

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Mengenai Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya Pada Putusan Nomor 5/Pdt.g/2024/Pn.Pct.

Menurut Hans Kelsen, Kepastian hukum adalah kumpulan aturan. Aturan ini berisi tentang apa yang seharusnya dilakukan. Norma hukum muncul dari tindakan sadar manusia. Undang-undang berisi aturan umum yang menjadi petunjuk bagi orang dalam bertindak laku, baik antarindividu maupun dalam kehidupan bermasyarakat. Aturan-aturan ini juga menjadi batasan agar masyarakat tidak bertindak semaunya terhadap individu. Dengan adanya aturan dan penerapannya, maka akan tercipta kepastian hukum.¹ Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut Yuridis
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

¹ Suryani et al "Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem." *Jurnal Prefensi Hukum* 2, no.3 (3 November 2021):560-563.

Tujuan hukum yang paling mendekati kenyataan adalah kepastian dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivis lebih fokus pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis lebih menekankan manfaat hukum. Ada ungkapan “*summum ius, summa iniuria, summa lex, summa crux*” yang berarti hukum yang terlalu kaku bisa menyakiti, kecuali jika ada keadilan yang menyelamatkannya. Jadi, meskipun keadilan bukan satu-satunya tujuan hukum, keadilan tetap menjadi tujuan hukum yang paling penting secara substansi.²

Salah satu ahli hukum terkemuka Utrecht memberikan definisi bahwa, kepastian hukum memiliki dua makna. Pertama, adanya aturan yang berlaku untuk semua orang membuat setiap individu tahu apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, aturan itu memberi rasa aman bagi warga negara agar tidak diperlakukan semena-mena oleh pemerintah, karena mereka tahu batasan tindakan negara terhadap mereka. Pemikiran ini berasal dari aliran Yuridis-Dogmatik yang mengikuti pandangan *Positivisme*, yaitu melihat hukum sebagai sistem yang berdiri sendiri. Bagi aliran ini, tujuan hukum bukanlah keadilan atau manfaat, melainkan sekadar memastikan aturan yang pasti dan berlaku umum.³ Dalam penegakan hukum, ada tiga hal penting yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, manfaat, dan keadilan. Ketiganya harus dipertimbangkan secara seimbang. Namun dalam kenyataannya, tidak mudah untuk menyeimbangkan ketiganya. Jika tidak ada kepastian hukum, orang akan bingung harus berbuat apa

² *Ibid.*

³ Ahmadi. “Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Negara Oleh Masyarakat.” *Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 13, no.2 (Oktober 2022):1055-1229.

dan akhirnya merasa resah. Tapi jika hukum terlalu kaku dan hanya fokus pada kepastian aturan, bisa saja hasilnya terasa tidak adil.

Kepastian hukum menjadi harapan bagi masyarakat, terutama untuk mencegah tindakan sewenang-wenang dari aparat hukum yang kadang bertindak arogan. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat bisa memahami dengan jelas apa saja hak dan kewajiban mereka. Tanpa kepastian hukum, orang akan bingung, tidak tahu apakah perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak. Kepastian hukum bisa terwujud jika aturan dalam undang-undang dibuat dengan jelas dan mudah dipahami, sehingga penerapannya pun menjadi jelas.⁴

Dengan kata lain, kepastian hukum berarti kejelasan tentang aturan hukum, siapa yang terlibat, apa objeknya, dan sanksi yang dikenakan. Namun, kepastian hukum sebaiknya tidak selalu dianggap sebagai hal yang harus mutlak ada dalam setiap keadaan, melainkan sebagai alat yang digunakan sesuai situasi dan kebutuhan, sambil tetap memperhatikan manfaat dan efisiensinya. Jika dikaitkan dengan hukum pertanahan, maka hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah Untuk menjadi landasan dalam membentuk hukum agraria nasional, Sebagai landasan untuk menciptakan hukum pertanahan yang seragam dan mudah dipahami, Sebagai dasar untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak tanah bagi seluruh rakyat

⁴ Hanisa et al., "Implikasi Hukum Sengketa Sertifikat Ganda Terhadap Kepastian Hak Atas Tanah Dan Asas Kepastian Hukum Di Indonesia." *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains* 04,no.01 (Februari 2025):144-149

Indonesia. Artinya, kepastian hukum dalam hukum pertanahan berarti pemilik tanah harus mendapat kejelasan atas haknya, dan pemerintah juga harus memiliki pedoman yang jelas. Hal ini dilakukan melalui sistem pendaftaran tanah secara *recht-kadaster* (berdasarkan hukum), agar kepastian hukum bisa benar-benar terjamin.⁵

Aturan hukum yang jelas diatur dalam UUPA mengenai, hak atas tanah bisa berpindah lewat berbagai cara, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan warisan. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat dan dapat diwariskan kepada seseorang. Peralihan hak ini harus dilakukan sesuai dengan aturan hukum untuk memastikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.⁶ Salah satu dokumen penting untuk kepemilikan harta adalah sertifikat tanah, yang menjadi bukti sah dan resmi kepemilikan tanah sesuai aturan yang ada. Berdasarkan UUPA, pemerintah melakukan registrasi tanah untuk menerbitkan sertifikat ini. Sertifikat tanah ini berfungsi sebagai bukti hak milik yang dapat digunakan sebagai jaminan hukum untuk kebutuhan sosial dan ekonomi pemiliknya.⁷

Secara hukum, sertifikat tanah dapat membuktikan bahwa nama yang tertera di dalamnya adalah pemilik yang sah. Pembuktian ini didasarkan pada data yuridis dan fisik yang tercatat dalam buku tanah. Proses peralihan hak atas tanah harus dilengkapi dengan dokumen resmi dari tindakan hukum yang sah. Tanpa

⁵ *Ibid.*

⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.10, Ps. 20.

⁷ Zuliana, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor : 124 / Pdt . G / 2023 / Pn . Unr)." *Jurnal Akta Notaris* 3, no.2 (Desember 2024)

akta peralihan tidak akan diakui secara hukum. Mekanisme ini bertujuan untuk memastikan kepastian hukum dan menjamin bahwa peralihan hak dilakukan secara sah.⁸

Masalah baru dapat muncul ketika pemilik tanah sebelumnya tidak diketahui keberadaannya, hal tersebut menyebabkan kesulitan kepastian hukum untuk pemilik yang baru dan mempersulit peralihan hak atas tanah yang akan menimbulkan sengketa di kemudian hari pada Pasal 19 UUPA mengatur tentang kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum. Tanah yang belum di balik namakan atas pemilik baru, dan pemilik lama tidak diketahui keberadaannya, akan menyebabkan pemilik baru kesulitan atas kepastian hukum tanah yang dimilikinya.⁹

Dalam beberapa kasus di mana pemilik lama tidak diketahui keberadaannya, maka peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui pengadilan. Penggugat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum mengenai status tanah tersebut. Pada kasus Putusan Nomor Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Pct mengadili sengketa Tanah seluas 346 m² bersertifikat Hak Milik No. 562 atas nama Atim di Desa Purwoasri, Pacitan. Dasar kepemilikan Penggugat (Sutarno): Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 15 Agustus 2007 antara Penggugat dan Tergugat I (Marsini), disaksikan Tergugat II (Prawiyatno), keduanya anak dari pemilik sah tanah (Alm. Atim). Pengugat tidak bisa melakukan balik nama sertifikat karena sertifikat masih atas

⁸ Wahyu et al, "Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan," *Jurnal Hukum Kenotariatan* 9, no. 03, (Desember 2024).

⁹ Maya, Sartika, "Kedudukan Putusan Pengadilan Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah," *Jurnal Sosial Humaniora (JSH)* 2, no.1 (Juni 2019).

nama (Alm. Atim) yang sudah meninggal dunia, Tergugat I dan II pergi merantau dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga proses pewarisan tidak bisa dilengkapi.

Alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan diperiksa berupa surat jual beli bermaterai, kwitansi, fotokopi sertifikat, dan SSPT PBB. Penggugat juga menghadirkan dua saksi penting yaitu Harni Koeswanto (sekreataris desa) dan Suwito (kepala dusun). Keterangan saksi menyatakan bahwa transaksi dilakukan sah, tunai, dan disaksikan aparat desa, tanah telah dikuasai oleh Penggugat sejak 2007, Tergugat I dan II ikut hadir dan menandatangani jual beli. Unsur jual beli dilakukan secara Adat, terang disaksikan oleh sekreataris desa, dan kepala dusun, sudah dilunasi senilai Rp 4.000.000,00 penyerahan oleh penggugat sejak dari tahun 2007 sampai saat ini.

Majelis Hakim mangabulkan gugatan seluruhnya, menyatakan bahwa jual beli sah dan memiliki kekuatan hukum tetap, menyatakan tanah menjadi hak milik sah penggugat. Memerintahkan BPN (Turut Tergugat) untuk memproses balik nama atas dasar putusan ini, menghukum semua Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dan menanggung biaya perkara. Hakim tetap melanjutkan sidang *verstek* karena Tergugat I & II tidak hadir meski dipanggil sah, Ini sesuai Pasal 125 HIR: apabila pihak dipanggil secara patut dan tidak hadir, maka perkara boleh diputus secara *verstek*. Fakta bahwa pihak pergi merantau dan tidak bisa dihubungi menjadi dasar pertimbangan agar hak pembeli dilindungi secara hukum. Putusan ini menjadi alas hak yuridis untuk balik nama sertifikat tanah ke atas nama Sutarno. Berdasarkan Pasal 31 ayat (3) PP 18/2021, BPN wajib menerima putusan

pengadilan berkekuatan hukum tetap sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Namun, karena peralihan dari ahli waris yang belum formal (belum ada SK waris), putusan ini menggantikan proses formal tersebut demi asas keadilan dan kepastian hukum. Dalam keadaan pihak tidak diketahui keberadaannya, proses verstek bisa sah dan adil jika bukti otentik dan saksi cukup kuat, Hakim mempertimbangkan hukum adat, praktik peralihan hak, dan asas kepastian hukum dalam pertanahan. Putusan dapat digunakan sebagai dasar BPN menerbitkan sertifikat baru.

Ketentuan hukum yang relevan dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Pct, terkait penerbitan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan ketika para pihak tidak diketahui keberadaannya Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan akta PPAT atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini ditegaskan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 14 ayat (1) huruf a angka 2: Hak atas tanah dapat dihapus apabila terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pasal 15 ayat (1): Jika hak dihapus karena putusan pengadilan, maka tanah menjadi milik pihak sebagaimana yang ditentukan dalam amar putusan.

Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Pct ini secara eksplisit menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan balik nama sertifikat atas tanah tersebut, dan Kantor Pertanahan (Turut Tergugat) diperintahkan untuk mencatat peralihan hak berdasarkan putusan. Ketentuan hukum yang digunakan dalam putusan ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah yang tidak dapat diproses secara

administratif karena pihak penjual tidak diketahui keberadaannya, dapat diselesaikan melalui jalur litigasi. Putusan pengadilan menjadi alat bukti yang sah untuk pendaftaran peralihan hak dan memberikan perlindungan hukum serta kepastian kepada pemilik yang beritikad baik. Dalam perkara ini Tidak ada akta jual beli PPAT, karena jual beli dilakukan secara adat (dibawah tangan), meskipun sah. Karena pihak penjual (ahli waris Atim) tidak diketahui keberadaannya dan tidak bisa menandatangani akta waris maupun balik nama, maka putusan pengadilan menjadi satu-satunya jalan hukum agar bisa dijadikan alas hak bagi BPN untuk menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat (Sutarno). Penggugat juga membuktikan kwitansi pembayaran, Surat jual beli bermaterai diketahui kepala dusun, dua saksi yang merupakan pejabat desa pada saat itu, dan bukti penguasaan tanah lebih dari 16 tahun.

Hakim menyatakan bukti telah cukup kuat untuk mengakui hak Sutarno atas tanah tersebut, diatur dalam Pasal 163 *HIR* mengatur siapa yang mendalilkan, dialah yang harus membuktikan. Ini berarti setiap orang yang menyatakan memiliki hak atau suatu peristiwa yang relevan dalam perkara, berkewajiban membuktikan kebenaran dalil tersebut. Ketidakhadiran Tergugat I dan II meskipun sudah dipanggil resmi berkali-kali, hakim berhak melanjutkan pemeriksaan dan menjatuhkan putusan secara *verstek*, sesuai dengan Pasal 125 *HIR*. Syarat sah jual beli tanah menurut hukum adat juga sebagai dasar dari pembuktian oleh Hakim, yakni adanya unsur:

- a. Unsur Terang adalah jual beli yang harus dilakukan dengan jelas dan ada saksi oleh pihak berwenang atau tokoh

masyarakat seperti Kepala Desa.

- b. Unsur Tunai adalah pembayaran yang dilakukan secara langsung pada saat transaksi. Dalam putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Pct, disebutkan bahwa penggugat telah membayar lunas sebesar Rp 4.000.000,00 kepada tergugat I.
- c. Unsur Penyerahan adalah setelah melakukan transaksi, penjual harus menyerahkan objek yang telah dijual kepada pembeli. Dalam hal ini, penggugat telah menguasai tanah tersebut setelah jual beli.¹⁰

Semuanya telah terbukti dalam perkara ini, tanah adat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipegang oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup penduduknya, di mana kewenangan tersebut memungkinkan penduduk tersebut memanfaatkan sumber daya alam termasuk tanah di wilayah tersebut untuk kelangsungan hidupnya. Terdapat hubungan lahiriah dan batiniah antara masyarakat dengan sumber daya yang bersangkutan, yang diwariskan secara turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat dengan wilayah yang bersangkutan. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 5 diatur mengenai:

¹⁰ Winandra Desvia, Hanafi Tanawijaya, S.H., "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)," *Jurnal Hukum Adigama* 3, no.2 (Desember 2020).

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Hukum adat berperan penting dalam mengakui kepemilikan tanah oleh masyarakat adat. Namun, penerapannya sering mengalami hambatan karena kebijakan pemerintah. Masalah utamanya adalah bagaimana cara menyatukan hukum adat dengan hukum nasional, agar hak masyarakat adat tetap diakui dalam program reforma agraria.¹¹ Untuk itu, dibutuhkan lembaga yang kuat agar hukum adat bisa dijalankan dengan baik dan adil.

Hukum adat memberi masyarakat adat hak untuk memiliki dan mengelola tanah yang sudah mereka kuasai secara turun-temurun. Tanah ini sangat penting bagi kehidupan mereka. Tapi dalam praktiknya, hukum dari pemerintah sering tidak sejalan dengan hukum adat. Hal ini menimbulkan konflik soal kepemilikan tanah. Sistem sertifikat tanah yang digunakan pemerintah kadang bertentangan dengan pandangan masyarakat adat, yang menganggap tanah sebagai bagian dari jati diri mereka.¹²

Salah satu faktor hukum yang memengaruhi keberhasilan reformasi agraria di masyarakat adat adalah keselarasan antara hukum nasional dan hukum adat. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang pengakuan dan pendaftaran tanah. Salah satu poin penting adalah bahwa dokumen tradisional seperti girik, *letter C*, petok D tidak diakui sebagai bukti kepemilikan tanah. Girik

¹¹ *Ibid*

¹² Naufalian et al, " Pengaruh Hukum Adat Terhadap Kebijakan Reformasi Agraria Di Indonesia," *Jurnal Hukum Indonesia* 2, no.2 (Mei 2025).

adalah bukti kepemilikan tanah yang sering digunakan oleh masyarakat, tetapi kini tidak memiliki kekuatan hukum. *Letter C* dokumen yang dulunya digunakan untuk menunjukkan kepemilikan tanah. Petok D dokumen pajak tanah yang juga tidak lagi dianggap sah. Pemilik tanah yang masih menggunakan dokumen-dokumen ini disarankan untuk segera mengurus Sertifikat Hak Milik (SHM). SHM merupakan bukti kepemilikan yang diakui secara hukum dan memberikan perlindungan terhadap sengketa. Jika pemilik tanah tidak mendaftarkan tanah mereka dan tidak mendapatkan SHM sebelum tahun 2026, mereka berisiko menghadapi masalah hukum. Ini termasuk kesulitan dalam membuktikan kepemilikan dan potensi klaim dari pihak lain.¹³ Pemerintah perlu memasukkan hukum adat ke dalam kebijakan nasional tanpa menghilangkan nilai-nilai lokal yang ada di dalamnya dan langkah yang bisa diambil adalah dengan melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyiapkan dokumen yang diperlukan untuk proses pendaftaran agar bisa lebih cepat dan efektif. Dengan begitu, masyarakat adat akan merasa hukum adat mereka dihargai dan diakui pengakuan dan penghormatan terhadap hukum adat dapat membantu mengurangi konflik yang muncul karena perbedaan pandangan hukum. Keberhasilan reformasi agraria di wilayah adat juga bergantung pada adanya aturan yang mendukung dari pemerintah. Dengan adanya regulasi yang memadai, masyarakat adat akan merasa yakin bahwa hak-hak mereka dilindungi secara hukum.

¹³ Lintang and Andari, "Keabsahan *Letter C* Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*," *Jurnal Hukum dan Sosial Politik* 1,no.1(Febuari 2023).

Reforma agraria di Indonesia masih menghadapi banyak tantangan, terutama jika dilihat dari sudut pandang hukum adat yang masih hidup di tengah masyarakat. Tujuan awal dari reforma agraria adalah untuk mengurangi ketimpangan kepemilikan tanah dan meningkatkan kesejahteraan rakyat¹⁴. Namun, hukum adat yang sudah lama berlaku di masyarakat sering tidak sejalan dengan hukum nasional, sehingga menimbulkan konflik antara kedua sistem hukum tersebut ini menyebabkan ketegangan antara hak kepemilikan tradisional dan kebijakan tanah yang ditetapkan negara. Hukum adat memberi masyarakat lokal hak atas tanah yang telah mereka kelola dan warisi. Bagi masyarakat adat, tanah bukan hanya aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan spiritual yang penting. Jika pemerintah tidak memahami nilai-nilai ini, reforma agraria hanya akan menimbulkan konflik yang berkepanjangan.¹⁵

Ketika reforma agraria memasuki daerah yang dikelola masyarakat adat, muncul benturan antara tujuan program dan pandangan masyarakat adat tentang tanah mereka. Masyarakat adat sering menganggap tanah mereka terikat oleh sejarah yang tidak bisa dipisahkan oleh kebijakan formal. Salah satu tantangan utama dalam pelaksanaan reforma agraria di kawasan adat adalah legitimasi hukum. Pemerintah menggunakan sertifikasi tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, sementara masyarakat adat mengandalkan bukti penguasaan turun-temurun.

Ketidakcocokan ini menimbulkan masalah dalam pengakuan hak atas tanah, di mana masyarakat adat sering merasa hak mereka diabaikan. Konflik antara

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Naufalian et al, *op.cit*, hlm. 32-42.

hukum negara dan hukum adat membuat proses reforma agraria tidak berjalan efektif di banyak daerah. Penting bagi pemerintah untuk mengambil pendekatan yang lebih inklusif dalam reforma agraria. Pendekatan ini harus melibatkan masyarakat adat sebagai pihak yang paling berkepentingan dengan penggunaan dan kepemilikan tanah. Tanpa partisipasi aktif dari masyarakat adat, reforma agraria bisa menjadi alat pemaksaan yang tidak menghormati kearifan lokal. Menghargai nilai-nilai dan hukum adat dapat membantu menciptakan kerangka hukum yang lebih adil dan mengurangi konflik selama pelaksanaan reforma agraria.¹⁶ Selain itu, pendekatan yang peka terhadap budaya dan hukum adat diperlukan dalam sosialisasi kebijakan reforma agraria. Pemerintah harus memahami lebih dalam tentang struktur sosial dan nilai-nilai masyarakat adat sebelum menerapkan kebijakan redistribusi tanah. Proses edukasi yang baik dapat membantu masyarakat memahami tujuan reforma agraria dan mengurangi resistensi mereka terhadap perubahan yang diusulkan.¹⁷

Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat. Ini menunjukkan bahwa hukum adat memiliki peran utama dalam mengatur pertanahan. Dalam UUPA, tanah adat bisa didaftarkan ke negara, dan pendaftaran ini memberikan kepastian hukum atas status tanah dan hak masyarakat adat. Setelah didaftarkan, tanah adat diakui sebagai Hak Milik yang dilindungi negara. Namun, proses pendaftaran tanah adat berlangsung sangat lambat. Sampai tahun 2013, baru sekitar 1,3 juta hektar yang terdaftar dari total potensi sekitar 7–10 juta hektar. Akibatnya, banyak tanah adat

¹⁶ Damianus Krismantoro, *Kolonialisme Dan Pelaksanaan Reforma Agraria Di Indonesia*, (ISSN: 2715-0186).

¹⁷ *Ibid*

belum memiliki kepastian hukum. Di sisi lain, pemerintah sering memberikan izin pemanfaatan tanah (konsesi) yang tumpang tindih dengan wilayah adat. Hal ini terjadi karena UUPA tidak mengatur tanah adat secara jelas, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Lembaga adat dinilai masih lemah dalam menyelesaikan sengketa tanah dengan pihak luar. Meskipun UUPA sudah memberi dasar hukum untuk tanah adat, pelaksanaannya masih banyak kekurangan. Proses pendaftaran yang lambat, tumpang tindih klaim, dan lemahnya peran lembaga adat menjadi hambatan dalam memberikan kepastian hukum atas tanah adat. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan hukum, termasuk pengaturan hak komunal, penyelesaian konflik klaim, dan penguatan lembaga adat. Dengan langkah-langkah ini, kepastian hukum bagi tanah adat bisa lebih terjamin ke depannya.¹⁸

Kepastian hukum sangat penting dalam menjaga kedamaian dan melindungi hak-hak masyarakat adat atas tanah mereka. Tanah adat sering menjadi bagian penting dari jati diri dan kehidupan tradisional suatu komunitas. Karena itu, kejelasan hukum tentang kepemilikan, penggunaan, dan pewarisan tanah adat sangatlah penting. Menurut Jan Michiel Otto dalam buku Adrian Sutendi, agar kepastian hukum bisa tercapai, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi: (1) aturan hukum harus jelas dan konsisten; (2) pemerintah harus menjalankan aturan itu dengan patuh dan adil; (3) masyarakat harus menyesuaikan diri dengan aturan

¹⁸ Pangaribuan et al., "Kepastian Hukum Dalam Tanah Adat Dan UUPA Yang Mengatur Mengenai Tanah Adat Universitas Negeri Medan Masyarakat Hukum Adat . Tanah Adat Biasanya Dimiliki Dan Digunakan Secara Komunal Oleh." *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik* 2, No.1 (Januari 2024):276-286.

tersebut; (4) hakim harus mandiri, adil, dan konsisten dalam menyelesaikan perkara; serta (5) putusan pengadilan harus benar-benar dilaksanakan.¹⁹

Dalam banyak kasus, masyarakat adat mengalami kesulitan mendapatkan kepastian hukum, baik karena aturan yang tidak jelas maupun karena adanya konflik dengan pihak lain. Untuk melindungi hak-hak masyarakat adat, penting adanya pengakuan hukum yang jelas atas tanah adat serta perlindungan hukum yang kuat. Hal ini memerlukan proses pembentukan aturan yang melibatkan masyarakat adat, di mana nilai dan kebiasaan lokal dihormati oleh hukum nasional. Kepastian hukum juga berperan penting dalam pembangunan yang berkelanjutan. Dengan memberi kejelasan hukum atas tanah adat, pemerintah bisa menciptakan suasana yang baik untuk investasi jangka panjang, tanpa mengabaikan hak dan kesejahteraan masyarakat adat. Kepastian hukum juga memerlukan sistem penyelesaian konflik yang adil dan terbuka, agar sengketa tanah bisa diselesaikan tanpa merugikan pihak mana pun.

Penggugat juga sudah memenuhi gugatan dengan sesuai wilayah hukum tempat tanah itu berada yakni Pengadilan Negeri Pacitan, Pasal 118 Ayat (3) *HIR* Yurisdiksi Pengadilan mengatur yurisdiksi pengadilan terkait gugatan terhadap tergugat yang tidak dikenal, atau jika tempat tinggal tergugat tidak diketahui, atau gugatan tersebut terkait barang yang tidak jelas keberadaan atau kepemilikannya. Dalam kasus tersebut, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat. Meskipun Tergugat tidak hadir, majelis hakim tetap menjalankan ketentuan mediasi formal sebelum memutus perkara, menunjuk

¹⁹ *Ibid.*

mediator, dan mencatat hasil mediasi (gagal) ini menunjukkan penghormatan terhadap asas peradilan yang adil dan proporsional.

Kolaborasi antara pemerintah, masyarakat adat, dan pihakpihak terkait lainnya menjadi kunci. Proses dialog dan negosiasi yang terbuka dapat menciptakan landasan bagi kebijakan hukum yang seimbang dan menghormati hak-hak semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, kepastian hukum dalam konteks tanah adat bukan hanya sekedar aspek teknis, namun juga merupakan landasan bagi kesejahteraan, keberlanjutan, dan perdamaian dalam masyarakat.²⁰

²⁰ *Ibid.*

B. Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Bersumber Dari Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap

Setiap negara memiliki sistem pendaftaran tanah yang berbeda, tergantung pada asas hukum yang digunakan dalam pengalihan hak atas tanah. Ada dua asas hukum yang umum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus juris*. Namun, hampir tidak ada negara yang sepenuhnya memakai salah satu asas saja. Ini karena keduanya punya kelebihan dan kekurangan masing-masing, sehingga setiap negara menyesuaikannya dengan kebutuhannya sendiri.²¹

Asas itikad baik berarti bahwa seseorang yang mendapatkan hak dengan niat baik tetap dianggap sebagai pemilik sah menurut hukum. Tujuan asas ini adalah melindungi orang yang beritikad baik. Masalahnya adalah sulit mengetahui apakah seseorang benar-benar beritikad baik. Solusinya, hanya orang yang mau memperoleh hak dari pemilik yang terdaftar saja yang dianggap beritikad baik. Untuk melindungi orang seperti ini, dibutuhkan catatan resmi yang memiliki kekuatan bukti. Sistem seperti ini disebut sistem pendaftaran tanah positif. Berbeda dengan asas *nemo plus juris*, yang berarti seseorang tidak bisa memberikan hak lebih dari apa yang ia miliki. Jadi, jika seseorang yang tidak berhak mencoba mengalihkan hak, maka pengalihan itu tidak sah. Tujuan asas ini adalah melindungi pemilik hak yang sebenarnya.²² Berdasarkan asas ini, pemilik asli tetap bisa menuntut kembali haknya, meskipun sudah terdaftar atas nama

²¹ Danar Fiscusia Kurniaji, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan," *Fiat Justisia* 10, no.3 (July-September 2016):413-586.

²² *Ibid*

orang lain. Karena itu, dalam sistem ini, catatan atau daftar tanah tidak punya kekuatan bukti penuh. Sistem ini disebut sistem pendaftaran tanah negatif.

Dalam sistem hukum positif, catatan atau daftar resmi memiliki kekuatan hukum, sehingga orang yang namanya tercatat dianggap sebagai pemilik hak yang sah. Kelebihan dari sistem ini adalah adanya kepastian hukum bagi pemilik hak, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya. Namun, kelemahannya adalah proses pendaftarannya bisa tidak berjalan lancar. Bahkan, bisa saja orang yang tidak berhak didaftarkan, dan hal ini bisa membuat hak orang lain yang sebenarnya berhak menjadi hilang. Berbeda dengan sistem hukum negatif, daftar resminya tidak memiliki kekuatan hukum. Jadi, meskipun seseorang terdaftar, itu belum tentu berarti dia adalah pemilik yang sah. Akibatnya, jika orang itu mendapat hak dari pihak yang tidak berhak, maka dia sendiri harus menanggung risikonya.²³ Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pendaftaran tanah antara lain:

1. Dasar Hukum

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas data yuridis dan fisik suatu bidang tanah. Sertifikat hak atas tanah menjadi penting karena berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya, serta dapat digunakan dalam transaksi hukum seperti jual beli, waris, hibah.

²³ I Made Wahyu Chandra Satriana et al, "Perolehan Sertifikat Hak milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan," *Jurnal Hukum Kenotariatan* 09, no.03 (Desember 2024):2502-7573.

Dalam sistem hukum agraria Indonesia yang menganut sistem pendaftaran positif, keberadaan sertifikat memberikan perlindungan terhadap pemiliknya dari klaim pihak lain, kecuali jika dapat dibuktikan bahwa penerbitannya cacat hukum. Sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk perlindungan negara terhadap hak kepemilikan individu atas tanah, sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah yang sistematis dan legal, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian prima facie di pengadilan, yaitu dianggap benar sampai ada bukti sebaliknya, namun tetap dapat dibatalkan apabila terbukti diperoleh secara tidak sah atau melanggar ketentuan hukum. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat disertifikasi di antaranya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Setiap jenis hak ini memiliki karakteristik dan jangka waktu tertentu, dan hanya dapat diberikan kepada subjek hukum yang memenuhi syarat. Dasar hukum lainnya yang mengatur sertifikat hak atas tanah antara lain adalah Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021, dan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Secara keseluruhan, keberadaan sertifikat tanah adalah manifestasi dari tujuan pendaftaran tanah, yaitu menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia. Pada Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana diatur bahwa:

- (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas , dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”²⁴

2. Proses Pengadilan dan Kekuatan Hukum Putusan

Ada beberapa konsep mengenai putusan pengadilan. Yang pertama disebut putusan hakim, dan yang kedua dikenal sebagai keputusan pengadilan. Dalam berbagai literatur, para ahli hukum mencoba mendefinisikan putusan hakim atau putusan pengadilan. Meskipun ada beberapa definisi yang berbeda, jika ditelaah dengan baik, semua definisi tersebut pada dasarnya memiliki pemahaman yang sama. Sudikno Mertokusumo memberikan definisi putusan hakim sebagai suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau suatu sengketa antara para pihak. Dalam definisi ini Sudikno mencoba untuk menekankan bahwa yang dimaksud dengan putusan hakim itu adalah yang diucapkan di depan persidangan. Sidang terbuka untuk umum wajib diucapkan Sidang dan pengucapan amar putusan sangat penting.

²⁴ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Putusan yang tidak dibacakan dalam sidang terbuka dianggap tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Undang-undang pun mengancam bahwa putusan tersebut dapat dibatalkan secara hukum. Prinsip bahwa putusan dicucapkan dalam sidang terbuka untuk umum ditegaskan dalam Pasal 13 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Menurut pasal tersebut putusan pengadilan hanya sah dan memiliki kekuatan hukum jika diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum. Maka dari itu Putusan pengadilan dapat menjadi dasar yang sah untuk peralihan hak atas tanah. Dalam konteks hukum Indonesia, peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui berbagai cara, termasuk jual beli, hibah, waris, dan sebagainya. Namun, dalam kasus, sengketa Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Pct mengenai kepemilikan tanah dapat diselesaikan melalui pengadilan, dan putusan yang dihasilkan dapat menjadi dasar hukum untuk peralihan hak. Salah satu syarat penting agar putusan pengadilan dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah adalah bahwa putusan tersebut harus berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).²⁵

Ini berarti bahwa Putusan tersebut tidak dapat lagi diajukan banding atau kasasi, Putusan tersebut telah menjadi final dan mengikat bagi para pihak yang terlibat dalam perkara. Hanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah, karena memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.²⁶ Dalam kasus ini, putusan pengadilan akan menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Jika

²⁵ Pernia, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum," *Jurnal Recital* 2, no. 2 (2021).

²⁶ *Ibid*

putusan menyatakan bahwa pihak Penggugat adalah pemilik sah, maka pihak Penggugat dapat melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Putusan pengadilan memiliki peran yang sangat penting dalam peralihan hak atas tanah. Jenis putusan yang relevan, syarat kekuatan hukum tetap, dan relevansi jenis perkara semuanya berkontribusi pada kepastian hukum dalam proses peralihan hak. Oleh karena itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah untuk memahami aspek-aspek ini agar dapat melindungi hak-hak mereka secara hukum.²⁷ Putusan pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap Sebelum memulai proses penerbitan sertifikat, penting untuk memastikan bahwa putusan pengadilan yang menetapkan hak atas tanah telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

3. Porsedur Admnistratif

Setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, pemohon (pihak yang berhak atas tanah sesuai putusan) harus mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.²⁸ Proses ini meliputi langkah-langkah berikut:

- a. Salinan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pengadilan dan memuat amar putusan yang tidak lagi dapat diajukan upaya hukum biasa, seperti banding atau kasasi. Putusan ini dinyatakan telah "*inkracht van gewijsde*", biasanya ditandai dengan cap atau keterangan dari panitera. Dalam konteks pertanahan, salinan ini

²⁷ Danar Fiscusia Kurniaji, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan," *Jurnal Fiat Justisia* 10, no. 3 (2016).

²⁸ *Ibid*

menjadi dasar sah untuk mengurus peralihan hak dan penerbitan sertifikat tanah di kantor pertanahan, terutama ketika peralihan hak tidak didasarkan pada akta PPAT melainkan pada putusan pengadilan;

- b. Identitas pemohon (KTP) berperan sebagai bukti identitas hukum pemohon dalam proses permohonan di pengadilan. Dalam dokumen putusan, data KTP digunakan untuk memverifikasi keabsahan identitas, seperti nama, tempat/tanggal lahir, dan alamat tinggal pemohon, sehingga hakim dapat memastikan bahwa pemohon memang pihak yang berkepentingan langsung atas perkara. Fungsi ini juga krusial untuk menjamin kepastian hukum, karena data yang tercantum akan menjadi dasar sah dalam pelaksanaan putusan, seperti saat mendaftarkan sertifikat hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Tanpa KTP, pengadilan tidak dapat menetapkan secara sah siapa subjek hukum dalam perkara tersebut.²⁹
- c. Bukti kepemilikan tanah sebelumnya berfungsi sebagai dasar pembuktian hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang sebelum dilakukan peralihan hak atau penerbitan sertifikat baru. Dokumen ini dapat berupa girik, surat keterangan kepala desa, akta jual beli, sertifikat lama, atau putusan pengadilan. Fungsinya adalah untuk menunjukkan riwayat penguasaan atau kepemilikan tanah secara sah, sehingga kantor pertanahan dapat menilai keabsahan klaim tersebut.

²⁹ Lakalet Lestari, "Pertimbangan Hukum Pencantuman Agama dalam Dokumen Kependudukan," *SUPREMASI: Jurnal Hukum* 6,no 2 (2023).

Selain itu, bukti ini juga penting untuk mencegah terjadinya sengketa dan menjadi pertimbangan utama dalam proses pendaftaran tanah, guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya.³⁰

- d. Surat permohonan resmi untuk penerbitan sertifikat berfungsi sebagai dokumen tertulis yang menyatakan secara formal keinginan seseorang atau suatu pihak untuk mengajukan penerbitan sertifikat hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan. Surat ini menjadi dasar dimulainya proses administrasi pertanahan karena tanpa adanya permohonan, BPN tidak dapat memproses pengukuran, penelitian data yuridis dan fisik, maupun menerbitkan sertifikat. Dalam surat tersebut, biasanya dicantumkan identitas lengkap pemohon, keterangan mengenai letak, luas, dan batas tanah, serta dasar hak atau bukti penguasaan atas tanah yang dimohonkan. Selain itu, surat permohonan juga menunjukkan kesediaan pemohon untuk memenuhi kewajiban administratif yang diperlukan, seperti melampirkan dokumen pendukung dan membayar biaya yang telah ditentukan. Dengan demikian, surat ini merupakan langkah awal yang bersifat formal dan sangat penting untuk memperoleh pengakuan hak atas tanah secara sah dan tertib hukum.³¹
- e. Formulir permohonan, pemohon harus mengisi formulir permohonan yang disediakan oleh BPN merupakan dokumen resmi yang

³⁰ Noor Atikah, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia," *Notary Law Journal* 1, no 3 (2022).

³¹ *Ibid.*

disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan wajib diisi oleh pemohon sebagai bagian dari proses pengajuan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dalam formulir ini, pemohon harus mencantumkan informasi secara lengkap dan benar, seperti identitas diri, letak dan luas tanah, dasar perolehan tanah, serta jenis hak yang dimohonkan. Pengisian formulir ini bertujuan untuk memberikan data administratif dan yuridis awal yang akan diverifikasi oleh petugas BPN dalam proses penelitian dan pendaftaran tanah. Formulir permohonan menjadi syarat administratif yang penting karena tanpa pengisian yang benar dan lengkap, permohonan tidak dapat diproses lebih lanjut oleh kantor pertanahan.³²

4. Mekanisme Verifikasi Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Setelah permohonan diajukan, BPN akan melakukan verifikasi dan penelitian lapangan untuk memastikan bahwa tanah yang dimohon sesuai dengan putusan pengadilan dan tidak ada sengketa lain yang menghalangi penerbitan sertifikat. Proses ini selanjutnya dilakukan pemeriksaan data BPN akan memeriksa data yang diajukan oleh pemohon dan mencocokkannya dengan data yang ada di BPN, pengukuran tanah. Jika diperlukan, BPN akan melakukan pengukuran tanah untuk memastikan batas-batas tanah yang dimohon.³³ Pemberitahuan kepada pihak terkait, BPN dapat memberitahukan pihak-pihak

³² Hadilnath Bening, Fitriya "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep." *Jurnal Enersia Publika* 2, no.1 (Juni 2018): 13-28.

³³ Sapardiyono, Margaret Putri Tri Agata, *Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Widya Bhumi 1, no. 2,(Oktober 2021).

yang berkepentingan mengenai permohonan sertifikat untuk memberikan kesempatan bagi mereka untuk mengajukan keberatan jika ada.³⁴

Jika semua proses verifikasi dan penelitian lapangan telah selesai dan tidak ada masalah yang menghalangi, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah. Proses penerbitan sertifikat. Pembuatan sertifikat tanah akan dibuat berdasarkan data yang telah diverifikasi, selanjutnya penandatanganan sertifikat yang telah dibuat akan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang di BPN. Pemberian sertifikat kepada pemohon, sertifikat yang telah ditandatangani akan diserahkan kepada penggugat sebagai bukti hak atas tanah.³⁵ Setelah sertifikat diterbitkan, BPN akan mencatatkan hak atas tanah tersebut dalam buku tanah dan sistem informasi pertanahan yang ada. Ini penting untuk memastikan bahwa hak atas tanah tersebut diakui secara resmi dan dapat dipertahankan di hadapan pihak ketiga.

Pengadilan bertugas untuk menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak atas tanah. Ini termasuk mendengarkan argumen dari kedua belah pihak, memeriksa bukti, dan memberikan putusan berdasarkan hukum yang berlaku. Setelah proses persidangan, pengadilan akan mengeluarkan putusan yang menetapkan siapa yang berhak atas tanah yang disengketakan.³⁶ Putusan ini harus jelas dan mencakup semua aspek yang relevan, termasuk hak-hak yang diberikan kepada pihak yang menang. Pengadilan Negeri menangani semua perkara yang berkaitan dengan sengketa tanah, mulai dari pendaftaran perkara hingga pengambilan keputusan. Jika putusan pengadilan memerlukan eksekusi, juru sita

³⁴ *Ibid*

³⁵ Danar Fiscusia Kurniaji, *Op.cit*, hlm. 450.

³⁶ Faradhiba, "Masyarakat Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Antara Para Pemegang Hak," *Jurnal Hukum dan Pembangunan Masyarakat* 14, no.3 (September 2023).

berperan untuk melaksanakan eksekusi putusan tersebut. Tugas juru sita Melakukan eksekusi fisik terhadap objek sengketa, jika diperlukan, Menginformasikan kepada pihak-pihak terkait mengenai pelaksanaan eksekusi, Menyusun berita acara eksekusi yang mencatat semua langkah yang diambil selama proses eksekusi.³⁷

Pembuatan akta tanah akan dibuat oleh PPAT yang dapat membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti akta jual beli, hibah, atau akta waris. Akta ini berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat peralihan hak. Notaris atau PPAT dapat mengesahkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses administrasi pertanahan, meskipun dalam kasus yang hanya berdasarkan putusan pengadilan, akta ini tidak selalu diperlukan. Notaris atau PPAT juga dapat memberikan nasihat hukum kepada klien mengenai proses peralihan hak atas tanah dan dokumen yang diperlukan.³⁸ Setiap lembaga memiliki peran dan tanggung jawab yang berbeda namun saling terkait dalam proses peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. Pengadilan bertugas untuk memberikan putusan yang mengikat, sementara BPN mengurus administrasi pertanahan dan penerbitan sertifikat. Juru sita melaksanakan eksekusi putusan, dan notaris atau PPAT dapat membantu dalam pembuatan.³⁹

5. Kendala dan tantangan dalam proses pendaftaran tanah

a. Sengketa atau konflik kepemilikan

³⁷ *Ibid*

³⁸ Adekta Andari Pernia, *Op.cit*, hlm. 191.

³⁹ Zulfina, "Penyelesain Sengketa Hak Atas Tanah," *Jurnal Sekolah Tinggi Hukum Sultan Adam* 11, no.2 (Agustus 2023).

Sering terjadi lebih dari satu pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Hal ini bisa disebabkan karena tanah warisan yang belum dibagi dengan jelas, jual beli tanah tanpa akta autentik, perbedaan data antara dokumen fisik dan yuridis.

b. Dokumen Tidak Lengkap Atau Tidak Sah

Proses pendaftaran memerlukan dokumen yang lengkap dan sah, kendala umumnya adalah tidak ada surat jual beli resmi, tidak ada girik, sertifikat atau bukti kepemilikannya, dokumen lama yang tidak sesuai dengan format baru dari BPN.

c. Masalah Penguasaan Fisik Tanah

Sering kali pihak yang ingin mendaftarkan tanah tidak menguasai tanah tersebut secara fisik (misalnya tanah dikuasai oleh orang lain), sehingga menyulitkan pengukuran dan validasi lapangan.

d. Keterbatasan informasi dan edukasi

Banyak masyarakat, terutama di pedesaan, tidak mengetahui pentingnya pendaftaran tanah atau bagaimana cara mengurusnya. Hal ini menyebabkan rendahnya partisipasi masyarakat, pendaftaran dilakukan setelah muncul sengketa.

e. Proses Birokrasi yang panjang

Meski ada program percepatan seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tetapi hambatan birokrasi masih sering terjadi, seperti antrian panjang di kantor pertanahan, proses verifikasi yang lama, koordinasi lintas instansi yang kurang efisien.

f. Ketidaksesuaian Data di Peta dan Kenyataan

Terkadang data yang ada di peta pendaftaran tidak sesuai dengan kondisi nyata di lapangan. Ini menyulitkan dalam penetapan batas dan lokasi tanah.⁴⁰

Proses pendaftaran tanah di Indonesia sering menghadapi berbagai kendala, namun sejumlah solusi telah dikembangkan untuk mengatasinya. Salah satu kendala utama adalah terjadinya sengketa atau konflik kepemilikan. Untuk mengatasinya, perlu dilakukan verifikasi data secara menyeluruh dan sistematis dengan melibatkan aparat desa, tokoh masyarakat, serta saksi batas. Mediasi juga dapat dilakukan sebelum proses pendaftaran dimulai, agar semua pihak yang berkepentingan mencapai kesepakatan terlebih dahulu. Selain itu, dokumen yang tidak lengkap atau tidak sah juga menjadi hambatan serius. Untuk itu, pemerintah perlu menyederhanakan persyaratan dokumen, memberikan pendampinga hukum bagi masyarakat, serta mengadakan audit kepemilikan tanah sebelum dilakukan pendaftaran.⁴¹ Masalah lain yang sering muncul adalah ketika pihak yang mendaftarkan tanah tidak menguasai tanah tersebut secara fisik. Solusinya adalah melakukan identifikasi lapangan bersama masyarakat sekitar dan menggunakan teknologi seperti drone dan GPS untuk mengukur tanah secara akurat. Dalam hal rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah, sosialisasi harus ditingkatkan melalui berbagai saluran, seperti media lokal, forum

⁴⁰ Supriyadi et all, "Challenges Arising from Article 22(2) of Ministerial Regulation ATR/BPN No. 6/2018 on Complete Systematic Land Registration (PTSL) Pertaining to Insufficient or Missing Evidence of Community Land Ownership" *Unnes Law Journal* 9, no.2 (2023):419-440.

⁴¹ Farida et all, "Sosialisasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja." *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 5. No 4 (November 2022a):2614-6673.

warga, dan kegiatan penyuluhan hukum. Penting juga dibuat panduan sederhana dalam bahasa lokal agar mudah dipahami oleh masyarakat. Di sisi birokrasi, lambannya pelayanan dan lemahnya koordinasi antar instansi menjadi kendala tersendiri. Solusi yang ditawarkan antara lain adalah penerapan layanan satu pintu, digitalisasi proses pendaftaran, dan transparansi waktu serta biaya layanan. Untuk mencegah pungutan liar, sistem pembayaran non-tunai harus diperluas, pengawasan eksternal diperkuat, serta masyarakat harus diberi informasi yang jelas tentang biaya resmi. Sementara itu, ketidaksesuaian antara data peta dan kondisi lapangan dapat diatasi dengan pemetaan ulang menggunakan teknologi modern dan sinkronisasi data antara BPN dengan dinas tata ruang. Dengan pendekatan yang menyeluruh ini, diharapkan proses pendaftaran tanah dapat berjalan lebih cepat, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.⁴²

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberikan sejumlah solusi strategis untuk menyelesaikan berbagai permasalahan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Salah satu solusi utama adalah digitalisasi proses pendaftaran tanah. Dengan diterapkannya sistem elektronik, proses pendaftaran, pemetaan, penerbitan sertifikat, dan pencatatan hak atas tanah dapat dilakukan secara lebih cepat, efisien, dan transparan. Hal ini sekaligus mengurangi praktik birokrasi yang berbelit dan meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah.⁴³

⁴² *Ibid.*

⁴³ Putu Reza Aditya Tirandika, Made Gde Subha Karma Resen, "Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021," *Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no.01 (April 2023).

Selain itu, Peraturan Pemerintah ini memberikan solusi atas pengelolaan dan pendaftaran Hak Pengelolaan (HPL), dengan menegaskan bahwa HPL harus ditetapkan melalui keputusan menteri dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Proses pemberian, perpanjangan, dan pembaruan hak seperti HGU dan HGB juga diatur secara ketat, di mana hak tersebut hanya dapat diperpanjang atau diperbarui jika tanah terbukti dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Hal ini memastikan bahwa hak atas tanah tidak hanya didaftarkan, tetapi juga digunakan secara produktif.⁴⁴ PP No. 18 Tahun 2021 juga mengatur pendaftaran hak atas ruang, seperti penggunaan tanah di atas atau di bawah permukaan bumi, misalnya untuk jalur MRT atau fasilitas bawah tanah. Ketentuan ini mendorong pemanfaatan ruang yang lebih efisien di kawasan perkotaan dan tetap mengedepankan kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat atas ruang tersebut.

Peraturan ini juga memberikan kewenangan diskresi kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan hak atas tanah yang tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme biasa. Termasuk di dalamnya pengakuan atas hak lama atau hak yang belum terdaftar. Namun, untuk menghindari multitafsir terhadap pasal-pasal tertentu yang dianggap belum jelas, diperlukan peraturan pelaksana di tingkat teknis, seperti Peraturan Menteri, agar implementasi di lapangan berjalan konsisten dan tidak menimbulkan sengketa baru. Dengan demikian, PP No. 18 Tahun 2021

⁴⁴ *Ibid*

menjadi landasan penting dalam memperkuat sistem pendaftaran tanah nasional melalui pendekatan modern, efisien, dan berorientasi pada kepastian hukum.⁴⁵

⁴⁵ Mohammad Rafi Dafallah, "Pelaksanaan Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Yang Mengatur Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang," *Dinamika* 31, no.1 (Januari 2025):2745-9829.