

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu aset penting yang diperlukan untuk keberhasilan negara hukum Indonesia di era globalisasi adalah tanah, tanah adalah sumber kehidupan dan keberlangsungan hidup manusia. Tanah menjadi hal penting dari lahirnya seseorang hingga kematian.¹ Bisa dikatakan bahwa kemajuan suatu negara bergantung pada kemampuan negara itu dalam mengelola propertinya. Artinya, tanah juga berpengaruh pada interaksi dan perkembangan yang dilakukan oleh bangsa, termasuk Indonesia.²

Kebutuhan manusia akan lahan semakin meningkat seiring dengan perkembangan dan perluasan penduduk, namun hal ini tidak diimbangi dengan pencatatan kebutuhan lahan. Kesenjangan ini menimbulkan berbagai masalah di banyak sektor. Masalah yang muncul meliputi isu hukum, isu sosial, dan kebijakan. Hal ini disebabkan oleh pentingnya lahan yang sedang dikembangkan saat ini dan di masa depan. Kondisi saat ini memerlukan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.³ Peningkatan adalah faktor penting untuk mengatasi masalah di daerah dan menjadi indikasi pembangunan ekonomi. Ketika mengevaluasi kemajuan, perlu juga memperhatikan aksesibilitas lahan untuk perbaikan. Tanah

¹ Tuti Kelana Sembiring and Telaga Analin, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibalikanamakan" *Sakato Ekasakti Law Review* 1, no.1 (April 2022): 31–37.

² Muhammad Zaki Mubarrak, *Hukum Tata Negara Darurat* (Surabaya: Pustaka Askara, 2021), 18.

³ Dewi Arnita Sari, "Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Hukum dan Politik Islam* 5, no.2 (Juli 2020): 150-166.

yang diakui atau dikuasai oleh seseorang akan dianggap sebagai hak yang dilindungi oleh negara. Namun, peraturan publik juga menyatakan bahwa hak istimewa atas tanah bukanlah hak yang sepenuhnya bebas, melainkan hak yang akan dibatasi oleh kepentingan umum.⁴

Indonesia sebagai negara agraris memahami pentingnya tanah sebagai sesuatu yang bernilai dalam keberadaan komunitasnya. Bagi peternak di daerah, tanah berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghasilan. Sedangkan bagi penduduk kota, tanah menjadi ruang untuk menjalani aktivitas sehari-hari. Dengan kata lain, tanah adalah sumber kehidupan dan pekerjaan bagi masyarakat Indonesia, dan sangat berharga baik sebagai aset maupun ruang untuk pengembangan. Isu tentang pengelolaan pertanahan di negara kita, dari masa lalu hingga kemerdekaan, adalah masalah krusial yang perlu diperhatikan oleh pemerintah Indonesia.⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1971 (PP 10/1971), yang dinilai sudah tidak lagi memenuhi tuntutan zaman. Sebelumnya, pada 8 Juli 1997, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang pendaftaran tanah, dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (PM 3/1997). PP 24/1997 mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian aktivitas yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan, teratur, dan saling

⁴ *Ibid*

⁵ Wahyu Adi Mudiparwanto, Niken wahyuning Retno Mumpuni, "Tinjauan Yuridis Pengelolaan Barang Berupa Tanah Dan Bangunan Milik Negara Di Lingkungan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD)." *Jurnal Yuridis* 8, no. 1 (Juni 2021):63-82.

terkait. Kegiatan ini berisikan mengenai perhimpunan, pengelolaan, pencatatan, penyampaian, serta perbaikan data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah serta rumah susun dalam bentuk peta dan daftar. Pendaftaran tanah juga meliputi proses pengeluaran sertifikat sebagai tanda bukti, kepemilikan yang sah atas tanah yang telah memiliki status hukum.⁶

Sertifikat ini sangat penting bagi pemiliknya karena berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan, memberikan kepastian hukum, serta memudahkan pihak lain dalam memperoleh informasi yang akurat mengenai tanah tersebut. Pengurusan peralihan hak atas tanah yang tidak diselesaikan hingga proses balik nama, dapat timbul komplikasi hukum di kemudian hari. Misalnya, pemilik sebelumnya masih bisa mengklaim tanah atau mempertanyakan keabsahan sertifikat yang diterbitkan. Pembeli atau penerima tanah tanpa dasar hukum yang sah berisiko kehilangan hak kepemilikan. Karena pentingnya tanah, sering terjadi perebutan kepemilikan yang menimbulkan berbagai masalah. Pemerintah sebagai otoritas tertinggi harus memberikan perhatian khusus untuk menjamin kepastian hukum. Masalah tanah telah lama menjadi isu hukum di berbagai negara, baik maju maupun berkembang. Seiring perkembangan zaman, sengketa tanah semakin kompleks, salah satunya ketika pemilik sebelumnya hilang atau tidak diketahui, sehingga pemilik baru menghadapi ketidakpastian hukum akibat belum melakukan balik nama.⁷

Pada saat membeli tanah, masyarakat harus teliti agar terhindar dari sengketa. Setelah transaksi, segera daftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan

⁶ James Yoseph Palenewen and Victor Th Manengkey, "Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura," *Jurnal Multidisiplin Ilmu* 01,no. 5 (2022): 812–823.

⁷ *Ibid*

untuk mengurangi risiko sertifikat dipermasalahkan. Jika sertifikat belum diperbarui, bisa timbul sengketa hukum. Sebelum membeli, pastikan sertifikat hak milik sesuai dengan nama penjual. Bagi yang belum melakukan balik nama, segera daftarkan tanah untuk menghindari potensi permasalahan hukum di masa mendatang. Jual beli adalah bagian dari aktivitas masyarakat, termasuk jual beli tanah yang sering menimbulkan polemik. Masalah dapat terjadi antara penjual dan pembeli, terutama jika perjanjian tidak sesuai dengan regulasi yang berlaku. Banyaknya sengketa tanah di Indonesia menunjukkan tantangan dalam penerapan hukum. Seharusnya, hukum mengatur agar negara dan lembaganya melayani masyarakat dengan adil tanpa merugikan pihak mana pun.⁸

Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terbentuklah hukum agraria nasional yang menjamin kekuatan hukum bagi masyarakat. UUPA bertujuan untuk Mengatur penggunaan bumi, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam, secara adil dan damai. Sebagai landasan utama dalam hukum agraria nasional, UUPA menetapkan asas-asas serta prinsip dasar agraria, sementara ketentuan lebih rinci diatur dalam peraturan pelaksanaannya. Untuk memastikan adanya jaminan hukum terhadap kepemilikan tanah, UUPA mewajibkan pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran ini bertujuan untuk memperjelas hak atas tanah, mengurangi potensi sengketa, serta memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Kepemilikan hak atas tanah biasanya diperoleh melalui berbagai cara, seperti warisan turun-temurun, penguasaan langsung, hibah, atau pembagian harta.

⁸ Palenewen Yoseph James, *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Provinsi Jawa Barat (Desember, 2022, 2022).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengatur tata cara memperoleh hak kepemilikan atas tanah. Prosedur pendaftaran tanah diawali dengan pengajuan permohonan hak kepada negara melalui Badan Pertanahan Negara (BPN), yang berkoordinasi dengan pemerintah setempat. Akan tetapi, masih banyak masyarakat yang belum memahami mekanisme yang ada. Kepemilikan tanah yang didapatkan melalui permohonan resmi kepada negara memiliki kekuatan hukum yang kuat daripada kepemilikan melalui warisan atau transaksi antar masyarakat, yang sering kali tidak disertai perubahan bukti hak.⁹

Untuk meningkatkan kepastian hukum, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tahap terakhir dari pendaftaran tanah adalah pembuatan sertifikat hak, yang berperan sebagai bukti kepemilikan yang resmi dan berkekuatan hukum. Terkait dengan cara pendaftaran tanah sebagai bukti kepemilikan hak milik atas nama, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 ayat (9) mengatur:¹⁰

“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 dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan -satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang -bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak

⁹ Christiana Sri Murni and Sumirahayu Sulaiman, “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah.” *Jurnal Ilmu Hukum* 8, no.2 (2022): 183–198.

¹⁰ Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Negara Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021,” *Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah*”.

milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Tanah sebagai objek kepemilikan ini dapat berasal melalui hibah, waris, tukar menukar dan jual beli. Objek kepemilikan untuk dapat dibuktikan bahwa seseorang telah memiliki hak tersebut, dibuktikan dengan adanya Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah atau sering dikenal sebagai sertifikat. Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak."

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga yang memiliki tugas mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. Salah satu tugas utamanya adalah menerbitkan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan seseorang terhadap tanah tersebut. Dalam proses pendaftaran tanah, BPN atau Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT. PPAT bertugas membuat akta tanah yang digunakan sebagai dasar awal pendaftaran. Akta ini merupakan dokumen penting yang kemudian dipakai untuk menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Hak atas tanah dapat diperoleh dalam hibah, jual beli, atau sewa. Namun, banyak peralihan hak yang tidak didukung bukti hukum yang kuat dan hanya mengandalkan kepercayaan. Padahal, hak keperdataan adalah bagian dari hak asasi manusia yang harus dihormati untuk menciptakan kesejahteraan dan ketertiban dalam masyarakat.¹¹

¹¹ *Ibid*

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menganut sistem negatif, keterangan dalam surat bukti hak dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum, kecuali terdapat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, penting bagi pemilik tanah untuk memastikan bahwa hak kepemilikannya tercatat secara resmi guna menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Jika terjadi sengketa, pengadilan akan menentukan keputusan berdasarkan bukti yang ada. Karena tanah memiliki nilai yang sangat penting, sering terjadi sengketa kepemilikan yang menimbulkan berbagai masalah. Oleh karena itu, pemerintah sebagai otoritas tertinggi perlu memberikan perhatian dan penanganan khusus agar kepastian hukum atas tanah terjamin, sehingga potensi sengketa dapat diminimalkan.

Melihat permasalahan di atas, penulis merasa penting untuk meneliti dan mengkajinya lebih lanjut dalam bentuk karya ilmiah (Skripsi) dengan judul “Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan hukum mengenai penerbitan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan karena para pihak tidak diketahui keberadaannya pada Studi kasus Pada Nomor 5/Pdt.G/2024/Pn Pct?
2. Bagaimana prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah yang bersumber dari putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum dari penerbitan sertifikat dalam situasi di mana keberadaan para pihak tidak dapat dipastikan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

D. Orisinalitas Penelitian

Beberapa perbandingan yang dijadikan pembandingan dalam penulisan skripsi ini dengan skripsi terdahulu, adanya perbandingan skripsi ini untuk menghindari adanya hal-hal yang berkaitan dengan plagiarisme. Penulis mengambil judul skripsi “Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadannya (Studi kasus Pada Nomor 5/Pdt.G/2024/Pn Pct)”, yang membahas mengenai konflik atas penerbitan sertifikat hak milik yang berdasarkan putusan pengadilan. Perbandingan skripsi penulis dengan skripsi terdahulu berupa :

1. Penelitian berjudul “Tinjauan Yuridis Putusan Perkara Nomor:53/G/2019/PTUN-MTR Tentang Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM)” Skripsi atau tugas akhir yang disusun oleh Sofianto Ramadhan, pada tahun 2022 mahasiswa dari Universitas Muhammadiyah Mataram. Penelitian terdahulu dengan penelitian penulis terdapat persamaan dan perbedaan, dalam hal persamaan penelitian terdahulu sejalan dengan fokus pada aspek hukum perdata dan analisis hukum terhadap penerbitan

sertifikat. Perbedaannya, peneliti terdahulu fokus pada konflik sertifikat ganda dan membahas tentang bagaimana penyelesaiannya.¹²

2. Penelitian yang berjudul “Analisis Yuridis Pengesahan Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Melalui Putusan Pengadilan” Skripsi atau tugas akhir ini disusun oleh Dewi Budiani Hendrawan, pada tahun 2021 mahasiswa dari Universitas Islam Malang. Penelitian tersebut memiliki persamaan dalam pendekatan normatif dan menganalisis dampak hukum dari transaksi yang dilakukan tanpa akta jual beli yang sah. Selain itu, semua penelitian tersebut memperhatikan aspek regulasi yang mengatur pendaftaran tanah dan peralihan hak. Perbedaannya, penulis terdahulu lebih spesifik dalam menganalisis pengesahan jual beli yang dilakukan melalui putusan pengadilan.¹³
3. Penelitian berjudul “Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Transaksi Jual Beli Tanah” merupakan skripsi atau tugas akhir yang disusun oleh Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni, mahasiswa dari Universitas Islam Negeri Sultan Agung (UNISSULA). Penelitian terdahulu dengan penelitian penulis terdapat persamaan dan perbedaan, dalam hal persamaan penelitian terdahulu memiliki persamaan yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah dan sertifikat sebagai bukti hak milik. menekankan perlunya pemahaman yang baik tentang mekanisme hukum dan prosedur yang terkait dengan sertifikat tanah untuk mencegah sengketa dan

¹² Sofianto Ramadhan “Tinjauan Yuridis Putusan Perkara Nomor:53/g/2019/PTUN-MTR Tentang Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM)”, Universitas Muhammadiyah Mataram, (2022).

¹³ Hendrawan Budiani Dewi “Analisis Yuridis Pengesahan Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Melalui Putusan Pengadilan”, Universitas Islam Malang, (2021).

memastikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Perbedaannya, peneliti terdahulu meneliti keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti, dan pendekatan yang lebih mendalam terkait risiko hukum dan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dari penggunaan sertifikat tanah pengganti.¹⁴

¹⁴ Fatoni Ardiansyah Rizqi Daffa “Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) (Semarang 2023).