuan dan biaya merupakan dua kendala utama yang dihadapi oleh masyarakat Waiburak. Kedua factor tersebut membuat masyarakat kesulitan untuk memahami prosedur dan membayar biaya yang diperlukan. Namun, ada masalah lainnya juga perlu diperhatikan, yaitu rendahnya partisipasi masyarakat dalam sosialisasi yang dilakukan oleh aparat desa. Sosialisasi ini penting memberikan informasi dan membantu masyarakat memahami proses pengurusan sertifikat tanah. Karena partisipasi masyarakat dalam kegiatan tersebut kurang, banyak dari mereka tidak



menyadari pentingnya memiliki sertifikat tanah, sehingga mereka tidak termotivasi untuk mengurusnya. Hal ini menunjukkan bahwa, selain keterbatasan pengetahuan dan biaya, kesadaran masyarakat yang rendah menjadi alasan utama mengapa hingga saat ini masyarakat Waiburak tidak mengurus sertifikat tanah.

#### 4. Akibat Hukum Masyarakat Waiburak Yang Tidak Mengurus Sertifikat Tanah

Seperti yang diketahui masih banyak masyarakat yang masih mengabaikan pentingnya sertifikat. Dapat dilihat dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 bahwa sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum di Indonesia.<sup>11</sup> Ketika masyarakat tidak mengurus sertifikat tanah, maka mereka berada dalam posisi yang rentan dari segi hukum. Yang di mana secara hukum masyarakat yang tidak mengurus sertifikat tanah berpotensi mengalami masalah. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat Waiburak masih banyak yang tidak mengurus sertifikat dikarenakan beberapa factor yang menjadi kendala bagi masyarakat Waiburak, seperti yang telah diuraikan sebelumnya. Dengan tidak memiliki sertifikat tanah dapat menimbulkan akibat-akibat hukum pada masyarakat yang tidak mengurus sertifikat tanah. Seperti yang terjadi di desa Waiburak, yang di mana sebagian masyarakat Waiburak yang tahu akan akibat hukum jika tidak memiliki sertifikat tanah dan ada yang tidak mengetahui seperti dapat dilihat dari table 4 berikut ini:

**Tabel 4.** Tanggapan Responden (Masyarakat) Tentang Akibat Tidak Mengurus Sertifikat Tanah.

No	Kategori	Frekuensi	Presentase (%)
1	Tahu	15	57,70%
2	Tidak Tahu	11	42,30%
	<b>Jumlah</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>

Sumber: Data Primer 2024

Dari table di atas dapat diketahui bahwa 15 responden (57,70%) menyadari adanya akibat dari tidak mengurus sertifikat tanah. Mereka mengungkapkan bahwa tanpa sertifikat, mereka tidak memiliki kepastian hukum atas hak kepemilikan dan juga mereka tidak dapat melakukan transaksi jual beli tanah. Hal ini menunjukkan pemahaman mereka akan pentingnya legalitas tanah dalam berbagai aktifitas ekonomi. Selain itu, mereka juga menyebutkan bahwa kebutuhan mendesak seperti menagajukan kredit pinjaman di bank tidak dapat dilakukan tanpa sertifikat sebagai jaminan. Ini mencerminkan kesadaran bahwa sertifikat tanah bukan hanya sekedar dokumen, tetapi juga berfungsi sebagai jaminan untuk akses ke layanan keuangan.

Disisi lain terdapat 11 responden (42,30%) yang tidak mengetahui akibat dari tidak memiliki sertifikat tanah. Alasan utama mereka adalah kurangnya informasi yang

<sup>11</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

mereka terima mengenai hal ini, banyak dari mereka mungkin tidak mendapatkan sosialisasi yang memadai dari pemerintah atau lembaga terkait tentang pentingnya sertifikat tanah dan resiko yang terkait dengan kepemilikan tanah tanpa dokumen resmi. Keterbatasan akses informasi baik dari media maupun pendidikan, menjadi faktor signifikan yang menghambat pemahaman mereka. Berkaitan dengan ketidakpastian hukum, masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah berada dalam posisi yang rentan terhadap sengketa kepemilikan. Tanpa adanya bukti sah yang diakui oleh hukum, hak atas tanah mereka tidak terlindungi secara legal, sehingga memunculkan potensi klaim dari pihak lain yang dapat menyebabkan hilangnya hak mereka. Ketidakpastian hukum ini juga menghalangi masyarakat untuk memanfaatkan tanah mereka secara optimal, baik dalam transaksi ekonomi, maupun untuk mendapatkan akses terhadap layanan keuangan seperti pinjaman.

Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa: “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”<sup>12</sup> Seperti yang telah dikatakan responden bahwa mereka mengetahui bahwa mereka tidak akan mendapatkan kepastian hukum karena tidak memiliki sertifikat tanah. Ketiadaan sertifikat tidak hanya mengakibatkan ketidakpastian hukum, tetapi juga membatasi mereka terhadap berbagai peluang, seperti transaksi jual beli, dan pengajuan kredit. Ini menciptakan hambatan dalam, Upaya masyarakat untuk memanfaatkan tanah mereka secara maksimal, baik dari segi ekonomi maupun sosial.

Hal ini juga dapat dilihat dalam Telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan dengan ketentuan-ketentuan bahwa tanda bukti hak atas tanah yang termuat dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai berikut: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”<sup>13</sup> Ini mengharuskan masyarakat yang memiliki tanah untuk mendaftarkan hak milik mereka agar diterbitkan sertifikat tanah. Sertifikat tanah sangat penting karena berfungsi sebagai bukti kuat kepemilikan tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sertifikat ini memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, dengan ketentuan bahwa selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan kepemilikan lain atas tanah tersebut, data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus dianggap sah dan benar.

Oleh karena itu dalam transaksi jual beli tanah sertifikat juga menjadi alat bukti yang wajib ada untuk memastikan bahwa tanah tersebut dimiliki secara sah oleh pihak yang melakukan transaksi. Tanpa sertifikat jual beli tanah dianggap tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan rawan terjadi sengketa. Kemudian dalam kasus pewarisan ketidakjelasan status kepemilikan tanah karena tidak adanya sertifikat dapat menimbulkan konflik di antara alih waris. Sengketa waris sering terjadi ketika tanah

---

<sup>12</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

yang tidak bersertifikat diwariskan tanpa dokumen resmi yang mengatur kepemilikan baru. Namun sampai saat ini masyarakat waiburak masih kurang menyadari akan pentingnya sertifikat tanah, dan juga dikarenakan faktor kurangnya partisipasi dari masyarakat dan ketidaktahuan masyarakat mengenai sosialisasi tentang pembuatan sertifikat tanah. Yang di mana hal tersebut akan menimbulkan akibat-akibat hukum bagi masyarakat yang tidak mengurus sertifikat tanah sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

## 5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan, penulis menyimpulkan bahwa kurangnya kesadaran hukum, pengetahuan, dan pendapatan masyarakat merupakan faktor utama yang menyebabkan masyarakat Waiburak hingga saat ini tidak mengurus sertifikat tanah, dan juga penulis berpendapat bahwa tidak mengurus sertifikat tanah dapat mengakibatkan masyarakat Waiburak menghadapi berbagai resiko hukum yang serius, termasuk ketidakpastian hukum, keterbatasan akses ekonomi, dan juga kesulitan dalam melakukan jual beli. Dengan demikian penting bagi masyarakat Waiburak untuk mengurus sertifikat tanah mereka guna memastikan keabsahan kepemilikan, mencegah sengketa, dan mendapatkan perlindungan hukum yang diperlukan, dan melindungi hak-hak mereka dan memastikan kesejahteraan jangka Panjang.

## Referensi

Dimas, Rionald. "PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI NEGARA INDONESIA DITINJAU DARI TEORI KEPASTIAN HUKUM." *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas tarumanagara* (2021).

H. Muhainin, *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.

H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafik, 2015.

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005.

Limbong, Bernhard. *Reforma Agraria*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.

Wantjik, K. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia, 1997.

Weng, Henri Lie A. *Hukum Perdata dan Hukum Benda*. Liberty, 1970.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah