



Akibat Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Pengukuran

(Studi Kasus Di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten Timor Tengah Utara)

Katarina Leonita Wea Tawa¹, Benediktus Peter Lay², Stefanus Don Rade³

Sarjana Hukum, Universitas Katolik Widya Mandira, Indonesia

Email Korespondensi: karinweatawa@gmail.com

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 09 November 2025

ABSTRACT

This study examines the legal implications of issuing land ownership certificates without an official measurement process in Nian Village, Miomafo Tengah District, North Central Timor Regency, which led to a conflict between the hereditary landowner, Mr. Nikolaus Hausufa, and the certificate holder, Mr. Matias Opat. Using an empirical juridical method and a sociological juridical approach through interviews and literature studies on relevant regulations, particularly Government Regulation No. 10 of 1961 on Land Registration, the study found that issuing certificates without measurement results in legal defects, uncertainty of land rights, prolonged social conflicts, and declining public trust in land institutions. The study concludes that such actions constitute unlawful conduct that creates legal consequences in the form of the emergence, alteration, or termination of certain legal relations, and recommends that the rightful owner file a lawsuit with the Administrative Court (PTUN) while urging the government to tighten measurement procedures and enhance legal supervision and public education.

Keywords: Land Ownership Certificate, Land Measurement, Legal Consequences

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji akibat hukum penerbitan sertifikat hak milik atas tanah tanpa proses pengukuran resmi di Desa Nian, Kecamatan Miomafo Tengah, Kabupaten Timor Tengah Utara, yang menimbulkan konflik antara pemilik tanah turun-temurun, Bapak Nikolaus Hausufa, dan pemegang sertifikat, Bapak Matias Opat. Dengan menggunakan metode yuridis empiris dan pendekatan yuridis sosiologis melalui wawancara serta studi pustaka terhadap peraturan, khususnya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, ditemukan bahwa penerbitan sertifikat tanpa pengukuran menyebabkan cacat hukum, ketidakpastian hak atas tanah, konflik sosial, dan menurunnya kepercayaan terhadap lembaga pertanahan. Penelitian menyimpulkan bahwa tindakan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa lahir, berubah, atau lenyapnya hubungan hukum tertentu, serta merekomendasikan agar pemilik tanah mengajukan gugatan ke PTUN dan pemerintah memperketat prosedur pengukuran serta meningkatkan pengawasan dan edukasi hukum masyarakat.

Kata Kunci: Sertifikat Hak Milik, Pengukuran Tanah, Akibat Hukum

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Selain sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi faktor penentu dalam berbagai aspek kehidupan, seperti ekonomi, sosial, politik, dan budaya, sekaligus menjadi fondasi utama dalam pembangunan serta kemajuan suatu negara sebagaimana dijelaskan oleh Harsono (2025). Namun, keterbatasan lahan yang tersedia dan meningkatnya jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan terhadap tanah semakin besar dari waktu ke waktu. Kondisi ini menuntut adanya pengelolaan tanah yang efisien, tertib, dan berkeadilan melalui mekanisme sertifikasi tanah sebagaimana dikemukakan oleh Sumardjono (2008).

Sertifikat tanah memiliki fungsi yang sangat penting, yakni sebagai bukti kepemilikan yang sah dan alat untuk menjamin kepastian hukum atas hak tanah seseorang. Selain itu, sertifikat tanah juga memberikan perlindungan hukum bagi pemilikinya dari kemungkinan terjadinya sengketa serta mempermudah berbagai bentuk transaksi pertanahan seperti jual beli, hibah, dan warisan sebagaimana dijelaskan oleh Ulum (2024). Oleh karena itu, hubungan antara manusia dan tanah perlu dilindungi dengan kekuatan hukum yang jelas melalui proses pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai bukti legal kepemilikan dan jaminan perlindungan hukum.

Dalam situasi di mana jumlah penduduk terus meningkat sementara luas lahan tetap terbatas, pendaftaran tanah menjadi langkah strategis yang sangat penting. Proses ini tidak hanya berfungsi untuk mencegah terjadinya sengketa kepemilikan, tetapi juga untuk menjamin hak-hak masyarakat atas tanah secara sah. Lebih jauh, pendaftaran tanah membantu negara dalam mengelola pertanahan secara tertib, efisien, dan berkeadilan sebagaimana ditegaskan oleh Sutedi (2023).

Berkaitan dengan masalah-masalah terdapat masalah yang terjadi di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten Timor Tengah Utara dimana terdapat sebidang tanah leluhur Tfaitob seluas 1.175m² milik keluarga Bapak Nikolaus Hausufa yang penerbitan sertifikat tanah tersebut dilakukan dengan mengesampingkan peraturan perundang undangan yang berlaku, dimana tanah dan rumah milik Bapak Nikolaus Hausufa diterbitkan sertifikat tanah oleh Bapak Matias Opat pada Tanggal 7 Bulan Maret Tahun 1991 tanpa sepengetahuan Bapak Nikolaus Hausufa dan tanpa adanya pengukuran resmi dari Badan Pertanahan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara.

Tanah seluas 1.175m² dari mulanya ditempati turun temurun oleh Ibu dari Bapak Nikolaus Hausufa sejak Tahun 1934 yang kemudian diturunkan kepada Bapak Nikolaus Hausufa yang merupakan anak kandung Keluarga Tfaitob. Keluarga Tfaitob memiliki anak pelihara bernama Bapak Andreas Fatu yang secara hukum bukan merupakan ahli waris tanah tersebut, dan tanah tersebut tidak pernah diwariskan kepada Bapak Andreas Fatu. Berawal pada tahun 1990 Bapak Andreas Fatu (anak pelihara keluarga Tfaitob) meminjam seekor babi pada Bapak Matias Opat, dengan perjanjian hutang babi tersebut diganti dengan sapi. Namun dalam perjalanannya hutang tersebut tidak bisa dilunasi oleh Bapak

Andreas Fatu. Maka dengan diam-diam tanpa sepengetahuan Bapak Nikolaus Hausufa, Bapak Andreas Fatu menunjuk tanah adat seluas 1.175m² dengan bangunan di atasnya milik bapak Nikolaus Hausufa sebagai ganti hutang babi bayar sapi tersebut kepada bapak Matias Opat. Dan pada Tahun 1991 Bapak Matias Opat menerbitkan sertifikat tanah milik Bapak Nikolaus Hausufa seluas 1.175m² dengan bangunan di atasnya dengan beratasnamakan Bapak Matias Opat. Maka dari itu munculah perselisihan antara Bapak Nikolaus Hausufa dengan Bapak Matias Opat. Dan selama puluhan tahun masalah tersebut sudah beberapa kali dilakukan negosiasi dan mediasi oleh aparat desa setempat namun sampai sekarang masalah tersebut belum terselesaikan.

Sebagaimana diketahui penerbitan sertifikat tanah tanpa adanya pengukuran mengakibatkan permasalahan hukum yang kompleks. Hal ini dapat berdampak bagi para pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Sertifikat yang valid seharusnya secara jelas dan pasti menunjukkan siapa (subjek) pemegang hak atas bidang tanah yang mana (objek). Akibatnya, subjek hak tidak mendapatkan kepastian mengenai secara fisik tanah mana yang sebenarnya menjadi haknya. Tanpa definisi fisik yang pasti dari tanah yang dimilikinya, subjek hak dapat mengalami berbagai kesulitan dan kerugian.

Masalah penerbitan sertifikat tanpa pengukuran juga berkaitan erat dengan tanggung jawab pejabat pertanahan dan potensi penyalahgunaan wewenang. Apabila tidak diatur dan diawasi secara ketat, hal ini berpotensi merugikan pemilik tanah yang sah dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan. Oleh karena itu, penting untuk dikaji lebih dalam mengenai akibat-akibat hukum apa saja yang timbul dari praktik ini, baik itu kepastian hak atas tanah bagi subjek maupun objek dari tanah tersebut, maupun segi keabsahan sertifikat dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yang bertujuan untuk menganalisis bagaimana hukum pertanahan, khususnya mengenai penerbitan sertifikat tanah tanpa proses pengukuran, diterapkan dalam praktik Masyarakat (Waluyo, 2002). Pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis, yaitu pendekatan yang mempelajari penerapan hukum dalam kenyataan sosial guna menemukan fakta, mengidentifikasi masalah, dan memberikan solusi atas permasalahan hukum yang muncul di masyarakat. (Soekanto, 1982)

Penelitian ini berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi dasar dalam menganalisis keabsahan penerbitan sertifikat tanpa pengukuran resmi. Penelitian dilaksanakan di Desa Nian, Kecamatan Miomafo Tengah, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, karena di wilayah tersebut ditemukan kasus penerbitan sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan prosedur hukum. Responden dalam penelitian ini meliputi Kepala Desa Nian (Agustinus Kono Toan), Bapak Nikolaus Hausufa, Bapak Matias Opat, serta pihak Badan Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara sebagai lembaga yang berwenang dalam proses penerbitan

sertifikat tanah. Sumber data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait langsung dengan kasus di lapangan, seperti aparat desa dan pihak Badan Pertanahan, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, jurnal ilmiah, dan literatur relevan lainnya. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara langsung dan studi pustaka untuk memperoleh informasi yang akurat dan komprehensif. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menelaah bahan hukum primer dan sekunder berdasarkan pendekatan konseptual dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Data lapangan yang diperoleh kemudian diinterpretasikan untuk membangun argumentasi hukum dan menarik kesimpulan mengenai akibat hukum dari penerbitan sertifikat hak milik atas tanah tanpa melalui proses pengukuran yang sah. (Muhaimin, 2020)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menemukan bahwa penerbitan sertifikat hak milik atas tanah tanpa melalui proses pengukuran resmi di Desa Nian, Kecamatan Miomafo Tengah, Kabupaten Timor Tengah Utara, menimbulkan berbagai akibat hukum dan sosial yang sangat serius. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa, pemilik sertifikat bernama Bapak Matias Opat, pemilik tanah asli Bapak Nikolaus Hausufa, dan pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Timor Tengah Utara, terungkap bahwa sertifikat tersebut diterbitkan tanpa melalui tahapan pengukuran fisik tanah sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah.

Secara umum, Kepala Desa Nian menjelaskan bahwa proses penerbitan sertifikat tanah di wilayahnya biasanya dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu atas permintaan pribadi dan melalui program nasional. Namun dalam kasus ini, berdasarkan informasi masyarakat, pengukuran tanah tidak pernah dilakukan secara langsung karena terjadi kericuhan di lapangan. Meskipun demikian, sertifikat tetap diterbitkan atas nama Bapak Matias Opat. Pemerintah desa mengakui bahwa hal ini merupakan pelanggaran terhadap prosedur administrasi pertanahan karena seharusnya setiap penerbitan sertifikat wajib disertai tanda tangan kepala desa pada peta sketsa tanah yang menunjukkan batas-batas wilayah secara jelas.

Kepala Desa menambahkan bahwa akibat hukum yang timbul dari penerbitan sertifikat tanpa pengukuran antara lain adalah pelanggaran norma hukum, potensi pembatalan sertifikat secara administratif, serta munculnya konflik sosial yang menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah desa dan pihak Badan Pertanahan Nasional. Dari sisi administrasi, tindakan tersebut dapat digolongkan sebagai pelanggaran prosedural yang berimplikasi pada cacat hukum administratif. Dampak sosialnya pun cukup besar, yaitu terjadinya perpecahan hubungan sosial antara keluarga yang bersengketa dan menimbulkan ketidakharmonisan di lingkungan masyarakat.

Berdasarkan keterangan dari pihak pemegang sertifikat, Bapak Matias Opat menyampaikan bahwa seluruh proses penerbitan sertifikat dilakukan oleh

sepupunya yang saat itu menjabat sebagai sekretaris desa. Ia tidak mengetahui bahwa pengukuran di lapangan tidak pernah dilakukan dan baru mengetahui adanya konflik setelah pihak keluarga Nikolaus Hausufa melarangnya melakukan aktivitas di atas tanah tersebut. Akibat konflik ini, tanah tidak dapat dikelola dan tidak bisa dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi, sehingga menimbulkan kerugian dan tekanan sosial bagi kedua belah pihak. Sementara itu, Bapak Nikolaus Hausufa selaku pemilik tanah turun-temurun menjelaskan bahwa tanah tersebut telah dimiliki dan dikelola oleh keluarganya sejak tahun 1934 dan tidak pernah diperjualbelikan. Ia menuturkan bahwa sejak awal program nasional sertifikasi tanah dilaksanakan, tanah miliknya tidak diukur karena sudah terdapat konflik dengan pihak lain. Namun pada tahun 1991, sertifikat atas nama Bapak Matias Opat tiba-tiba terbit tanpa sepengetahuannya. Kondisi ini memunculkan rasa ketidakadilan serta pelanggaran terhadap hak kepemilikan yang diwariskan dari leluhur.

Dari hasil wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Timor Tengah Utara, dijelaskan bahwa pengukuran tanah merupakan tahapan wajib dalam proses penerbitan sertifikat. Tahapan ini bertujuan memastikan kejelasan batas, luas, dan posisi tanah agar tidak menimbulkan tumpang tindih hak kepemilikan. Tanpa adanya pengukuran resmi, sertifikat yang terbit berpotensi cacat hukum. Pihak BPN juga mengakui bahwa dalam praktiknya, pelanggaran prosedur dapat terjadi karena kelalaian, kesalahan administrasi, penggunaan data ukur lama, atau adanya tekanan dari pihak tertentu yang ingin mempercepat proses penerbitan. Dalam kasus seperti ini, BPN menyediakan mekanisme penyelesaian melalui pengukuran ulang, mediasi, atau penyelesaian melalui pengadilan tata usaha negara apabila konflik tidak dapat diselesaikan secara damai.

Berdasarkan keseluruhan data di lapangan, peneliti menyimpulkan beberapa temuan utama. Pertama, sertifikat tanah yang diterbitkan tanpa pengukuran merupakan sertifikat cacat hukum karena tidak memenuhi unsur formal sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah dan Undang-Undang Pokok Agraria. Sertifikat seperti ini dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan karena mengandung kesalahan administratif dalam proses penerbitannya. Kedua, Penerbitan sertifikat tanpa pengukuran menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan tanah. Tanpa data pengukuran yang sah, batas dan luas tanah tidak dapat dipastikan sehingga menimbulkan ketidakjelasan hak antara pihak pemegang sertifikat dan pemilik tanah turun-temurun. Hal ini menunjukkan lemahnya pelaksanaan asas kepastian hukum dalam sistem agraria di tingkat daerah.

Ketiga, muncul konflik horizontal di masyarakat. Perselisihan antara keluarga Matias Opat dan Nikolaus Hausufa tidak hanya berdampak pada kedua pihak, tetapi juga menimbulkan keresahan sosial di Desa Nian. Banyak warga menjadi enggan mengurus sertifikat tanah karena takut mengalami permasalahan yang serupa.

Keempat, turunnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pemerintah, terutama Badan Pertanahan Nasional dan pemerintah desa. Ketika masyarakat mengetahui bahwa sertifikat dapat terbit tanpa melalui prosedur yang sah, kepercayaan terhadap integritas lembaga pertanahan menurun. Kondisi ini berpotensi menghambat program sertifikasi nasional di masa mendatang karena masyarakat menjadi ragu terhadap keabsahan prosedur.

Kelima, hilangnya nilai manfaat dan nilai ekonomi tanah akibat konflik kepemilikan. Sengketa yang berkepanjangan membuat tanah tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, pembangunan rumah, atau transaksi hukum lainnya seperti jual beli, hibah, maupun jaminan pinjaman. Dengan demikian, tanah kehilangan nilai ekonominya dan hanya menjadi sumber perpecahan sosial. Keenam, muncul potensi sengketa hukum yang berkepanjangan. Karena sertifikat telah terbit tanpa pengukuran resmi, kasus ini berpotensi menjadi perkara panjang di pengadilan. Jika salah satu pihak mengajukan gugatan, maka proses hukum bisa memakan waktu lama dan menimbulkan beban finansial serta psikologis bagi para pihak yang bersengketa.

Temuan-temuan tersebut menunjukkan bahwa kelalaian dalam prosedur penerbitan sertifikat tanah tidak hanya menimbulkan akibat hukum yang serius tetapi juga berdampak sosial, ekonomi, dan psikologis bagi masyarakat. Oleh sebab itu, penelitian ini menegaskan pentingnya pengawasan ketat terhadap pelaksanaan pengukuran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional dan pemerintah desa. Selain itu, diperlukan edukasi hukum kepada masyarakat agar memahami pentingnya verifikasi batas tanah dan keabsahan dokumen sebelum sertifikat diterbitkan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah tanpa melalui proses pengukuran menimbulkan berbagai akibat hukum yang serius. Dari segi keadaan hukum, muncul ketidakpastian hukum karena batas dan luas tanah tidak jelas, yang memicu sengketa dan tumpang tindih kepemilikan. Hal ini juga menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Badan Pertanahan Nasional serta menimbulkan tekanan sosial akibat konflik antar pihak. Dari sisi hubungan hukum, sertifikat yang diterbitkan tanpa pengukuran menjadi cacat yuridis dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Akibatnya, pihak yang bersengketa tidak dapat mengelola tanah, dan tanah tersebut kehilangan nilai manfaat serta nilai ekonominya karena tidak bisa dijual, diwariskan, atau dijaminkan. Sementara itu, dari aspek sanksi hukum, penerbitan sertifikat tanpa pengukuran tergolong sebagai pelanggaran prosedural atau perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan sengketa panjang di pengadilan serta sanksi administratif bagi pihak yang lalai. Dengan demikian, tindakan tersebut mengganggu kepastian hukum, merugikan masyarakat, dan merusak kepercayaan terhadap lembaga pertanahan.

DAFTAR RUJUKAN

Adrian Sutedi, S. H. (2023). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Dr. Muhaimin, S. H., M. Hum. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: University Press.
- Maria S. W. Sumardjono. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Nathania, N. R., Ismail, Z. A. Z., & Ulum, M. R. (2024). Solusi Mengatasi Krisis Tanah dan Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Mewujudkan Kepastian Hukum. *Management, Economics, Trade, and Accounting Journal*, 6(1).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. (1961). *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171*. Diakses pada 4 Juli 2025.
- Soejono Soekanto. (1982). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960). *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043*. Diakses pada 3 Maret 2025.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika