

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG DISEBABKAN SERTIPIKAT
TANAH TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN NOMOR :
57/PDT.G/2022/PN Tar)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :
Fakhri Romiz Rizqullah
NIM: 30302000132

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG DISEBABKAN SERTIPIKAT
TANAH TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN NOMOR :
57/PDT.G/2022/PN Tar)**



Pada Tanggal, 8 November 2023 telah Disetujui Oleh :
Dosen Pembimbing :

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH,Sp.N,M.Hum

NIDN: 06-1702-6801

HALAMAN PENGESAHAN
PENYELESAIAN SENGKETA YANG DISEBABKAN SERTIPIKAT TANAH
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA
(TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN NOMOR :
57/PDT.G/2022/PN Tar)

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Fakhri Romiz Rizqullah

NIM : 30302000132

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 28 November 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

H. Winanto. S.H., M.H

NIDN: 06-1805-6502

Anggota

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H
NIDN: 06-1508-7903

Dr.H. Umar Ma'ruf, S.H. Sp.N, M.Hum
NIDN: 06-1702-6801



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

Jika kamu tak dapat melakukan hal yang besar, lakukan dari hal kecil namun dengan cara yang hebat, maka mulailah dengan rasa semangat percaya diri dan selalu berusaha dengan berlandaskan bismillah karena “sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.”(Q.S Ar-ra'd:11)

Persembahan:

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Kedua orangtua, Bapak Hanafiah dan Ibu Suryani yang penulis cintai dan banggakan
2. Skripsi ini saya persembahkan kepada kakak dan adik saya : Khalfia Abdan Firani dan M. Ilman Ashrafullah terima kasih telah menjadi penyemangat dalam mengerjakan skripsi ini.
3. Almamater Fakultas Hukum UNISSULA

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fakhri Romiz Rizqullah

NIM. : 30302000132

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA YANG DISEBABKAN SERTIPIKAT TANAH TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN NOMOR : 57/PDT.G/2022/PN Tar)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar aturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 November 2023

Menyatakan

Fakhri Romiz Rizqullah

NIM. 30302000132

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fakhri Romiz Rizqullah

NIM. : 30302000132

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“PENYELESAIAN SENGKETA YANG DISEBABKAN SERTIPIKAT TANAH TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN NOMOR: 57/PDT.G/2022/PN Tar)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 November 2023

Menyatakan

Fakhri Romiz Rizqullah
NIM. 30302000132

KATA PENGANTAR

Terimakasih penulis ucapkan, karena dengan karunia yang diberikan oleh Allah SWT. dan jiwa semangat untuk menyelesaikan program S1 ini. Shalawat beserta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi revolusioner akhlak dan pemikiran. Berkat keridhoan Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA YANG DISEBABKAN SERTIPIKAT TANAH TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN NOMOR : 57/PDT.G/2022/PN Tar)” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar strata 1 (S1) pada Fakultas Hukum, Progam studi Ilmu Hukum Pidana, Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Banyak faktor yang mendukung penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini. Hal ini terlihat dari para pihak yang turut memberi dukungan moral dan materiil, berupa bimbingan, saran, dan perhatian yang tak terhingga. Untuk itu perkenankan penulis menghaturkan rasa terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E, Akt, M.Hum Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E, Akt, M.Hum selaku Dosen Wali yang selalu memberi pengarahan selama mengikuti perkuliahan.
6. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, SH, Sp.N, M. Hum selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa membimbing penulis dan memberi dukungan moral dan spiritual dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Imran Marannu, SH. MH. Sebagai Hakim di Pengadilan Negeri Kota Tarakan.
8. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
9. Kedua orang tua tercinta, Bapak Hanafiah dan Ibu Suryani yang selalu memberikan dukungan penuh moral dan materiil.
10. Arifah Dwi Wahyu Wulan Dhari yang telah memberikan semangat, motivasi, dan membantu skripsi penulis dalam menemukan referensi buku-buku.
11. Dan kepada seluruh manusia yang telah memberikan dampak positif kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan baik dari segi bahasa, isi, maupun analisisnya, sehingga kritik dan saran dari pembaca yang bersifat konstruktif sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin Ya Rabba alamin

Penulis

Fakhri Romiz Rizqullah

ABSTRAK

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, menjadi sumber kehidupan dan mata pencaharian, serta menjadi salah satu kebutuhan mendasar. Tanah juga memiliki peran besar dalam perkembangan sejarah dan masyarakat, dengan sengketa atas kepemilikan tanah sering kali menjadi sumber konflik dan permasalahan hukum. Karena itu, pendaftaran tanah dan pemilikan sertipikat hak atas tanah sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik tanah.

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penyebab sengketa yang dikarenakan sertipikat tanah tidak diketahui keberadaan pemilikannya, serta mengetahui penyelesaian sengketa tanah tidak diketahui keberadaan pemilikannya di Kota Tarakan.

Metode pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah penelitian yang menitik beratkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum, data yang digunakan yaitu data primer dan sekunder sumber data di peroleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka

Hasil penelitian ini adalah faktor penyebab sengketa sertipikat tanah disebabkan oleh ketidakjelasan kepemilikan sertifikat dapat muncul akibat sertifikat palsu, perubahan status tanah, kematian pemilik tanah tanpa waris, masalah administratif, pertentangan klaim kepemilikan, atau perubahan regulasi hukum. Penyelesaian sengketa dapat melibatkan pengadilan agraria dengan mengacu pada undang-undang pertanahan dan KUHPerduta. Penyelesaian dalam kasus sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaannya, adalah pihak yang terlibat dapat mencoba menemukan informasi mengenai pemilik asli tanah tersebut, dan jika pemilik asli tidak dapat ditemukan, pihak berwenang akan melakukan pengumuman publik. Jika tidak ada klaim yang muncul setelah pengumuman publik atau ada perselisihan hukum, masalah ini dapat diselesaikan melalui proses hukum. Pengadilan dapat mengeluarkan penetapan bahwa seseorang telah meninggal dunia jika mereka tidak muncul atau jika ada kabar terakhir tentang hidupnya selama periode tertentu. Dalam hal ini, ahli waris dapat mengajukan permohonan untuk membalik nama sertifikat hak milik. Dalam kasus konkret di Kota Tarakan, Pengadilan Negeri Tarakan mengeluarkan putusan yang mengizinkan perubahan nama pada sertifikat hak milik atas tanah yang tidak diketahui keberadaannya, berdasarkan bukti dan alasan yang diajukan oleh penggugat.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Sertipikat Tanah, Keberadaan Pemilik

ABSTRACT

Land plays a crucial role in human life, serving as a source of livelihood, sustenance, and a fundamental need. It also holds significant importance in the development of history and society, with disputes over land ownership often becoming a source of conflict and legal issues. Therefore, land registration and ownership certificates are essential for providing legal certainty and protection to landowners.

The objective of this research is to identify and analyze the factors leading to disputes caused by unclear ownership of land certificates and to understand the resolution of disputes over land with unknown ownership in the city of Tarakan.

The research methodology employed in this study is the Socio-Legal Juridical approach. The Socio-Legal Juridical approach focuses on the behavior of individuals or communities in relation to the law. The data used includes primary and secondary data sources obtained through field research (interviews) and library research.

The research findings indicate that disputes over land certificates due to unclear ownership can arise from various factors, such as counterfeit certificates, changes in land status, the death of landowners without clear heirs, administrative issues, conflicting ownership claims, or changes in legal regulations. The resolution of such disputes may involve the agrarian court system, referring to land laws and the Civil Code. In cases where the owner of the land certificate is unknown, involved parties may attempt to locate information about the original landowner. If the original owner cannot be found, the relevant authorities will make a public announcement. If no claims arise after the public announcement or if there is a legal dispute, the matter can be resolved through legal processes. The court may issue a declaration that an individual is presumed deceased if they do not appear or if there is no information about their status during a certain period. In this context, heirs can request a change in the name on the land ownership certificate. In a specific case in Tarakan, the Tarakan District Court issued a decision allowing a change in the name on the land ownership certificate for land with an unknown owner, based on the evidence and reasons presented by the plaintiff.

Keywords: Dispute Resolution, Land Certificate, Ownership Existence

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Tentang tanah	17
1. Pengertian tanah.....	17
2. Sejarah Pengaturan Tanah Di Indonesia	19
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	24
1. Pengertian Hak Atas Tanah	24
2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	25

3. Hak Milik Atas Tanah.....	27
4. Hak Atas Tanah Yang Dapat dikuasai Masyarakat	30
5. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya	34
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	37
D. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah.....	39
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	39
2. Fungsi Sertipikat Tanah	41
E. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa.....	42
1. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa	42
2. Pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa	44
F. Perspektif Islam Tentang Tanah	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
6. Faktor-faktor sengketa yang disebabkan sertipikat tanah tidak diketahui keberadaan pemiliknya	49
7. Penyelesaian terhadap sertipikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya.....	58
BAB IV PENUTUP	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi salah satu kebutuhan manusia yang sangat mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah bagi kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah ¹.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sendiri tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan memanfaatkan hasil dari tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia- manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalam tanah itu sendiri. Tanah tidak bisa lepas dari kehidupan manusia karena dari semua kebutuhan manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya ².

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tertulis dalam UUD 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan

¹ Diana Lubis, 2021. *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya*, *Recital Review*, hlm. 106.

² Mariot P Siahaan, 2005. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Teori Dan Praktek)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 196.

permasalahan paling mendasar dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan. Warga selalu ingin mempertahankan apa yang menjadi hak-haknya, sedangkan di satu sisi pemerintah juga harus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat Indonesia. Dibutuhkan perlindungan hukum terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat hal ini dapat diwujudkan apabila terdapat suatu kaidah atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat ³.

Undang-Undang mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya. Agar tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka Penyelenggaraan Pendaftaran tanah berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selanjutnya disebut dalam PP/10/1961 yang telah berlaku sejak tahun 1961 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut. Pada tanggal 8 Juli 1997 pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP 24/1997 dan peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 selanjutnya disebut Permen 3/1997.PP 24/1997 yang menggantikan PP 10/1961 merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA ⁴.

PP 24/1997 mengatur bahwa pendaftaran tanah ialah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, saling 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.

³ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, and Fifiana Wisnaeni, 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Notarius, Vol. 13, No. 1, hlm. 54.

⁴ Mohammed Kuddus, 2021, *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya*, Recital Review, hlm. 106..

Sertipikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Akan tetapi, meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA No 5 Tahun 1960 dan PP 24/1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan sehingga tidak diketahui secara pasti siapa pemiliknya.

Hak keperdataan yang merupakan hak asasi manusia yang harus kita junjung tinggi dan kita harus hormati bagi sesama manusia yang memiliki tujuan untuk mencapai kemakmuran dan kedamaian dalam hidup bermasyarakat⁵. UUPA menganut system negatif, sehingga keterangan yang tertera didalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Apabila terjadi hal yang demikian maka Pengadilan akan memutuskan mana alat bukti yang benar.

Begitu pentingnya tanah membuat orang berebut dalam kepemilikan atas tanah hingga menimbulkan banyak permasalahan dalam tanah dan perlu mendapatkan perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai kekuasaan tertinggi negara agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah.

⁵ Nur Amanah, 2018, *Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Milik Atas Tanah (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang)*. Undergraduate thesis Fakultas Hukum Unissula Semarang, hlm. 35

Permasalahan tanah sejak dahulu sudah menjadi persoalan hukum yang biasa dan mempunyai dimensi yang luas baik di negara maju maupun negara berkembang, sehingga tidak mudah dalam menyelesaikan permasalahan tersebut dengan cepat.

Akan tetapi semakin majunya zaman banyak suatu permasalahan–permasalahan yang terjadi dalam sengketa tanah tersebut. Masalah yang timbul dalam kasus orang hilang atau tidak diketahui keberadaan pemiliknya akan menimbulkan ketidakpastian dalam hukum.

Sesuai dengan pernyataan diatas dalam hukum perdata dikenal dengan *Afwezigheid* yaitu suatu keadaan dimana seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui dimana orang tersebut berada atau disebut juga keadaan tidak hadir. Undang-undang juga mengatur secara rinci keadaan tidak hadir tersebut. Secara garis besar keadaan tidak hadir dapat dibagi menjadi dua hal yakni tindakan sementara dan pernyataan tentang dugaan seseorang telah meninggal dunia ⁶.

Suatu keadaan tidak berada di tempat tidak ini menghentikan wewenang berhak seseorang, jadi tidak menghentikan statusnya sebagai seorang yakni pengembalian hak dan kewajiban, akan tetapi keadaan demikian tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, karena itu pembuat undang-undang menganggap perlu mengatur hal tiada di tempat atau *afwezigheid* ini⁷.

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertipikat Hak Atas Tanah masih belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik Hak Atas Tanah. Sertipikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang juga merasa memiliki Hak Atas

⁶ Nur Amanah, *Op Cit.*, hlm. 37

Tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa seseorang tersebut adalah pemilik sebenarnya.

Terkait dengan adanya Tanah yang tidak diketahui keberadaannya juga terjadi di wilayah hukum yaitu di Kota Tarakan. Seperti contoh yakni kasus yang terjadi pada seseorang bahwa pada tanggal 24 Desember 1985 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah. Bahwa transaksi jual beli tanah sesuai sertipikat hak milik, yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga Rp. 1.500.0000 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Dan pada tanggal bulan September 2022 penggugat hendak melakukan balik nama sertipikat hak milik nomor : 47 tanggal 27 Februari 1982 di kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di jelaskan beberapa persyaratan dan salah satunya harus ada pihak penjual. Setelah mendapatkan penjelasan penggugat berusaha mencari keberadaan tergugat namun hingga Gigatan ini masuk ke Pengadilan Negeri Tarakan, Penggugat tidak menemukan keberadaan Tergugat. Sengketa ini kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Tarakan dengan hasil putusan nomor:57/Pdt.G/2022/PN TAR

Pendapat peneliti dari kalimat yang disampaikan dalam teks tersebut adalah bahwa tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, menjadi sumber kehidupan dan mata pencaharian, serta menjadi salah satu kebutuhan mendasar. Tanah juga memiliki peran besar dalam perkembangan sejarah dan masyarakat, dengan sengketa atas kepemilikan tanah sering kali menjadi sumber konflik dan permasalahan hukum. Karena itu, pendaftaran tanah dan pemilikan sertipikat hak atas tanah sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik tanah. Peneliti juga menyoroti masalah keberadaan pemilik tanah yang tidak diketahui, yang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum. Hal ini mengarahkan penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait penyelesaian sengketa yang disebabkan oleh

sertipikat tanah yang tidak diketahui keberadaannya terhadap putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor : 57/Pdt.G/2022/PN Tar.

Berdasarkan apa yang terurai di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan memilih judul skripsi : “Penyelesaian Sengketa Yang Disebabkan Sertipikat Tanah Tidak diketahui Keberadaannya Pemilikannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor : 57/PDT.G/2022/PN Tar)”.

B. Rumusan Masalah

Dengan demikian, dapat dirumuskan apa yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Apa faktor penyebab sengketa yang dikarenakan sertipikat tanah tidak diketahui keberadaannya pemilikannya?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah dikarenakan sertipika tanah tidak diketahui keberadaannya pemilikannya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini yang dimaksudkan oleh penulis, sesuai dengan permasalahan – permasalahan yang telah dirumuskan seperti tersebut di atas, maka apa yang dituangkan di sini diarahkan untuk mencapai 2 (dua) tujuan penelitian, sebagai berikut :

1. Untuk menemukan dan menganalisis faktor-faktor penyebab sengketa yang dikarenakan sertipikat tanah tidak diketahui keberadaannya pemilikannya.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah dikarenakan sertipikat tanah tidak diketahui keberadaannya pemilikannya.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka Adapun manfaat penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang faktor sengketa yang disebabkan sertipikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran, manfaat dan masukan pada :

a) Bagi Peneliti

- 1) Memantapkan kemampuan individu mahasiswa dalam pembelajaran metode penelitian hukum sehingga dapat memperkaya referensi dan literatur kepustakaan di bidang hukum agraria.
- 2) Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian selanjutnya.

b) Bagi Masyarakat

- 1) Masyarakat dapat mengetahui penyelesaian sengketa tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya baik melalui litigasi maupun non litigasi.
- 2) Masyarakat dapat mengetahui proses hukum yang dapat dilakukan dalam menangani persoalan tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya.

E. Terminologi

Terminologi adalah ilmu mengenai Batasan atau definisi istilah. Istilah dari kata-kata yang terdapat dalam judul skripsi “PENYELESAIAN SENGKETA YANG DISEBABKAN SERTIPIKAT TANAH TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA” mempunyai arti sebagai berikut :

1. Penyelesaian – Sengketa

Penyelesaian Sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak lainnya. Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi), kemudian dengan perkembangan peradaban manusia berkembang pula penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi). Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, karena menghasilkan suatu putusan *win lose solution*, dengan adanya pihak yang menang dan kalah tersebut, di satu pihak akan merasa puas tapi di pihak lain merasa tidak puas, sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama, dan biaya yang relatif lebih mahal. Sedangkan proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, menghasilkan kesepakatan yang “*win-win solution*” karena penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui kesepakatan dan musyawarah di antara para pihak sehingga dapat menghasilkan suatu keputusan bersama yang dapat diterima baik oleh kedua belah pihak, dan keputusan yang dihasilkan dapat dijamin kerahasiaan sengketa para pihak karena tidak ada kewajiban untuk proses persidangan yang terbuka untuk umum dan dipublikasikan.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini umumnya dinamakan *Alternative Dispute Resolution* (ADR)⁸.

Sengketa dalam pengertian yang luas adalah hal yang sudah biasa dalam kehidupan bermasyarakat, yang dapat terjadi saat dua orang atau lebih berinteraksi pada suatu peristiwa / situasi dan mereka memiliki persepsi, kepentingan, dan keinginan yang berbeda pada setiap peristiwa / situasi tersebut⁹.

Sengketa biasanya berawal dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup yang dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi *conflict of interest*. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Apabila dari pihak kedua dapat menanggapi dan memuaskan dari pihak pertama, selesailah konflik tersebut. Tetapi apabila reaksi dari pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki nilai yang berbeda, terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa¹⁰.

Peneliti mencatat bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan seringkali lebih efisien dan dapat menjaga kerahasiaan sengketa. Oleh karena itu, penggunaan ADR dalam penyelesaian sengketa semakin populer dan dapat menjadi alternatif yang lebih baik dalam menangani sengketa bermasyarakat. Dengan memahami sifat sengketa dan berbagai metode penyelesaiannya, kita dapat lebih baik menangani konflik, meminimalkan konsekuensi negatif, dan mencapai solusi yang lebih memuaskan bagi semua pihak yang terlibat.

⁸ Rika Lestari, 2013, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 2, hlm. 217.

⁹ Penulisan Hukum and others, 2009, Disusun Oleh : BRIGITTA ADVENTA FAJARRIANI', 2009.

¹⁰ Rika Lestari, *Loc Cit.*, hlm. 220

2. Sertipikat Tanah

Proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah harus melalui tahapan-tahapan atau mekanisme ketentuan peraturan Perundang-perundangan yang berlaku. Sertipikat hak milik atas tanah merupakan 31 produk hukum yang dibuat dan diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pengertian sertipikat hak milik atas tanah menurut pasal 1 ayat (14) Peraturan Menteri Nomor 6 tahun 2018 menyebutkan bahwa : Sertipikat Hak atas Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah di bukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Jika seseorang telah memiliki hak atas tanah dan bangunan, maka ia juga harus memiliki sertipikat sebagai bukti autentik. Sementara itu, data fisik tanah dalam surat ukur yang terlampir dalam sertipikat hanya berupa ukuran luas dan tidak melampirkan ukuran lainnya secara detail. Selain itu, data bangunan juga tidak dicantumkan dalam sertipikat. Keterangan yang tercantum hanya tertera jika di atas tanah tersebut terdapat bangunan¹¹.

Tujuan diterbitkannya sertipikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasari oleh data fisik dan data yuridis. Dalam pengurusan sertipikat harus sesuai prosedur dan memenuhi syarat.¹² Adanya sertipikat dapat menjadi bukti otentik oleh si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak

¹¹ Jimmy joses sembinging, 2010. *Kualitas Pelayanan Dalam Pembuatan Sertipikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju*, hlm. 28

¹² Ilham. 2017, *Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. Jurnal Akta, Vol. 4 No. 3 September. 2017. hlm. 365
DOI: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i3.1808>
<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1808>

lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang sangat kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut¹³.

3. Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya

Ketidakhadiran (*afwezigheid*) adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak dapat menempati atau berdiam disuatu tempat tinggalnya karena sebab tertentu dan tidak diketahui secara jelas keberadaannya. Seseorang yang tidak berada ditempatnya atau berada dalam keadaan tidak berada di tempat tidak menghentikan kewenangan berhak seseorang dan tidak menghentikan statusnya sebagai subyek hukum. Dalam Pasal 463 KUHPerdara dapat dikatakan apabila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberi kuasa untuk mewakilinya dalam urusan-urusan dan kepentingan-kepentingannya, atau untuk mengatur pengelolaannya mengenai hal itu, ataupun bila kuasa yang diberikannya tidak berlaku lagi, sedangkan keadaan sangat memerlukan mengatur pengelolaan itu seluruhnya atau sebagian, atau untuk mengusahakan wakil baginya, maka atas permohonan pihak-pihak yang berkepentingan atau atas tuntutan Kejaksaan, Pengadilan Negeri di tempat tinggal orang yang dalam keadaan tidak hadir itu harus memerintahkan Balai Harta Peninggalan untuk mengelola barang-barang dan kepentingan-kepentingan orang itu seluruhnya atau sebagian, membela hak-haknya, dan bertindak sebagai wakilnya. Artinya bahwa apabila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar Indonesia serta tidak dapat dibuktikan bahwa ia telah meninggal dunia tanpa menunjukan kuasanya, maka

¹³ Jimmy joses sembiring. *Op Cit.*, hlm 45

untuk mengurus harta kekayaan dan kepentingannya tersebut harus didasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri¹⁴.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya¹⁵. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau terhadap masyarakat. Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis. Objek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang berdasarkan pasal yang ada, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor sosiologis.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan menggambarkan sebuah masalah tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya.¹⁶ Mengambil penelitian deskriptif karena ingin diteliti secara mendalam, luas, dan terperinci yang diharapkan mendapat gambaran untuk pemecahan masalah sesuai aturan yang berlaku.

¹⁴Kemenkumham, *Pengurusan Ketidakhadiran*, <https://bhpjakarta.kemenkumham.go.id/index.php/layanan-publik/pengurusan-ketidakhadiran> diakses pada 20 Agustus 2023 pk1 09.30

¹⁵ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum di Indonesia*, Penerbit Universitas Indonesia, UI-Press, Jakarta, hlm. 16

¹⁶ Adhi, Kusumastuti dan Ahmad Mustamil Khoiro. 2019, *Metode Penelitian Kualitatif*, Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo (LPSP), Semarang, hlm. 9

3. Sumber Data Penelitian

a) Data Primer, dilakukan dengan cara datang langsung ke lokasi penelitian untuk memperoleh data yang lengkap dengan cara melakukan wawancara bersama pihak yang berwenang atau bersangkutan

b) Data sekunder, mengumpulkan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Data Sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer yaitu yang berasal dari perundang-undangan yang berkaitan dengan judul permasalahan yang dirumuskan, antara lain :

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

d) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang

Ada di Atasnya

e) PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah

f) PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan penunjang yang dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer diantaranya adalah literature, buku-buku, artikel, jurnal.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan informasi atau arahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain: kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, seminar.

4. Alat Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, maka penelitian menggunakan alat pengumpulan data sebagai berikut:

a) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan atau studi dokumen (*documentary study*) untuk mengumpulkan data sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan, dengan cara mempelajari buku-buku, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian dan dokumen peraturan perundang-undangan.¹⁷

b) Studi Lapangan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.¹⁸ Yaitu dengan mengajukan pertanyaan kepada responden pihak Pengadilan Negeri Kota Tarakan.

¹⁷ Emzir, 2011, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, cet 2, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 85

¹⁸ Burhan Bugin, 2006, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.130

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan dengan menggunakan riset di Kantor Pengadilan Negeri Kota Tarakan yang terletak Jl. P. Diponegoro No.99, Sebengkok, Kec. Tarakan Tengah, Kota Tarakan, Kalimantan Utara.

6. Analisis Data

Data-data yang telah didapatkan kemudian dianalisa dengan cara analisis kualitatif, yaitu dengan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, yakni berpikir dari hal yang bersifat khusus menjadi umum, dengan menggunakan perangkat normatif, yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga didapatkan kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan sebuah kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.¹⁹

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami penelitian yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah yang disebabkan Sertipikat Tanah Tidak diketahui Keberadaan Pemiliknya”, maka penulis membagi penulisan hukum ini ke dalam 4 (empat) bab sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab I pendahuluan menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan awal skripsi yang meliputi: latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan dan jadwal penelitian.

¹⁹ Lexy J. Meleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm.4.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II tinjauan pustaka bab yang merupakan memahami terhadap dasar hukum. Bab ini lebih teoritis yang nantinya diperbandingkan dengan teori-teori berlaku yang terdapat saat praktek. Tinjauan pustaka ini menjelaskan mengenai Tinjauan Umum tentang tanah, Tinjauan umum tentang hak atas tanah, Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, Tinjauan umum tentang Sertipikat tanah, Tinjauan umum tentang penyelesaian sengketa, dan perspektif islam tentang tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian mengenai faktor-faktor penyebab sertipikat tanah tidak diketahui keberadaan pemiliknya dan Penyelesaian Sengketa yang disebabkan Tanah tersebut tidak diketahui keberadaan pemiliknya sebagai upaya para pemilik hak agar bisa memiliki sertipikat atas nama milik sendiri.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab IV ini penulis memberikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian, kesimpulan merupakan pembahasan dari rumusan masalah yang sudah dibahas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Secara umum tanah adalah bagian dari bumi berupa kerak yang tersusun dari bahan organik dan mineral. Bahan organik yang terkandung dalam tanah merupakan bahan yang berasal dari tumbuhan dan makhluk hidup yang terdekomposisi kembali ke dalam tanah bersama dengan mineral, bahan organik mengalami proses kimia dan fisika untuk membentuk tanah. Kandungan bahan organik dalam tanah kemudian mengalami proses biologi membuat unsur-unsur hara dalam tanah yang kemudian dapat digunakan oleh manusia untuk bercocok tanam memenuhi kebutuhan pangan makhluk hidup termasuk manusia.²⁰ Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak.²¹

Pengertian tanah menurut para ahli adalah sebagai berikut:²²

a. Bremmer (1958). Pengertian Tanah menurut Bremmer adalah bagian permukaan kulit bumi yang dijadikan oleh pelapukan kimia dan fisik serta kegiatan berbagai tumbuhan dan hewan.

²⁰ Achmad Ali, 2002, *Law And Development In Changing Indonesia*, Jepang: Institute Of Developing Economies, hlm. 45

²¹ Anisya Nur Setyani, 2020, *Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah*, Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 3., hlm. 325. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8968>

²² Chung-Li Chang, 1995, *The Chines Century: On Their Role in 19th Century Chinese Society*, University of Washington Press, Seatle, hlm. 63.

b. James (1995). Pengertian Tanah menurut James adalah salah satu sistem bumi, yang bersama dengan sistem bumi lainnya, yaitu air alami dan atmosfer menjadi inti fungsi, perubahan dan kemantapan ekosistem.²³

c. E. Saifudin Sarief (1986) Pengertian Tanah menurut E. Saifudin Sarief adalah benda alami yang terdapat di permukaan bumi yang tersusun dari bahan-bahan mineral sebagai hasil pelapukan batuan dan bahan organik “pelapukan sisa tumbuhan dan hewan” yang merupakan medium pertumbuhan tanah dengan sifat-sifat tertentu yang terjadi akibat gabungan dari Faktor-Faktor alami, iklim, bahan induk, jasad hidup, bentuk wilayah dan lamanya waktu pembentukan.

Umar ma'ruf dalam bukunya menyatakan tanah merupakan Dari berbagai studi yang pernah ada disimpulkan bahwa tanah merupakan jantung dari konflik agraria (*the heart of agrarian conflict*). Tanah juga menjelma sebagai pusat kekuasaan yang menjadi dasar kemenangan dan keunggulan seseorang. Makin banyak orang tergantung pada tanah, makin kuat kontrol pemilik tanah terhadapnya dan kekuasaan yang dihasilkannya pun kian meningkat. Monopoli tanah dapat mengarah pada monopoli kekuasaan terhadap orang lain.²⁴

Sebagai pendapat peneliti dari uraian tersebut, dapat dinyatakan bahwa tanah adalah elemen penting dalam ekosistem bumi, terbentuk dari pelapukan batuan dan bahan organik, serta memiliki keterkaitan yang erat dengan kehidupan manusia. Tanah bukan hanya sebagai sumber kehidupan, kemakmuran, dan kesejahteraan, tetapi juga memiliki nilai ekonomis yang signifikan.

Sejumlah definisi dari para ahli seperti Bremmer, James, dan E. Saifudin Sarief memberikan pemahaman yang komprehensif tentang tanah sebagai sistem

²³ Lawrence Frediman, 1984, *American Law: an Introduction*, W.W. Norton & Company, New York, hlm. 4.

²⁴ Umar Ma'ruf. 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 19

bumi yang terdiri dari bahan mineral dan organik yang memengaruhi pertumbuhan tanaman. Ini adalah pemahaman dasar tentang peran tanah dalam lingkungan.

Selain itu, penelitian ini menyoroti fakta bahwa tanah memiliki peran krusial dalam konflik agraria dan kekuasaan. Monopoli tanah dapat memberikan kontrol yang kuat kepada pemiliknya, yang pada gilirannya dapat memengaruhi kehidupan dan keunggulan individu. Oleh karena itu, pemahaman dan penelitian lebih lanjut tentang peran tanah dalam masyarakat adalah penting untuk mengatasi konflik agraria dan menjaga keadilan sosial.

2. Sejarah Pengaturan Tanah Di Indonesia

a. Hukum tanah di era Belanda

Di Indonesia, atau tepatnya pada waktu itu Hindia Belanda, aturan mengenai hukum tanah telah ada sejak kolonial. Aturan-aturan tersebut masih sama seperti di Eropa, yaitu terfokus pada tanah-tanah pertanian atau tanah garapan. Dan terdapat beberapa kebijakan di bidang pertanian kala itu; diantaranya:

a) *Contingeten*

Dalam aturan ini, pajak hasil tanah pertanian diserahkan kepada penguasa kolonial. Petani menyerahkan hasil tersebut sebagai upah tanpa ada bayaran sepeser pun.

b) *Verplicgenten*

Suatu ketentuan yang menetapkan bahwa hasil panen diserahkan kepada raja dan dibayar dengan ketentuan sepihak.

c) *Reorensidensten*

Kebijakan ini di sebut dengan kebijakan, kerja rodi, yang di peruntukan bagi warga Negara yang tidak memiliki tanah.

b. Hukum Tanah Nasional Paska Kemerdekaan

Semua orang berbicara tentang hukum dan pembangunan, tetapi tidak ada yang melakukan banyak hal mengenai itu. Utamanya mengenai bagaimana hukum berangkat, atau sebaliknya mengatur fakta atau laju perubahan sosial. Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak lepas dari sejarah panjang yang diawali dengan kemerdekaan Indonesia. Di Undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria tentulah atas dasar pertimbangan agar tidak lagi terulang proses penguasaan tanah yang mengacuh pada asas feodalisme, diskriminatif, dan kepemilikan yang absolut.

Supomo selanjutnya, untuk memperkuat argumentasinya dengan membawa referensi berupa anjuran dari ahli Prancis Prof. Duguit supaya hak milik seseorang atas tanah harus memiliki sifat sosial. Supomo juga menganggap kalau tanah sebagai produksi masyarakat Indonesia harus berada di bawah kekuasaan Negara. Tanah tidak boleh menjadi alat kekuasaan Negara.²⁵ Tanah tidak boleh menjadi alat kekuasaan orang-orang untuk menindas dan memeras hidup orang lain. Supomo, dalam catatan itu, juga menyarankan agar di buat nota mengenai hak milik dan hak memakai nantinya akan diatur dengan Undang-Undang.²⁶

c. Kebijakan Politik Pertanahan Pada Masa Era Orde Lama

Berbagai persoalan agraria yang ditinggalkan pada era kolonial menjadi prioritas Pemerintahan baru Republik Indonesia. Secara politis, kedudukan petani pasca kemerdekaan terbilang cukup istimewa. Kebebasan berorganisasi

²⁵ Supomo, 1995, *Sejarah Politik Hukum Adat 1609-1884*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Cetakan ke-4, hlm. 22

²⁶ Supomo, *ibid.*, hlm. 25

seperti pembentukan organisasi-organisasi tani, semakin memperkuat posisi mereka. Apalagi masing-masing organisasi itu berafiliasi pada partai politik sehingga akses dan perjuangan politik yang mereka lakukan semakin besar. Terbukti, pada kasus pendudukan tanah perkebunan *Deli Planters Vereeniging* (DPV) Tahun 1951 yang mengakibatkan terbunuhnya lima petani sanggup mengguncang pusat pemerintahan. Kejadian yang disebut Peristiwa Tanjung Morawa itu harus berakhir dengan bubarnya Kabinet Wilopo akibat emosi tidak percaya yang dilancarkan oleh Sidik Kertapati dari Sarekat Tani Indonesia. Kebutuhan memiliki produk hukum agraria nasional yang baku terus mendesak. Salah satu produk politik pertanahan yang dibuat adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengacu pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Perumusan Undang-Undang Pokok Agraria ini berjalan alot. Panitia perumus membutuhkan waktu selama 12 tahun dengan lima kali pergantian panitia perumus. Hal ini terjadi karena dilakukan di tengah situasi politik yang masih penuh gejolak.²⁷

Akhirnya, Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ditetapkan yang segera diikuti oleh pembentukan panitia land reform. Salah satu inti dalam produk perundangan ini menyangkut pembatasan penguasaan tanah agar tidak merugikan kepentingan umum, atau menghindari akumulasi dan monopoli kepemilikan tanah oleh segelintir orang. Kehadiran Undang-Undang Pokok Agraria ini juga mengakhiri dualisme dalam masalah-masalah agraria sekaligus mewajibkan hukum-hukum adat lokal tunduk pada kesatuan hukum nasional.²⁸

²⁷ Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 37.

²⁸ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 195.

d. Kebijakan Politik Pertanahan Pada Era Orde Baru

Rezim Orde Baru lebih memfokuskan pembangunan pada pertumbuhan ekonomi, ditandai dengan Undang Undang Nomor. 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, tentu untuk menarik investasi asing dalam pengelolaan sumber daya alam. Kebijakan pertanahannya lebih di titik beratkan kepada upaya pemenuhan kepentingan dan kebutuhan pembangunan sektoral (pertanian dan industri). Pergeseran fokus kebijakan terjadi untuk memfasilitasi pemodal dalam rangka mengejar pertumbuhan ekonomi, dengan menegaskan kebijakan pertanahan yang dinilai menghambat kebijakan pembangunan. Pemerintah memandang peningkatan ekonomi lebih penting dibandingkan pelaksanaan land reform, yang merupakan instrumen utama pencapaian keadilan sosial.²⁹

Berbagai kebijakan dikembangkan untuk mendukung terjadinya konsentrasi penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh perusahaan berskala besar, seperti kemudahan izin lokasi, fasilitas perpajakan, termasuk menelantarkan hak tradisional masyarakat lokal atau hak ulayat masyarakat hukum adat.³⁰

e. Kebijakan Politik Pertanahan Pada Masa Era Reformasi.

Pembaruan agraria kembali muncul pasca kejatuhan Soeharto, yang menandakan masuknya Era Reformasi. Agenda pentingnya adalah melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (*land reform*), serta menyelenggarakan pendataan pertanahan. Pada era ini, kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

²⁹ Usep Setiawan, 2010, *Kembali Ke Agraria*, STPN Press, Yogyakarta. hlm, 126

³⁰ Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelakasanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm, 24.

sebagai satu-satunya lembaga yang diberikan kewenangan mengelola bidang pertanahan, baik secara nasional, regional dan sektoral. Namun, di era ini ego sektoral dalam pengurusan sumber daya alam masih terasa. Dalam hal ini gaya Orde Baru masih menjadi tren. Ditambah kondisi ekonomi yang masih bergantung pada modal Asing, membuat land reform sulit di implementasikan secara sempurna.³¹

Sebagai pendapat peneliti dari uraian di atas, dapat dinyatakan bahwa sejarah pengaturan tanah di Indonesia mencerminkan perjalanan panjang dan beragamnya kebijakan dan regulasi yang memengaruhi kepemilikan, pemanfaatan, dan pengaturan tanah dalam konteks sejarah Indonesia. Era kolonial Belanda awalnya mencirikan eksploitasi tanah pertanian dengan kebijakan seperti *Contingenten*, *Verplichten*, dan *Reoersidenten*, yang merugikan petani pribumi. Setelah kemerdekaan Indonesia, muncul Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mencoba mengubah paradigma kepemilikan tanah dengan memberikan aspek sosial dan menghindari monopoli. Era Orde Lama mencirikan perjuangan politik petani yang mempengaruhi perubahan hukum agraria. Namun, penerapan UUPA memakan waktu dan sering terhambat oleh situasi politik yang tidak stabil.

Di era Orde Baru, fokus utama adalah pertumbuhan ekonomi, dan pemerintah lebih mendukung investasi asing dalam pengelolaan sumber daya alam. Hal ini mengakibatkan konsentrasi penguasaan tanah oleh perusahaan besar, dengan peningkatan ekonomi diutamakan dibandingkan dengan land reform dan keadilan sosial. Era Reformasi membawa harapan baru untuk pembaruan agraria, dengan penataan ulang penguasaan tanah dan pendataan pertanahan sebagai

³¹ Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti, 1998, *Pembaharuan Hukum Agraria*, Bina Akasara, Jakarta, hlm. 8

agenda penting. Meskipun Badan Pertanahan Nasional (BPN) diberikan kewenangan dalam mengelola tanah, masih terdapat hambatan dalam implementasi land reform, terutama karena pengaruh sektoral dan ketergantungan pada modal asing.

Sejarah pengaturan tanah di Indonesia mencerminkan perjuangan untuk mencapai keadilan sosial dan ekonomi dalam pengelolaan sumber daya tanah yang sangat penting bagi masyarakat. Dalam mengejar tujuan ini, banyak tantangan dan perubahan kebijakan telah muncul sepanjang perjalanan sejarah agraria Indonesia.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Dalam hukum agraria dikenal konsep hak atas tanah, di dalamnya terdapat pembagian antara hak tanah primer dan hak tanah sekunder. Hak tanah primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh badan hukum ataupun perorangan yang bersifat lama dan dapat diwariskan. Adapun kelompok hak atas tanah yang bersifat primer yaitu:³²

- a. Hak milik atas tanah
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai.

³² Musta'in. 2018, *Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. Jurnal Akta, Vol. 4 No. 2 Juni. hlm. 133

Sedangkan yang dimaksud hak atas tanah sekunder adalah hak atas tanah yang memiliki sifat hanya sementara saja. Adapun kelompok hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu :

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak sewa atas tanah pertanian³³

Dari uraian tersebut, hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada individu atau badan hukum untuk memanfaatkan dan mengambil manfaat dari sebidang tanah. Dalam hukum agraria, ada dua konsep utama, yaitu hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah primer adalah hak yang bersifat lebih permanen dan dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh individu atau badan hukum. Ini mencakup hak milik atas tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Hak-hak ini memiliki karakteristik yang lebih tetap dan dapat diwariskan kepada generasi berikutnya. Pemahaman yang jelas tentang perbedaan antara hak atas tanah primer dan sekunder sangat penting dalam konteks hukum agraria, karena ini memengaruhi hak-hak individu dan badan hukum terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang hak atas tanah diperlukan dalam mengatasi isu-isu pertanahan dan konflik yang mungkin timbul.

³³ Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 46

b. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Adapun yang menjadi dasar hukum hak atas tanah di Indonesia yaitu :³⁴

- a. Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah Pasal 4 Ayat 1 dan 2, 16 ayat 1 dan 53. Pasal 4 Ayat 1 dan 2 berbunyi sebagai berikut:
 - 1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
 - 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Aturan tersebut memberikan definisi Hak Pengelolaan yakni hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan dapat

³⁴ Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm, 11

berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara/daerah, badan hukum milik negara/daerah, badan bank tanah dan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat. Sedangkan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri dan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan. Meskipun Secara formal boleh saja PP No.18 Tahun 2021 tidak memasukkan norma norma UUPA sebagai dasar rujukan. Namun dengan pertimbangan secara materil atau substantif PP tersebut wajib memperhatikan asas-asas hukum dalam UUPA karena tidak ada satu ketentuan dalam UUCK yang menghapus berlakunya UU No.5 Tahun 1960. Hal ini berlaku dikarenakan UUPA mengandung beberapa asas hukum sebagai hukum yang khusus (Lex Specialis) sedangkan UUCK berkedudukan sebagai hukum yang umum (Lex Generalis) sehingga konsekuensinya UUCK tidak boleh mengandung substansi hukum yang bertentangan dengan UUPA & begitu juga halnya PP No.18 Tahun 2021. Dengan begitu artinya substansi PP No.18 Tahun 2021 harus menjabarkan ketentuan baik UUPA maupun UUCK sepanjang ketentuan UUCK tidak bertentangan dengan UUPA.³⁵

Dari uraian ini bahwa hak atas tanah di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁵ Bimo Kusumo Putro Indarto, . 2022, *Analisis Kontradiksi Hukum Didalam Pp No 18 Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian Hukum*. Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional. Volume 1, Nomor. hlm. 9

(UUPA). UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik atas tanah, hak guna usaha, dan lainnya. Selain UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah juga penting. Namun, peraturan tersebut harus selaras dengan UUPA dan tidak bertentangan dengan UUPA. Dasar hukum hak atas tanah di Indonesia berakar pada UUPA, dengan peraturan pendukung seperti Peraturan Pemerintah. Kejelasan dan konsistensi dalam pengaturan hak atas tanah harus dipertahankan dengan mematuhi asas-asas UUPA.

c. Hak Milik Atas Tanah

Berbicara tentang hak milik, setiap orang menginginkan untuk mempunyai suatu hak milik baik itu berupa barang atau benda. Menurut Soimin hak milik adalah suatu hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun dan kontinyu dengan tidak harus memohon haknya untuk kembali apabila telah terjadi pemindah hak. Hak milik juga diartikan sebagai hak yang terkuat diantara sekian banyak hak-hak yang ada, dalam Pasal 570 KUHPerdara hak milik dirumuskan sebagai berikut.³⁶

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi.

Pengertian lain tentang hak milik menurut Goenawan Hak Milik (HM) adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas

³⁶ Soimin, Soedharyo. 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 25

tanah. HM merupakan hak terkuat, terutama dalam hal-hal mempertahankan hak atas tanahnya. HM ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Sedangkan Warga Negara Asing (WNA) berhak memperoleh HM karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Bagi WNI yang sebelumnya memiliki HM, kemudian kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau sejak hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut secara otomatis terhapus karena hukum dan tanahnya menjadi milik negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap akan berlangsung.³⁷

Sedangkan pengertian hak milik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat dalam pasal 6; hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.³⁸

Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 merupakan peraturan perundang-undangan pelaksana yang mengatur mengenai Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Milik yang hanya bersandarkan pada UUCK dan tidak menyebutkan UUPA sebagai dasar rujukan. Meskipun demikian, UUPA harus tetap menjadi rujukan karena tidak ada satu ketentuan dalam UUCK yang menghapus berlakunya UU No. 5 Tahun 1960, artinya substansi daripada PP No. 18/2021 tidak boleh bertentangan dengan peraturan pokok yang mengatur terkait dengan agraria itu sendiri yaitu UUPA. Hasil kajian oleh para pakar hukum agraria ditemukan beberapa pasal yang substansinya saling kontradiktif antar pasal dengan

³⁷ Goenawan, Kian. 2009, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah dan Properti*. Galangpress. Yogyakarta, hlm. 29

³⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20

pasal didalamnya dan dengan peraturan yang lebih tinggi. Dibandingkan dengan teori penyusunan hukum yang dikemukakan John Michael Otto. Maka teori Kepastian hukum itu haruslah tersedia aturan-aturan hukum yang jelas dan konsisten, dikarenakan karena perundang-undangan memiliki peranan dan fungsi sangat vital dan strategis dalam kehidupan suatu negara. Sehingga inkonsistensi dalam PP No 18/2021 kelas akan melahirkan sejumlah akibat, seperti ketidakpastian hukum, pelaksanaan UU menjadi tidak efektif dan efisien. Sehingga seharusnya penyusunan PP tersebut juga memerhatikan aspek kepastian hukum, hal inilah yang harusnya dapat ditinjau Kembali oleh pemerintah.³⁹

Pengertian lain dari hak milik atas tanah menurut Soetikno adalah suatu hak yang dimiliki seseorang untuk menguasai seluruhnya tanah dengan mengingat adanya peraturan-peraturan yang diadakan oleh negara dan yang berlaku di dalam masyarakat.⁴⁰ Selain itu hak milik merupakan hak setiap orang yang tertinggi atas suatu tanah dan tidak boleh diganggu gugat, sudah ditinggalkan, maka isinya biasanya atau pada umumnya dipergunakan bagi hak perseorangan atau hak yang paling tinggi. Hak milik atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling kuat menurut yuridis atau hukum. Hal tersebut yang menimbulkan kosekuensi bagi pemiliknya adanya hak gadai, hak sewa, sakap atau hak penguasaan tanah yang bersifat sementara.⁴¹

Jadi pengertian dari hak milik adalah hak yang melekat pada seseorang tentang suatu benda dalam hal ini hak seseorang atas suatu tanah, yang diperoleh

³⁹ Bimo Kusumo Putro Indarto, 2022, *Analisis Kontradiksi Hukum Didalam Pp No 18 Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian Hukum*. Sovereignty Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional. Volume 1, Nomor. hlm. 9

⁴⁰ Soetikno, Imam. 1987, *Proses Terjadinya Undang-Undang Pokok Agraria*. Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 126

⁴¹ Wijayanti, Putri Agus, 2008, *Pemilikan dan Penguasaan Tanah (Desa di Jawa Timur)*. Dalam Forum Ilmu Sosial. Vol. 35, No. 1., hlm. 76.

seseorang baik dari turun temurun (harta waris), jual beli yang sah. Dimana seseorang tersebut dapat dikenakan akibat hukum yang timbul dari suatu benda atau hak milik atas tanah tersebut. Adapun jenis-jenis hak atas tanah menurut pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria terdiri atas: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undangundang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Selain itu adanya hak milik atas tanah secara tidak langsung juga untuk menjaga keberlanjutan manfaat dari adanya tanah tersebut karena seseorang yang memiliki tanah pasti akan mengelola tanah itu semaksimal mungkin baik untuk kesejahteraan pribadi maupun kesejahteraan umum.

Oleh karena itu hak milik terhadap suatu benda (tanah) sejatinya memang sangat penting dan diperlukan selain untuk diambil manfaatnya oleh pemilik hak juga demi keberlanjutan dan kelangsungan dari tanah itu sendiri.

d. Hak Atas Tanah Yang Dapat dikuasai Masyarakat

Secara keseluruhan, tanah dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis utama, yaitu tanah pemerintah dan tanah pribadi. Tanah pemerintah adalah tanah yang dikelola secara langsung oleh pemerintah, dengan artian bahwa tidak ada individu atau entitas lain yang memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Tanah tersebut juga dikenal sebagai tanah negara bebas. Penggunaan istilah "tanah negara" pertama kali muncul pada masa Hindia Belanda. Ini sesuai dengan konsep hubungan antara pemerintah Hindia Belanda dengan tanah, yang dinyatakan dalam sebuah pernyataan yang disebut "*Domein Verklaring*," yang menyatakan bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan sebagai hak milik individu adalah kepemilikan negara. Akibat hukum pernyataan tersebut, hak atas

tanah yang dimiliki oleh individu dan hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat merugi, karena tanah-tanah tersebut umumnya tidak memiliki bukti kepemilikan seperti tanah-tanah hak barat. Dengan adanya konsep "*domein negara*" ini, tanah-tanah yang memiliki hak milik adat disebut sebagai tanah negara tidak bebas atau *onvrij landsdomein* karena sudah terkait dengan suatu hak tertentu, sementara tanah-tanah lainnya disebut sebagai tanah negara bebas atau *vrij landsdomein*.

Demikian yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi:⁴²

1. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya
2. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
3. Tanah-tanah yang pemegang hak nya meninggal dunia tanpa ahli waris.
4. Tanah-tanah yang ditelantarkan. Penelantaran tanah lebih mengarah kepada terjadinya peristiwa hukum karena perbuatan sehingga hak atas tanah menjadi hapus, contoh untuk perusahaan diberikan Hak Guna Usaha untuk perkebunan oleh pemerintah, namun hak atas tanah tersebut tidak dipergunakan dengan baik, maka hal tersebut dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak yang bersangkutan oleh pejabat yang berwenang.
5. Tanah-tanah yang dibebaskan untuk kepentingan umum.

⁴² Irwan Haryo Wardani, 2016, *Perlindungan Hak Atas Penguasaan Tanah Transmigrasi Yang Di Telantarkan Dan DiTinggalkan Oleh Transmigran Di Lahan Usaha IiUpt Seunaam Iv Di Provinsi Aceh*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 19

Tanah yang berstatus tanah negara dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu dan menurut prosedur tertentu. Tanah negara yang dapat dimohon suatu hak atas tanah dapat berupa:

1. Tanah negara yang masih kosong atau murni. Yang dimaksud tanah negara yang masih murni adalah tanah negara yang dikuasai dan belum dibebani suatu hak apapun.
2. Tanah hak yang habis jangka waktunya. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai mempunyai jangka waktu yang terbatas. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya tersebut maka hakatastanah tersebut hapus dan belum dibebani suatu hak apapun.
3. Tanah Negara berasal dari pelepasan hak oleh pemilik secara sukarela

Hak menguasai tanah terdapat dalam UUPA, namun ada juga terdapat dalam UUPA dikenal mengenai hak bangsa atas semua tanah yang ada di wilayah Indonesia. Hak bangsa dalam UUPA diatur pada Pasal 1 ayat (1), (2), (3), berbunyi:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandungdidalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini hubungan yang bersifat abadi

Adanya rincian kewenangan mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan dalam Pasal 2 ayat (2) tersebut oleh UUPA diberikan suatu interpretasi otentik mengenai hak menguasai dari negara yang

dimaksudkan oleh UUD 1945, sebagai hubungan publik semata-mata. Dengan demikian tidak ada lagi tafsiran lain mengenai pengertian dikuasai dalam Pasal UUD tersebut.⁴³

Moh. Mahfud menjelaskan bahwa dalam konteks ini, menguasai tidak mengacu pada kepemilikan absolut, tetapi lebih kepada kemampuan untuk mengatur hak milik dan mengubahnya menjadi kepentingan lain, baik untuk pihak lain maupun kepentingan umum. Ini juga mencakup cara orang berinteraksi hukum dengan aset alam seperti tanah, air, dan sumber daya alam lainnya, serta ruang angkasa.⁴⁴

Hak-hak penguasaan tanah itu tersusun dalam tata urutan (hirarki), sebagai berikut:⁴⁵

1. Hak bangsa Indonesia (Pasal 1).
2. Hak menguasai oleh negara atas tanah (Pasal 2).
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat (Pasal 3).
4. Hak-hak perorangan terdiri dari:
 - e. Hak-hak atas tanah (Pasal 4).
 - Primer: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, yang diberikan oleh negara dan hak pakai yang diberikan oleh negara (Pasal 16)
 - Sekunder: hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak guna usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa (Pasal 37).

⁴³ Umar Ma'ruf. 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*. Unissula Press, Semarang, hlm. 32

⁴⁴ Umar Ma'ruf. *Ibid.*, hlm. 33

⁴⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 138

f. Wakaf (Pasal 49).

Hak jaminan atas tanah

Jadi, penting untuk memahami bahwa hak atas tanah di Indonesia memiliki beberapa lapisan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Terdapat hak menguasai tanah oleh bangsa Indonesia, hak negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak-hak perorangan, baik yang bersifat primer maupun sekunder.

Hak atas tanah merupakan bagian integral dalam hukum agraria yang diatur dengan cermat. Dengan berbagai tatanan hak tersebut, hukum agraria di Indonesia memiliki struktur yang mengatur penggunaan tanah, kepemilikan, dan hak-hak yang berkaitan dengan aset alam, seperti tanah, air, dan sumber daya alam lainnya. Hal ini mencakup hubungan antara individu, masyarakat adat, pemerintah, dan bangsa Indonesia dalam mengelola tanah dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya.

Kesimpulannya, pemahaman yang baik mengenai hierarki hak atas tanah dan peraturan UUPA adalah kunci untuk memahami struktur kepemilikan tanah di Indonesia. Hal ini penting dalam mengelola, mengatur, dan melindungi hak-hak atas tanah yang menjadi aset penting bagi masyarakat dan negara.

e. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad 1847 Nomor 23, *Burgelijk Wetboek Voor Indonesie* (BW) di pasal 467-471 telah mencantumkan ketentuan mengenai miqud/orang hilang KUHPerduta tidak menggunakan istilah mafqud, akan tetapi menggunakan istilah “Orang yang diperkirakan telah meninggal dunia”.

Pasal 467 KUHPerdara menentukan bahwa seseorang yang telah pergi meninggalkan tempat kediamannya dalam jangka waktu lima tahun, atau telah lewat waktu lima tahun sejak terakhir didapat berita kejelasan tentang keadaan orang tersebut, maka pengadilan bisa menetapkan secara hukum bahwa orang itu telah meninggal, terhitung sejak hari ia meninggalkan tempat tinggalnya, atau sejak hari berita terakhir mengenai hidupnya. Apabila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya (hilang) dengan tak memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, maka keluarga yang berkepentingan bisa saja mengajukan langsung permohonan kepada pengadilan setempat untuk dapat diputuskan pembagian harta warisan dan kepastian meninggalnya orang yang hilang tersebut oleh Hakim.

Penetapan pengadilan untuk menyatakan seseorang mungkin sudah meninggal dunia sangat penting. Pasal 468 BW menegaskan jika atas panggilan yang ketiga kalinya orang yang mungkin dinyatakan hilang atau kuasanya tidak datang menghadap, meskipun sudah diiklankan di surat kabar, maka atas tuntutan kejaksaan, pengadilan boleh menyatakan tentang adanya dugaan hukum bahwa seseorang telah meninggal dunia semenjak hari ia harus dianggap meninggalkan tempat tinggalnya, atau semenjak hari kabar terakhir tentang masih hidupnya, hari mana harus disebutkan dengan jelas dalam putusan.

Kedudukan orang hilang menurut Hukum Waris Perdata, untuk memutuskan orang hilang, harus mendapatkan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum, dan jika orang tersebut kembali maka hak-hak dalam warisan harus dikembalikan pada orang yang hilang yang telah kembali tersebut. Tetapi dalam praktek memang belum pernah terjadi tetapi walaupun terjadi para hakim di Pengadilan Negeri akan mengacu sesuai dalam KUHPerdara Penetapan Orang

Hilang sebagai Pewaris Menurut Kewarisan KUHPerdara (BW), menurut Subekti jikalau seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan-kepentingan, sedangkan kepentingan-kepentingan itu harus diurus atau orang itu harus diwakili, maka atas orang yang berkepentingan ataupun atas permintaan Jaksa, Hakim untuk sementara dapat memerintah Balai Harta Peninggalan (*Weeskamer*) untuk mengurus kepentingan-kepentingan orang yang berpergian itu dan perlu mewakili orang itu.

Jika kekayaan orang yang berpergian itu tidak begitu besar, maka pengurusannya cukup diserahkan pada anggota-anggota keluarga yang ditunjuk oleh Hakim. Jika sudah lima tahun lewat terhitung sejak hari keberangkatan orang yang meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberikan kuasa untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, dan selama itu tidak ada kabar yang menunjukkan ia masih hidup, maka orang-orang yang bekepentingan, dapat meminta kepada Hakim supaya dikeluarkan suatu pernyataan yang menerangkan, bahwa orang yang meninggalkan tempat tinggalnya itu “dianggap telah meninggal” sebelum hakim mengeluarkan suatu pernyataan yang demikian itu, harus dilakukan dahulu suatu panggilan umum (antara lain memuat panggilan itu dalam surat-surat kabar) yang diulangi paling sedikit tiga kali lamanya. Hakim juga mendengar saksi-saksi yang dianggap perlu untuk mengetahui kedudukan perkaranya mengenai orang yang meninggalkan tempat tinggalnya itu dan jika dianggapnya perlu ia dapat menunda pengambilan keputusan hingga lima tahun lagi dengan mengulangi panggilan umum.

Para ahli waris merupakan keluarga dari orang yang tidak diketahui keberadaannya, maka untuk itu salah satu ahli waris dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan setempat untuk dapat diputuskan penetapan orang hilang,

penetapan ahli waris serta pembagian harta warisan dan kepastian meninggalnya orang hilang tersebut oleh hakim. Sehingga hal itu dapat menjadi salah satu bukti agar peralihan tanah dapat dialihkan kepada ahli waris dari orang hilang.

Sebagai peneliti, penting untuk mencatat bahwa hukum peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya, terutama dalam kasus di mana seseorang dinyatakan hilang atau tidak memberikan kuasa untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) dan KUHPerdata.

Pengadilan dapat mengeluarkan keputusan hukum yang menyatakan bahwa seseorang yang telah pergi meninggalkan tempat kediamannya dalam jangka waktu lima tahun atau lebih, atau telah lewat waktu lima tahun tanpa ada berita kejelasan tentang keberadaannya, dianggap meninggal dunia. Hal ini penting dalam konteks warisan, di mana ahli waris dapat meminta penetapan dari pengadilan mengenai peralihan hak atas tanah dari orang yang hilang tersebut.

Tentu, proses ini harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam hukum perdata, dan pengadilan harus mematuhi langkah-langkah tertentu, termasuk melakukan panggilan umum dan mendengar saksi-saksi yang relevan. Kesimpulannya, proses ini memberikan kerangka hukum yang penting untuk mengatasi situasi di mana pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, sehingga peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan adil dan transparan.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pendaftaran Tanah

Pemerintah Republik Indonesia kemudian mengeluarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas

tanah miliknya. Pendaftaran tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap status tanah yang bersangkutan. Peraturan lebih lanjut yang mengatur masalah pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan diharapkan dapat berhasil dengan baik guna kesejahteraan masyarakat, khususnya menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Dokumen tanah persil berupa girik, petok, dan lain-lain cukup kuat dijadikan permohonan hak atas tanah atau sertipikat karena pada dasarnya hukum tanah di Indonesia bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis. Hal ini dapat dilihat pada Pasal (5) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: “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 dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.⁴⁶

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum akan hak atas tanah. Produk akhir pendaftaran tanah adalah sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah memiliki fungsi utama, yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat, tidak mutlak. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Pengakuan hak atas tanah yang dikonkritkan

⁴⁶ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 125

dengan penerbitan sertipikat tanah menjadi sangat penting, setidaknya-tidaknya karena
:47

- a. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram, karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun;
- b. Dengan pemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertipikat hak atas tanah mempunyai nilai ekonomis seperti dapat disewakan, menjadi jaminan utang atau sebagainya;

Pemberian sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

D. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Dalam UUPA dijelaskan bahwa untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah maka perlu dilakukan kegiatan pendaftaran tanah oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur. Menurut Willem dalam Sutedi pendaftaran tanah adalah “pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagianbagian tanah yang didaftarkan”.⁴⁸

⁴⁷ K. Bertens, 2011, *Etika*, Kompas Gramedia, Jakarta, hlm. 191.

⁴⁸ Adrian, Sutedi, 2012, *Good Corporate Governance*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 12

Sedangkan Aartje Tehupeiory dalam bukunya *Pentingnya Pendaftaran Tanah*, mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai tanda bukti haknya.⁴⁹

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak. Tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah adalah sertipikat. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1960, sertipikat tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria.⁵⁰

Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997, sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat kita simpulkan bahwa sertipikat tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi sampul. Buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

⁴⁹ Tehupeiory, Aartje. 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses. Jakarta, hlm. 45

⁵⁰ Tehupeiory, Aartje. 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm. 47

Sertipikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Data fisik (won pemetaan) meliputi letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah dan bangunan/tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis berupa status tanah (jenis haknya), subjeknya, hak-hak pihak ketiga yang membebaninya dan jika terjadi peristiwa hukum atau perbuatan hukum, wajib didaftarkan.

Jadi, kesimpulan dari uraian ini adalah bahwa pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam hukum agraria Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengharuskan pemilik tanah untuk mendaftarkan hak atas tanah mereka. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah adalah upaya yang diperlukan untuk menghasilkan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat ini memiliki peran utama sebagai alat pembuktian yang kuat, meskipun tidak mutlak. Keberadaan sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah, mencegah sengketa tanah, dan memberikan pemilik tanah hak untuk melakukan perbuatan hukum tertentu sepanjang tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menghindari kepemilikan tanah dengan luas berlebihan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini membantu menjaga agar kepemilikan tanah tetap sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mendukung prinsip keadilan dalam penguasaan tanah.

Dengan demikian, pendaftaran tanah merupakan langkah yang krusial dalam sistem hukum agraria Indonesia untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, serta memfasilitasi pembuktian yang kuat terkait dengan kepemilikan tanah.

2. Fungsi Sertipikat Tanah

a. Sebagai alat Pembuktian.

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

b. Sebagai perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak atas tanah.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Manfaat dari sebuah sertipikat tanah sebagai alat bukti bahwa si pemegang atau orang yang namanya disebut dalam sertipikat tanah, adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Namun bahwa sertipikat tanah merupakan bukti hak atas tanah yang paling kuat dalam arti membuktikan ketidak benaran maka dalam sertipikat tanah haruslah dianggap benar, dengan tidak perlu alat bukti misalnya saksi-saksi, akta jual beli, dan

surat-surat keterangan pejabat hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan oleh alat bukti lainnya.

Dengan demikian, sertipikat tanah adalah instrumen yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum, melindungi hak pemilik tanah, dan mencegah sengketa properti. Fungsi ganda ini memastikan bahwa pemilik tanah dapat dengan aman dan yakin mengelola, menjual, atau menggunakan tanah mereka sesuai dengan hak yang sah.

E. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

1. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

Sengketa pertanahan yang ada di Indonesia diselesaikan dengan cara biasa melalui Pengadilan Umum dengan hasil yang tidak tuntas dan tidak optimal. Hal ini disebabkan oleh saling tumpang tindihnya keputusan yang telah ditetapkan oleh masing-masing badan peradilan, sulitnya dilakukan eksekusi atas keputusan badan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak adanya ketegasan tentang peraturan perundang-undangan mana yang berkompeten untuk menyelesaikan kasus pertanahan di Indonesia. Akibatnya, timbullah ketidakadilan, ketidakpastian hukum, penyerobotan tanah, gangguan terhadap laju pertumbuhan ekonomi dan pembangunan akibat investor enggan untuk menanamkan modalnya di Indonesia, hingga timbulnya konflik sosial dan politik. Sehingga kepastian hukum bagi masyarakat terjamin oleh aturan-aturan yang berlaku di Indonesia. Harapan masyarakat terhadap hukum sebagai sang juru penolong dan sudah seharusnya hukum berorientasi pada tercapainya kemanfaatan dan keadilan serta hukum tidak sekedar berorientasi pada kepastian hukum, sehingga dengan keadilan tersebut maka hukum diharapkan dapat menyejahterakan masyarakat. Sekarang ini seringkali terjadi sengketa tanah yang terjadi antara pemerintah dan masyarakat,

pemerintah dan pemerintah, juga masyarakat dan masyarakat. Sebagai salah satu sumber kepentingan hidup bagi masyarakat, tanah dianggap sebagai sarana berinvestasi. Investasi yang dimaksud ialah hal praktik jual beli tanah.⁵¹

Umumnya, ketika seseorang memiliki hak atas suatu hal, seseorang itu dapat melakukan peralihan atau pemindahan atas hak yang dimilikinya tersebut, misalnya berupa hak atas tanah. Yang dimaksud dengan pengalihan adalah perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain dengan cara dijual, dihibahkan, ditukar, hibah wasiat, dan lain-lain. Peralihan hak milik atas tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum harus dilakukan dihadapan PPAT.⁵² Salah satu permasalahan yang terjadi antar masyarakat ialah terkait pemilik tanah yang tidak dapat menguasai tanahnya yang disebabkan oleh pemilik tanah sebelumnya yang masih menguasai tanah tersebut. Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku.⁵³

2. Pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa (APS), yaitu lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni

⁵¹ Putu Diva Sukmawati, 2022, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Vol.2 No.2, April. hlm 237

⁵² Herlina Ratna Sambawa Ningrum, 2014, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*. Jurnal Pembaharuan Hukum Volume I No. 2 Mei – Agustus. DOI: <http://dx.doi.org/10.26532/jph.v1i2.1481.hlm.219>.
<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1481>

⁵³ Amir, A., 2019, *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol.8 No.1, hlm. 53-54

penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Dengan demikian, yang dimaksud dengan *alternative dispute resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan menngesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.⁵⁴

Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dari kelambatan yang di akibatkan karean hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan, dan tetap menjaga hubungan baik. Satu-satunya kelebihan proses nonlitigasi ini sifat kerahasiaannya, karean proses persidangan dan bahkan hasil keputusannya pun tidak dipublikasikan.⁵⁵ Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini umumnya dinamakan dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *alternative dispute resolution* (ADR).

Dengan demikian, sebagai peneliti dapat menyimpulkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia merupakan masalah serius yang memengaruhi kepastian hukum, pertumbuhan ekonomi, investasi, dan bahkan menyebabkan konflik sosial dan politik. Untuk mengatasi permasalahan ini, perlu adanya upaya yang lebih serius dalam meningkatkan efisiensi dan kejelasan proses penyelesaian sengketa pertanahan. Hal ini bisa mencakup perbaikan sistem hukum agraria, koordinasi yang lebih baik antara lembaga-lembaga terkait, dan peningkatan transparansi dalam proses penyelesaian sengketa. Dengan demikian, dapat diharapkan bahwa kepastian hukum dan keadilan akan lebih terjamin,

⁵⁴ Gary Goodpaster, 1997, *A guide to Meditation and Negotiation*, Trans National Press Inc, hlm. 16

⁵⁵ Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrased di Indonesia*. Penerbit: Ghalia Indonesia, hlm. 3.

sengketa pertanahan dapat diminimalisir, dan masyarakat serta investor akan lebih percaya untuk berpartisipasi dalam pembangunan ekonomi Indonesia.

F. Perspektif Islam Tentang Tanah

Tanah merupakan sebuah kebutuhan primer yang menyangkut hajat hidup orang banyak, dan merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi sebuah modal utama bagi sebuah pembangunan. Namun seiring bertambahnya jumlah penduduk maka atas suatu kebutuhan tanah guna tempat tinggal dan lain sebagainya semakin meningkat pula.⁵⁶ Sedangkan tanah sendiri guna kepemilikan semakin begitu relatif di samping itu juga tanah sebagai suatu investasi yang daya jualnya juga semakin tinggi, lantas dalam rangka memberikan jaminan dan perlindungan bagi pemilik tanah aatau calon pemelik tanah harus diciptakannya perangkat pertanahan yang tertulis, lengkap dan jelas yang mengatur mengenai pendaftaran tanah.⁵⁷

Al-Qur'an sebagai salah satu sumber hukum Islam menjelaskan atas sebuah hak kepemilikan tanah memang begitu banyak dituangkan ke dalam al-Qur'an maupun al-Sunnah, yang membahas mengenai bumi/tanah sebagai salah satu bagian karunia terbesar yang Allah SWT berikan kepada umat manusia seperti halnya di dalam surat an-Nahl : 16/65

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ
يَسْمَعُونَ.

Dan Allah menurunkan air (hujan) dari langit dan dengan air itu dihidupkannya bumi yang tadinya sudah mati. Sungguh, pada yang demikian itu benar-benar

⁵⁶ Said Agil Husin Al-Munawar, 2005, *Hukum Islam Dan Pluralitas Social*, Penamadani, Jakarta, hlm. 6

⁵⁷ Bronto Susanto, 1997, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, hlm. 76.

terdapat tanda-tanda (kebesaran Allah) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran).⁵⁸

Islam menilai atas suatu hak segala kepemilikan benda baik tanah dan lain sebagainya memiliki fungsi sosial, dengan kata lain kepemilikan hak tersebut bukan hanya sebagai kepemilikan saja akan tetapi berfungsi sebagai kegiatan kesejahteraan khalayak ramai atau kemaslahatan umat. Sebab dari itu tanah sendiri mempunyai fungsi ganda ialah social asset dan capital asset yang mana keduanya dapat diartikan dan dihubungkan sebagai sebagai sarana pengikat hubungan sosial di kalangan masyarakat dan faktor pendorongan bagi pembangunan di Indonesia.⁵⁹

Islam memandang atas kepemilikan tanah yang memang belum memiliki surat kepemilikan seperti sertipikat dikenal dengan *ihya' al-mawat* atau membuka tanah. Sehingga di dalam Islam ketentuan ini dapat diartikan dengan menghidupkan tanah mati karena belum adanya kepemilikan dari seseorang atau dapat dikatakan belum sama sekali adanya pengurusan surat-surat yang berhubungan untuk perolehan hak atas kepemilikan tanah. Akan tetapi ketentuan itu haruslah juga berdasarkan adat kebiasaan yang berlaku, dengan beberapa empat cara yaitu diantaranya:⁶⁰

1. Pemutihan tanah atau pengurusan surat-surat bukti kepemilikan tanah
2. Pembangunan tembok untuk sekeliling tanah
3. Pembersihan lahan
4. Mengelola atau memakmurkannya sehingga memberikan manfaat dan dari situ dapat diakui sebagai suatu kepemilikan.

Lantas dengan beberapa ketentuan tersebut agar tanah hidup atau terwujudnya perolehan hak atas tanah berdasar Islam yang dikenal sebagai masing masing adat

⁵⁸ Departemen Agama RI, 2015, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Kementerian Agama RI, Jakarta, hlm. 433.

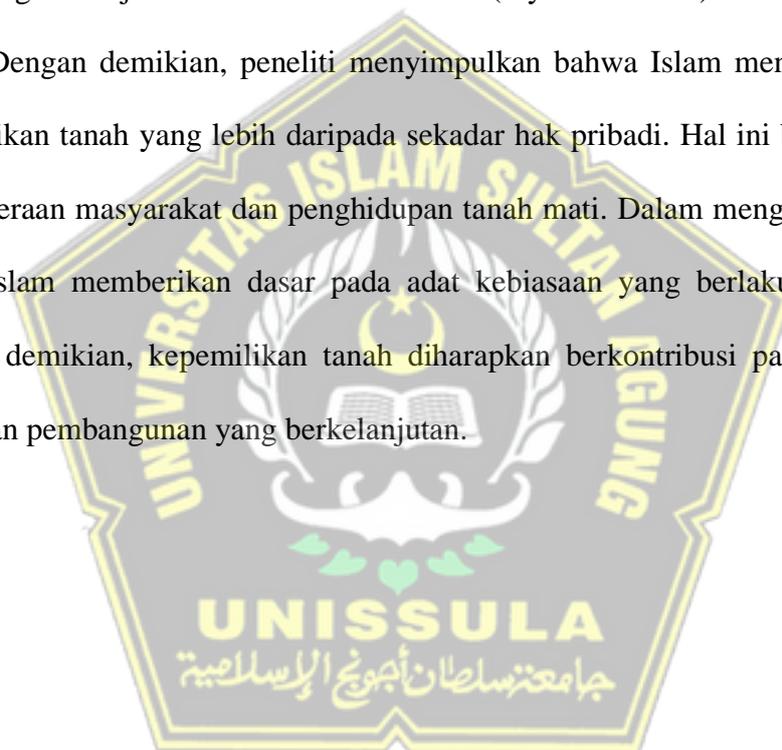
⁵⁹ Djoni Dumardi Ghazaly, 1960, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta hlm. 34.

⁶⁰ Istiqomah, 2018, *Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah*, Jurnal Jusriprudentie, Vol. 5, No. 1, hlm. 228.

kebiasaan (*Urf*). Dasar ini atas pembukaan tanah agar terciptanya kepemilikan hak tanah berdasarkan adat istiadat sudah sejalan dengan Sabda Rasulullah yang memiliki arti “*Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati maka tanah itu menjadi miliknya*” (HR. Abu Daud & Tirmidzi).⁶¹

Dari penjelasan di atas dengan dikaitkan dari beberapa ketentuan dari adat istiadat dalam menghidupkan tanah sudah jelas bahwa pengurusan surat-surat yang berkaitan dengan tanah sendiri merupakan tindakan menghidupkan atau membuka tanah yang sudah jelas dikenal di dalam Islam (ihya“ al-mawat).⁶²

Dengan demikian, peneliti menyimpulkan bahwa Islam mengajarkan konsep kepemilikan tanah yang lebih daripada sekadar hak pribadi. Hal ini berkaitan dengan kesejahteraan masyarakat dan penghidupan tanah mati. Dalam mengatur kepemilikan tanah, Islam memberikan dasar pada adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Dengan demikian, kepemilikan tanah diharapkan berkontribusi pada kesejahteraan sosial dan pembangunan yang berkelanjutan.



⁶¹ al Imam Alamah Ibn Ali Ibn Muhammad Syaukani, 1997. *Nail al-Autar*, Dar al-Qutub al-Arabiya, Beirut, hlm. 79.

⁶² Nurhayati, 2017, *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Islam & Undang-Undang Pokok Agraria*, DPK Universitas Dharmawangsa, Medan, hlm. 40.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor sengketa yang disebabkan sertipikat tanah tidak diketahui keberadaan pemiliknya

Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga disingkat UUPA.⁶³ UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalam nyamengatur berbagai macam hak atas tanah. Berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik atas tanah adalah hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turun-menurun yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh Negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.⁶⁴

Berbicara mengenai pengelolaan tanah, dari sudut pengertian yaitu harapan besar yang di bebankan pada sesuatu yang di anggap akan mampu membawa dampak yang baik atau lebih baik dibidang pengelolaan tanah. Dimana dampak tersebut akan memberikan kemanfaatan bagi masyarakat apabila hal yang dimaksud dapat dikelola dengan baik. Sebagaimana diketahui bahwa tanah memiliki makna yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat dan negara. Selain sebagai tempat pemukiman, tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang mencari nafkah melalui usaha pertanian, pertambangan dan perkebunan. Dalam kehidupan manusia tanah mempunyai

⁶³ Putu Diva Sukmawati, 2022, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Vol. 2 No.2, hlm. 237

⁶⁴ Mhd Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*. CV. Mandar Maju, Jakarta, hlm. 3.

nilai yang sangat tinggi, tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga menyangkut masalah nilai-nilai sosial dan politik.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, juga dikenal sebagai UUD 1945, tidak secara eksplisit mengatur mengenai faktor-faktor sengketa yang disebabkan oleh sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya. Namun, masalah sertifikat tanah dan sengketa atas kepemilikan tanah merupakan masalah hukum yang diatur oleh berbagai undang-undang dan peraturan di Indonesia.

Undang-Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah undang-undang agraria yang penting di Indonesia yang mengatur tentang hak atas tanah, penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah. Salah satu isu yang sering timbul dalam konteks undang-undang ini adalah sengketa tanah yang disebabkan oleh ketidakjelasan mengenai keberadaan pemilik sertifikat tanah.⁶⁵ Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Indonesia mengatur tentang berbagai aspek kepemilikan tanah dan pengaturan agraria. Namun, UUPA tidak secara khusus membahas faktor-faktor sengketa yang disebabkan oleh sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya.⁶⁶ Meskipun demikian, sengketa seperti ini dapat diuraikan dan dibahas dengan merujuk pada beberapa ketentuan dalam UUPA serta prinsip-prinsip hukum agraria. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya merupakan undang-undang yang mengatur tentang proses pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atas tanah. Meskipun undang-undang ini tidak secara eksplisit mengatur tentang faktor-faktor sengketa yang

⁶⁵ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, 2014, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*. Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume I No. 2. hlm. 219

⁶⁶ J.Satrio, 2016, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 28

disebabkan oleh sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaannya, tetapi sengketa semacam ini dapat timbul dalam konteks pencabutan hak atas tanah.

Dalam menghadapi sengketa atas kepemilikan tanah yang disebabkan oleh faktor-faktor seperti yang disebutkan di atas, pihak yang terlibat dapat mengajukan klaim mereka ke pengadilan atau instansi hukum yang berwenang. Penyelesaian sengketa tanah akan melibatkan proses hukum yang akan menilai bukti-bukti dan fakta-fakta yang terkait dengan kasus tersebut. Selain itu, pihak yang merasa dirugikan juga dapat mencari jalan penyelesaian alternatif, seperti mediasi atau negosiasi, untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Indonesia, sengketa yang disebabkan oleh sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaannya dapat diuraikan dan dibahas dengan merujuk pada berbagai pasal dan konsep hukum yang terkandung dalam KUHPperdata. Pasal 1338 KUHPperdata mengatur bahwa perjanjian yang tidak sah tidak mengikat dan tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk klaim hukum. Jika sertifikat tanah tidak sah atau diperoleh dengan cara yang curang, maka sengketa dapat timbul. Pasal 1356 KUHPperdata menyatakan bahwa hak atas benda tidak berlaku terhadap orang lain jika tidak jelas siapa yang berhak atas hak tersebut. Jika kepemilikan tanah tidak dapat diidentifikasi atau tidak jelas, ini dapat menjadi sumber sengketa. Pasal 1392 KUHPperdata mengatur bahwa bila tanah yang semula merupakan tanah negara atau tanah hak milik umum berubah statusnya menjadi hak milik pribadi tanpa dasar hukum yang sah, hal ini dapat menyebabkan sengketa. Pasal 664 KUHPperdata mengatur tentang harta warisan. Jika pemilik tanah meninggal tanpa meninggalkan waris yang jelas atau tanpa wasiat yang jelas, hal ini dapat memicu sengketa antara calon pewaris atau ahli waris potensial. Pasal 1365 KUHPperdata menyebutkan bahwa siapa yang mengaku dirinya pemilik

suatu hak adalah wajib membuktikan klaimnya. Jika terdapat lebih dari satu klaim kepemilikan yang saling bertentangan, maka ini dapat menjadi dasar untuk sengketa. Pasal 1381 KUHPerdata mengatur bahwa pemindahan hak atas tanah yang tidak sah, seperti penjualan tanah oleh pihak yang tidak memiliki hak yang sah, dapat menjadi sumber sengketa. Perubahan dalam peraturan hukum, seperti perubahan status hak milik tanah oleh negara atau pemerintah daerah, dapat memicu sengketa antara pemilik sebelumnya dengan pihak yang terkena dampak perubahan tersebut.⁶⁷

Dalam menangani sengketa kepemilikan tanah yang disebabkan oleh faktor-faktor di atas, pihak yang terlibat dapat mengajukan klaim atau gugatan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam KUHPerdata. Proses hukum akan melibatkan pengumpulan bukti-bukti dan penerapan prinsip-prinsip hukum yang relevan. Selain itu, pihak yang terlibat juga dapat mencari solusi alternatif seperti mediasi atau negosiasi untuk mencapai kesepakatan yang dapat mengakhiri sengketa dengan cara yang lebih cepat dan efisien.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad 1847 Nomor 23, Burgelijk Wetboek Voor Indonesie (BW) di pasal 467-471 telah mencantumkan ketentuan mengenai miqud/orang hilang KUHPerdata tidak menggunakan istilah mafqud, akan tetapi menggunakan istilah “Orang yang diperkirakan telah meninggal dunia”.⁶⁸

Pasal 467 KUHPerdata menentukan bahwa seseorang yang telah pergi meninggalkan tempat kediamannya dalam jangka waktu lima tahun, atau telah lewat waktu lima tahun sejak terakhir didapat berita kejelasan tentang keadaan orang tersebut, maka pengadilan bisa menetapkan secara hukum bahwa orang itu telah meninggal, terhitung sejak hari ia meninggalkan tempat tinggalnya, atau sejak hari berita terakhir

⁶⁷ Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrased di Indonesia*. Penerbit: Ghalia Indonesia, 1995, hlm. 135

⁶⁸ Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 13

mengenai hidupnya. Apabila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya (hilang) dengan tak memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, maka keluarga yang berkepentingan bisa saja mengajukan langsung permohonan kepada pengadilan setempat untuk dapat diputuskan pembagian harta warisan dan kepastian meninggalnya orang yang hilang tersebut oleh Hakim.

Penetapan pengadilan untuk menyatakan seseorang mungkin sudah meninggal dunia sangat penting. Pasal 468 BW menegaskan jika atas panggilan yang ketiga kalinya orang yang mungkin dinyatakan hilang atau kuasanya tidak datang menghadap, meskipun sudah diiklankan di surat kabar, maka atas tuntutan kejaksaan, pengadilan boleh menyatakan tentang adanya dugaan hukum bahwa seseorang telah meninggal dunia semenjak hari ia harus dianggap meninggalkan tempat tinggalnya, atau semenjak hari kabar terakhir tentang masih hidupnya, hari mana harus disebutkan dengan jelas dalam putusan.

Kedudukan orang hilang menurut Hukum Waris Perdata, untuk memutuskan orang hilang, harus mendapatkan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum, dan jika orang tersebut kembali maka hak-hak dalam warisan harus dikembalikan pada orang yang hilang yang telah kembali tersebut. Tetapi dalam praktek memang belum pernah terjadi tetapi walaupun terjadi para hakim di Pengadilan Negeri akan mengacu sesuai dalam KUHPerdata Penetapan Orang Hilang sebagai Pewaris Menurut Kewarisan KUHPerdata (BW), menurut Subekti jikalau seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan-kepentingan, sedangkan kepentingan-kepentingan itu harus diurus atau orang itu harus diwakili, maka atas orang yang berkepentingan ataupun atas permintaan Jaksa, Hakim untuk sementara dapat memerintah Balai Harta Peninggalan

(Weeskamer) untuk mengurus kepentingan-kepentingan orang yang berpergian itu dan perlu mewakili orang itu.⁶⁹

Jika kekayaan orang yang berpergian itu tidak begitu besar, maka pengurusannya cukup diserahkan pada anggota-anggota keluarga yang ditunjuk oleh Hakim. Jika sudah lima tahun lewat terhitung sejak hari keberangkatan orang yang meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberikan kuasa untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, dan selama itu tidak ada kabar yang menunjukkan ia masih hidup, maka orang-orang yang bekepentingan, dapat meminta kepada Hakim supaya dikeluarkan suatu pernyataan yang menerangkan, bahwa orang yang meninggalkan tempat tinggalnya itu dianggap telah meninggal sebelum hakim mengeluarkan suatu pernyataan yang demikian itu, harus dilakukan dahulu suatu panggilan umum (antara lain memuat panggilan itu dalam surat-surat kabar) yang diulangi paling sedikit tiga kali lamanya. Hakim juga mendengar saksi-saksi yang dianggap perlu untuk mengetahui kedudukan perkaranya mengenai orang yang meninggalkan tempat tinggalnya itu dan jika dianggapnya perlu ia dapat menunda pengambilan keputusan hingga lima tahun lagi dengan mengulangi panggilan umum.⁷⁰

Para ahli waris merupakan keluarga dari orang yang tidak diketahui keberadaannya, maka untuk itu salah satu ahli waris dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan setempat untuk dapat diputuskan penetapan orang hilang, penetapan ahli waris serta pembagian harta warisan dan kepastian meninggalnya orang hilang tersebut oleh hakim. Sehingga hal itu dapat menjadi salah satu bukti agar peralihan tanah dapat dialihkan kepada ahli waris dari orang hilang.

⁶⁹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm 140-141

⁷⁰ Irwan Haryo Wardani, 2016, *Perlindungan Hak Atas Penguasaan Tanah Transmigrasi Yang Di Terlantarkan Dan DiTinggalkan Oleh Transmigran Di Lahan Usaha IiUpt Seunaam Iv Di Provinsi Aceh*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm.19

Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang disebabkan oleh faktor-faktor di atas akan melibatkan proses hukum yang akan menilai bukti-bukti dan fakta-fakta yang terkait dengan kasus tersebut. Pihak yang terlibat dapat mengajukan klaim atau gugatan ke pengadilan agraria sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Selain itu, mereka juga dapat mencari solusi alternatif seperti mediasi atau negosiasi untuk mencapai kesepakatan yang dapat mengakhiri sengketa dengan cara yang lebih cepat dan efisien.

Penyelesaian sengketa dalam konteks pencabutan hak atas tanah biasanya akan melibatkan proses hukum yang akan menilai bukti-bukti dan fakta-fakta yang terkait dengan kasus tersebut. Pihak yang terlibat dapat mengajukan klaim atau gugatan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut. Selain itu, mereka juga dapat mencari solusi alternatif seperti mediasi atau negosiasi untuk mencapai kesepakatan yang dapat mengakhiri sengketa dengan cara yang lebih cepat dan efisien.⁷¹

Imran Marannu, hakim PN Kota Tarakan, telah menjelaskan dalam wawancara kami tentang faktor-faktor yang menyebabkan sengketa tanah antara lain:⁷²

1. Sertifikat Palsu atau Tidak Sah.

Sengketa dapat terjadi jika sertifikat tanah yang digunakan sebagai dasar kepemilikan ternyata palsu atau diperoleh dengan cara yang tidak sah. Hal ini dapat disebabkan oleh tindakan pemalsuan dokumen, penipuan, atau praktik-praktik ilegal lainnya. Kondisi ini dapat menyebabkan ketidakjelasan mengenai kepemilikan tanah. UUPA mengatur mengenai persyaratan dan prosedur penerbitan sertifikat tanah. Jika sertifikat tanah dikeluarkan tanpa memenuhi

⁷¹ Diana Lubis, 2016, *Op. Cit.*, hlm. 106.

⁷² Wawancara dengan Imran Marannu, selaku Hakim PN Kota Tarakan, Pada tanggal 20 Oktober 2023

persyaratan hukum atau dengan cara yang curang, maka sertifikat tersebut dapat dianggap tidak sah dan menjadi sumber sengketa.

2. Perubahan Status Tanah.

Jika tanah yang awalnya dimiliki oleh seseorang atau sebuah lembaga berubah status kepemilikannya tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik asli, maka hal ini dapat menjadi sumber sengketa. Contohnya, jika tanah yang semula merupakan tanah milik adat atau negara beralih menjadi tanah hak milik pribadi tanpa proses hukum yang jelas.

3. Kematian Pemilik Tanah Tanpa Waris

Jika pemilik tanah meninggal tanpa meninggalkan waris yang jelas atau tidak ada ketentuan yang jelas dalam wasiatnya mengenai kepemilikan tanah, hal ini dapat menyebabkan sengketa antara calon pewaris atau ahli waris potensial. UUPA juga menyangkut pengaturan pewarisan tanah. Jika pemilik tanah meninggal tanpa meninggalkan waris yang jelas atau tanpa wasiat yang jelas, hal ini dapat memicu sengketa antara calon pewaris atau ahli waris potensial.

4. Masalah Administratif.

Sengketa dapat muncul akibat masalah administratif dalam penerbitan dan pemeliharaan sertifikat tanah, seperti kesalahan dalam pencatatan atau pembaruan informasi pemilik tanah. Hal ini dapat menyebabkan kebingungan dan konflik mengenai kepemilikan tanah.

5. Pertentangan Klaim Kepemilikan.

Pihak yang berbeda-beda dapat mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama. Ini bisa terjadi jika terdapat lebih dari satu sertifikat tanah yang dikeluarkan untuk tanah yang sama, atau jika terdapat klaim-klaim yang saling bertentangan antara pemilik sebelumnya dan pihak yang mengklaim hak kepemilikan baru.

6. Perubahan Regulasi Hukum.

Perubahan dalam peraturan dan perundang-undangan mengenai kepemilikan tanah, seperti perubahan dalam hak milik tanah oleh negara atau pemerintah daerah, dapat memicu sengketa antara pemilik tanah sebelumnya dengan pihak yang terkena dampak perubahan tersebut.

Seperti yang disebutkan dalam surat putusan Nomor : 57/Pdt.G/2022/PN Tar, yang menjadi dasar penelitian ini adalah faktor peristiwa sengketa tanah yang melibatkan Mulyati sebagai penggugat dan Musyarafah sebagai tergugat. Penggugat mengajukan gugatan terkait transaksi jual beli tanah yang terjadi pada 24 Desember 1985, di mana tergugat tidak melaksanakan proses balik nama sertifikat tanah tersebut. Setelah upaya mencari keberadaan tergugat tidak membuahkan hasil, penggugat meminta izin dari pengadilan untuk melakukan pemindahan nama sertifikat tanah tersebut dari Musyarafah ke Mulyati.

Pada tanggal 24 Desember 1985, terjadi perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan tergugat dengan harga transaksi sebesar Rp 1.500.000. Meskipun telah berencana melakukan proses balik nama sertifikat tanah pada bulan September 2022, penggugat menghadapi kendala karena diperlukan kehadiran tergugat sesuai persyaratan dari Notaris/PPAT. Namun, upaya mencari keberadaan tergugat oleh penggugat tidak membuahkan hasil. Oleh karena itu, menghadapi kesulitan dalam proses balik nama, penggugat memutuskan untuk meminta izin pengadilan. Tujuannya adalah untuk melaksanakan pemindahan nama sertifikat tanah tersebut dari Musyarafah menjadi atas nama Mulyati.

Dalam kesimpulannya, sengketa kepemilikan tanah yang disebabkan oleh ketidakjelasan kepemilikan sertifikat dapat muncul akibat sertifikat palsu, perubahan status tanah, kematian pemilik tanah tanpa waris, masalah administratif, pertentangan

klaim kepemilikan, atau perubahan regulasi hukum. Penyelesaian sengketa dapat melibatkan pengadilan agraria dengan mengacu pada undang-undang pertanahan dan KUHPerduta. Pihak yang bersengketa bisa mengajukan klaim di pengadilan, yang akan menilai bukti dan fakta terkait. Alternatif penyelesaian seperti mediasi juga bisa dipertimbangkan. Dalam konteks pencabutan hak atas tanah, pengadilan akan mempertimbangkan keterangan dan mengikuti prosedur undang-undang. Penyelesaian sengketa ini penting untuk menciptakan kepastian hukum dan mencegah konflik yang merugikan berbagai pihak. Proses hukum dan regulasi yang sesuai harus diikuti untuk menangani kasus ini.

Penulis berpendapat, sengketa kepemilikan tanah yang disebabkan oleh ketidakjelasan kepemilikan sertifikat dapat muncul akibat sejumlah faktor, seperti sertifikat palsu, perubahan status tanah, kematian pemilik tanah tanpa waris, masalah administratif, pertentangan klaim kepemilikan, atau perubahan regulasi hukum. Penyelesaian sengketa dapat melibatkan pengadilan agraria dengan mengacu pada undang-undang pertanahan dan KUHPerduta. Pihak yang bersengketa bisa mengajukan klaim di pengadilan, yang akan menilai bukti dan fakta terkait. Alternatif penyelesaian seperti mediasi juga bisa dipertimbangkan. Dalam konteks pencabutan hak atas tanah, pengadilan akan mempertimbangkan keterangan dan mengikuti prosedur undang-undang. Penyelesaian sengketa ini penting untuk menciptakan kepastian hukum dan mencegah konflik yang merugikan berbagai pihak. Proses hukum dan regulasi yang sesuai harus diikuti untuk menangani kasus ini.

B. Penyelesaian terhadap sertipikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya

Dalam menyelesaikan sertipikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya dalam bidang hukum tanah di banyak daerah, termasuk di Kota Tarakan

atau di Indonesia secara umum, terdapat dua jalur utama yang dapat diambil: jalur litigasi melalui pengadilan dan jalur non-litigasi yang bersifat administratif.

Pertama, untuk jalur litigasi (melalui pengadilan), pihak yang berkepentingan, disebut penggugat, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam proses ini, pendaftaran gugatan melibatkan penyampaian bukti-bukti yang relevan terkait kepemilikan dan ketidakjelasan pemilik sebelumnya. Pengadilan akan memeriksa dokumen-dokumen yang ada, termasuk sertipikat tanah, dan mungkin mengeluarkan pengumuman publik untuk memberi tahu masyarakat dan pihak yang berkepentingan. Setelah persidangan, pengadilan akan mengeluarkan putusan yang memutuskan kepemilikan sertipikat tanah dan mungkin memerintahkan pemindahan nama sertifikat.

Di sisi lain, untuk jalur non-litigasi (proses administratif tanpa melibatkan pengadilan), pihak berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, akan melakukan penyelidikan dan verifikasi terkait status kepemilikan sertipikat tanah. Pengumuman dan pemberitahuan dapat dilakukan untuk memberi tahu masyarakat dan pihak terkait. Penggugat atau pihak berkepentingan dapat mengajukan permohonan pembaruan nama dengan menyertakan bukti-bukti dan hasil penyelidikan. Setelah melalui proses verifikasi, sertifikat tanah dapat diperbarui dengan nama pemilik yang baru melalui instansi terkait seperti BPN.

Dalam kedua jalur tersebut, transparansi, kerjasama dengan otoritas berwenang, dan penggunaan media sosial atau pengumuman publik dapat mempermudah proses identifikasi pemilik dan penyelesaian kepemilikan tanah yang tidak jelas. Konsultasi dengan notaris atau ahli hukum properti tanah lokal juga menjadi langkah yang bijaksana dalam memandu proses ini.

Penyelesaian terhadap sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya, yang sering disebut sebagai tanah tidak bertuan, adalah masalah yang

sering muncul dalam bidang hukum tanah di banyak daerah, termasuk di Kota Tarakan atau di Indonesia secara umum. Untuk menyelesaikan masalah ini, biasanya diperlukan langkah-langkah, seperti. Langkah pertama adalah mencoba menemukan informasi mengenai pemilik asli tanah tersebut. Ini dapat dilakukan melalui arsip-arsip pemerintah, catatan tanah, atau dengan berbicara dengan penduduk setempat yang mungkin memiliki pengetahuan tentang sejarah kepemilikan tanah tersebut. Jika pemilik asli masih hidup atau memiliki waris, mereka dapat menjadi pemilik sah.

Jika pemilik asli tidak dapat ditemukan, pihak berwenang, seperti Kantor Pertanahan atau Lembaga Pemerintah yang berwenang, biasanya akan melakukan pengumuman publik. Ini dapat berupa pengumuman di media cetak lokal atau online selama jangka waktu tertentu untuk memberi kesempatan kepada siapa pun yang memiliki klaim sah terhadap tanah tersebut untuk muncul.⁷³ Dalam beberapa kasus, jika tidak ada yang muncul selama periode pengumuman publik, otoritas tanah dapat memutuskan untuk mencatat tanah tersebut sebagai aset negara atau pemerintah daerah.

Jika tidak ada pihak yang muncul dengan klaim sah selama periode yang ditentukan, pemerintah atau otoritas yang berwenang dapat menerbitkan sertifikat tanah baru atas nama pemerintah atau entitas yang relevan. Jika ada klaim yang muncul setelah pengumuman publik atau jika ada perselisihan hukum tentang kepemilikan tanah, masalah ini kemungkinan akan diselesaikan melalui proses hukum yang melibatkan pengadilan. Setelah sertifikat tanah baru diterbitkan atau kepemilikan diatur melalui proses hukum, penting untuk memantau dan memelihara tanah tersebut agar tidak terjadi sengketa atau klaim yang dapat membingungkan status kepemilikan.

Pengabaian yang dilakukan pemegang hak mengakibatkan “kehilangan hak untuk menuntut” atau “*rechtsverwerking*”, yaitu apabila seseorang mempunyai tanah

⁷³ Wawancara dengan Imran Marannu, selaku Hakim PN Kota Tarakan, Pada tanggal 20 Oktober 2023

tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat menuntut lagi pengembalian tanah dari orang yang menguasainya tersebut, yang mana tanah merupakan milik bersama masyarakat adat dan harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/ anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.⁷⁴

Berdasarkan uraian tersebut diatas, upaya yang ditempuh pihak Kantor Pertanahan Kota Tarakan terhadap tanah-tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya dapat dilakukan permohonan peralihan kepada ahli waris berdasarkan penetapan orang hilang yang ditetapkan oleh Hakim, keterangan ahli waris dan data ahli waris serta melampirkan asli sertifikat hak milik kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Tarakan.⁷⁵

Dalam hal penuntutan hak waris oleh ahli waris yang sebelumnya dinyatakan hilang sesuai dengan pasal 482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada intinya menjelaskan, apabila orang yang dalam keadaan tidak hadir atau dinyatakan hilang itu pulang kembali setelah adanya dugaan hukum bahwa orang tersebut telah meninggal, maka seluruh apa yang menjadi hak-haknya sepanjang berurusan dengan harta kekayaan wajib dikembalikan oleh mereka yang telah menikmati sebelumnya. Dalam permohonan kepengadilan tersebut, pihak yang hak warisnya dikuasai oleh pihak lain didudukkan sebagai “Penggugat”, atau apabila lebih dari satu sebagai “Para Penggugat”, sedangkan pihak yang menguasai objek warisan didudukkan sebagai pihak “Tergugat” atau lebih dari satu sebagai “Para Tergugat”, jika ada pihak yang tidak mau tahu urusan itu dan dia tidak menguasai objek warisan tersebut, sedangkan dia termasuk

⁷⁴ J.Satrio, 2016, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 50

⁷⁵ Wawancara dengan Imran Marannu, selaku Hakim PN Kota Tarakan, Pada tanggal 20 Oktober 2023

ahli waris, maka didudukkan sebagai “Turut Tergugat”. Setelah ada penetapan orang hilang tersebut, maka ahli wais bisa mengajukan balik nama waris ke Kantor Pertanahan terkait.⁷⁶

Permohonan atas sertipikat hak milik yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya dapat diajukan dengan melampirkan penetapan pengadilan yang dikeluarkan oleh Hakim di Pengadilan, dengan melampirkan :

- a. Asli Sertipikat Hak Milik
- b. Asli penetapan pengadilan
- c. KTP ahli waris yang dilegalisir
- d. Surat Keterangan Ahli Waris diketahui Camat dan Lurah
- e. Asli PBB

Setelah di lampirkan hal-hal tersebut, maka sertipikat hak milik dengan atas nama orang yang telah dinyatakan hilang akan dihapuskan dan diterbitkan sertipikat hak milik yang baru dengan atas nama ahli waris dalam jangka waktu 6 (enam) bulan akan selesai setelah proses permohonan tersebut.⁷⁷

Imran Marannu, hakim PN Kota Tarakan, telah menjelaskan dalam wawancara kami tentang penyelesaian sertipikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya melalui jalur non-litigasi seperti mediasi. Dalam konteks ini, Marannu menyatakan bahwa satu poin penting dalam proses mediasi adalah kelengkapan semua pihak yang terlibat. Proses mediasi yang efektif memerlukan kehadiran semua pihak yang relevan, termasuk pemilik sebelumnya, pihak yang mengklaim kepemilikan, dan lembaga-lembaga terkait. Dengan melibatkan semua pihak yang diperlukan, harapannya adalah bahwa mediasi dapat menjadi alternatif yang efektif dalam menyelesaikan masalah

⁷⁶ Wawancara dengan Imran Marannu, selaku Hakim PN Kota Tarakan, Pada tanggal 20 Oktober 2023

⁷⁷ Wawancara dengan Imran Marannu, selaku Hakim PN Kota Tarakan, Pada tanggal 20 Oktober 2023

kepemilikan sertipikat tanah yang rumit tanpa harus melibatkan proses litigasi di pengadilan.⁷⁸

Sebagaimana yang termuat dalam surat putusan Nomor : 57/Pdt.G2022PN Tar, yang menjadi bahan acuan penelitian dengan dilatarbelakangi peristiwa sengketa tanah yang dialami oleh Mulyati sebagai penggugat dan Musyarafah sebagai tergugat.

Pada tanggal 24 Desember 1985, terjadi perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan tergugat dengan harga transaksi sebesar Rp 1.500.000. Meskipun telah berencana melakukan proses balik nama sertifikat tanah pada bulan September 2022, penggugat menghadapi kendala karena diperlukan kehadiran tergugat sesuai persyaratan dari Notaris/PPAT. Namun, upaya mencari keberadaan tergugat oleh penggugat tidak membuahkan hasil. Oleh karena itu, menghadapi kesulitan dalam proses balik nama, penggugat memutuskan untuk meminta izin pengadilan. Tujuannya adalah untuk melaksanakan pemindahan nama sertifikat tanah tersebut dari Musyarafah menjadi atas nama Mulyati.

Penggugat meminta agar pengadilan menerima dan mengabulkan gugatan untuk mengesahkan jual beli tanah tersebut dan membalik nama sertifikat tanah tersebut atas nama Musyarafah menjadi atas nama Mulyati.

Tentang pertimbangan hukum, pengadilan telah mengambil kesimpulan berdasarkan pertimbangan hukum dalam kasus ini. Pertama, Tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah, sehingga proses perkara dilanjutkan dalam acara verstek sesuai dengan Pasal 149 R.Bg. Kasus ini melibatkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan transaksi jual beli tanah yang terjadi pada 24 Desember 1985 antara Penggugat dan Tergugat. Transaksi tersebut melibatkan sertifikat hak milik

⁷⁸ Wawancara dengan Imran Marannu, selaku Hakim PN Kota Tarakan, Pada tanggal 20 Oktober 2023

nomor 47 tanggal 25 Maret 1982 atas nama Musyarafah dan disepakati dengan harga Rp 1.500.000.

Namun, ketika Penggugat hendak melakukan balik nama sertifikat, Tergugat tidak dapat ditemukan. Penggugat kemudian mengajukan gugatan untuk mendapatkan izin perubahan nama pada sertifikat. Majelis Hakim melakukan pemeriksaan terhadap bukti-bukti yang ada dan menyimpulkan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa Musyarafah adalah pemilik awal tanah dalam sertifikat hak milik nomor 47 dan bahwa transaksi jual beli tersebut sah.

Selain itu, perbuatan Tergugat yang tidak membantu Penggugat dalam proses balik nama sertifikat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Ini karena perbuatan tersebut melanggar hak subjektif Penggugat dan bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat berhak mendapatkan izin untuk melakukan perubahan nama pada sertifikat hak milik tersebut.

Tergugat juga dihukum membayar seluruh ongkos perkara sesuai dengan Pasal 192 ayat (1) R.Bg. Keseluruhan petitum yang diajukan oleh Penggugat diterima oleh majelis hakim, dan demikianlah putusan pengadilan dalam kasus ini.

Dengan demikian, Pengadilan Negeri Tarakan telah mengeluarkan putusan dalam perkara antara Penggugat, yaitu MULYATI, dengan Tergugat, yaitu MUSYARAFAH. Dalam putusannya, Pengadilan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Tergugat, yaitu MUSYARAFAH, telah dipanggil secara sah untuk menghadap dalam persidangan, tetapi tidak pernah hadir.
2. Pemeriksaan gugatan Penggugat dilakukan secara Verstek.
3. Gugatan Penggugat diterima dan dikabulkan oleh Pengadilan.
4. Pengadilan menyatakan sah jual beli yang terjadi pada Agustus 1982 antara Penggugat MULYATI dan Tergugat MUSYARAFAH atas sebidang tanah di

Tarakan, sesuai dengan sertifikat hak milik nomor 47 tanggal 25 Maret 1982 dengan ukuran luas 638 m².

5. Perbuatan Tergugat yang tidak melakukan balik nama atas sertifikat hak milik tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.
6. Pengadilan memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan perubahan nama pada sertifikat hak milik tersebut dari nama MUSYARAFAH menjadi nama MULYATI.
7. Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.405.000,-.

Dengan demikian, putusan Pengadilan menguntungkan Penggugat dan menegaskan sahnya transaksi jual beli tanah serta memberikan izin untuk perubahan nama sertifikat hak milik, sementara juga menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Peneliti berpendapat, uraian terhadap putusan Pengadilan Negeri Tarakan dalam kasus ini sangat relevan dan adil. Putusan ini mencerminkan bahwa Pengadilan telah melakukan pertimbangan yang cermat terhadap fakta dan hukum dalam perkara tersebut. Beberapa poin penting yang perlu diperhatikan dalam penelitian skripsi saya adalah: Pertama, pentingnya kehadiran Tergugat, yaitu MUSYARAFAH, dalam persidangan. Meskipun Tergugat telah dipanggil secara sah, absennya dalam persidangan berarti Pengadilan memberikan kesempatan yang cukup baginya untuk membela diri, dan absennya Tergugat dapat dianggap sebagai persidangan Verstek. Kedua, putusan Pengadilan yang menyatakan sahnya transaksi jual beli tanah antara Penggugat MULYATI dan Tergugat MUSYARAFAH didasarkan pada sertifikat hak milik nomor 47 tanggal 25 Maret 1982 dengan ukuran luas 638 m². Ini adalah langkah penting dalam menegaskan hak kepemilikan tanah Penggugat. Ketiga, Pengadilan dengan tepat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan balik nama

atas sertifikat hak milik adalah perbuatan melawan hukum. Ini merupakan langkah penting dalam melindungi hak subjektif Penggugat. Keempat, Pengadilan memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan perubahan nama pada sertifikat hak milik dari nama MUSYARAFAH menjadi nama MULYATI. Ini adalah tindakan yang adil dan sesuai dengan kepentingan hukum. Kelima, Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.405.000,-. Ini adalah langkah yang wajar, mengingat Penggugat telah menang dalam perkara ini.

Putusan Pengadilan Negeri Tarakan merupakan suatu contoh yang menunjukkan bagaimana sistem peradilan berperan dalam menyelesaikan sengketa properti dan melindungi hak-hak individu. Putusan ini mencerminkan bahwa Pengadilan telah melakukan evaluasi teliti terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan mengambil tindakan yang sesuai dengan hukum. Dalam kasus ini, kehadiran sertifikat hak milik dengan ukuran luas 638 m² sangat penting dalam menegaskan hak kepemilikan tanah oleh Penggugat. Pengadilan memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan perubahan nama pada sertifikat hak milik sesuai dengan transaksi jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat.

Selain itu, pengakuan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan balik nama atas sertifikat hak milik sebagai perbuatan melawan hukum adalah langkah penting dalam melindungi hak subjektif Penggugat. Pengadilan mengambil tindakan yang adil dengan memberikan Penggugat hak untuk mengurus perubahan nama pada sertifikat hak milik. Selain dari aspek substantif, penghukuman biaya perkara kepada Tergugat merupakan tindakan yang sesuai dan mengingatkan semua pihak akan tanggung jawab mereka dalam perkara hukum.

Keseluruhan, putusan Pengadilan Negeri Tarakan ini memberikan gambaran tentang pentingnya sistem peradilan dalam menyelesaikan sengketa properti dan

melindungi hak-hak individu. Penelitian saya akan terus menganalisis aspek-aspek hukum yang mendasari putusan ini dan implikasi yang lebih luas dalam konteks kepemilikan tanah di masyarakat.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil pembahasan mengenai penyelesaian sengketa yang disebabkan sertifikat tanah tidak diketahui keberadaannya yang sudah dibahas oleh penulis pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan yang bisa menjawab semua permasalahan yang ada di rumusan masalah secara rinci atau singkat, sebagai berikut:

1. Beberapa faktor yang dapat menyebabkan sengketa terkait sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaannya meliputi sertifikat palsu atau tidak sah, perubahan status tanah, kematian pemilik tanah tanpa waris, masalah administratif, pertentangan klaim kepemilikan, dan perubahan regulasi hukum. Penyelesaian sengketa tersebut melibatkan proses hukum yang akan menilai bukti-bukti dan fakta-fakta yang terkait dengan kasus tersebut. Pihak yang terlibat dapat mengajukan klaim ke pengadilan atau mencari solusi alternatif seperti mediasi atau negosiasi untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.
2. Penyelesaian dalam kasus sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaannya pemiliknya adalah pihak yang terlibat dapat mencoba menemukan informasi mengenai pemilik asli tanah tersebut, dan jika pemilik asli tidak dapat ditemukan, pihak berwenang akan melakukan pengumuman publik. Jika tidak ada klaim yang muncul setelah pengumuman publik atau ada perselisihan hukum, masalah ini dapat diselesaikan melalui proses hukum. Pengadilan dapat mengeluarkan penetapan bahwa seseorang telah meninggal dunia jika mereka tidak muncul atau jika ada kabar terakhir tentang hidupnya selama periode tertentu. Dalam hal ini,

ahli waris dapat mengajukan permohonan untuk membalik nama sertifikat hak milik. Dalam kasus konkret di Kota Tarakan, Pengadilan Negeri Tarakan mengeluarkan putusan yang mengizinkan perubahan nama pada sertifikat hak milik atas tanah yang tidak diketahui keberadaannya, berdasarkan bukti dan alasan yang diajukan oleh penggugat.

B. SARAN

Sebagai akhir dari karya tulis ini, maka penulis memberikan saran yang sesuai dengan judul penulis sebagai berikut:

1. Kepada Kantor Pertanahan dan Pemerintah serta badan-badan yang terkait di Kota Tarakan, sebaiknya melakukan pemantauan dan audit teratur terhadap sistem pendaftaran tanah untuk meminimalkan risiko terbitnya sertifikat palsu atau tidak sah. Meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap proses hukum yang efisien dan terjangkau untuk menyelesaikan sengketa tanah. Ini dapat mencakup mendirikan pengadilan sengketa tanah atau fasilitas mediasi yang mudah diakses. Serta, memberlakukan hukuman yang tegas terhadap mereka yang terlibat dalam praktik sertifikat palsu atau penyalahgunaan sistem pendaftaran tanah.
2. Kepada warga masyarakat Kota Tarakan sebaiknya memahami hak dan kewajiban dalam kepemilikan tanah, terutama terkait dengan sertifikat tanah. Penting untuk mengetahui persyaratan dan prosedur yang berlaku dalam peralihan kepemilikan tanah. Pastikan untuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap kepemilikan tanah dan sertifikat hak milik yang bersangkutan. Pastikan sertifikat tersebut sah dan sesuai dengan informasi yang ada.
3. Memberikan informasi kepada masyarakat terkait tentang pendaftaran tanah dan prosedur yang berlaku dalam kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Burhan Bugin, 2006, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Emzir, 2011, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, cet 2, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Siahaan, 2005, *Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Teori Dan Praktek)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Soekanto, Soerjono, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia UI-Pres, Yogyakarta
- Ma'ruf, Umar,. 2010. *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Ma'ruf, Umar. 2014. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*. Unissula Press, Semarang
- Lexy J. Meleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung

Jurnal

- Ahsanul, Fikri A., dkk. 2017. *Konflik Pertanahan di Blok Bleberan dan Kalen Rembet (Studi Kasus Konflik antara Perhutani KPH Balapulang dan Masyarakat Desa Songgom Kecamatan Songgom Kabupaten Brebes)*. Dalam Unnes Political Science Journal. Vol. 1, No. 2. Hal. 146-147.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo, Nanik Tri Hastuti, and Fifiana Wisnaeni, 2020 *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, Notarius*, 13.1,
- Harmon. 2010. *Pendaftaran Pemindehan Hak atas Tanah dengan Akta PPAT yang Dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat*. Tesis. Undip: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana.
- Ilham. 2017. *Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. Jurnal Akta, Vol. 4 No. 3 September. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1808>

- Kuddus, Mohammed, 2019. *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda*, 6.1, 147–73
- Lestari, Rika, 2013, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia*’, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4. No. 2, <<https://doi.org/10.30652/jih.v3i2.1819>>
- Lubis, Diana, 2021, *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya*’, *Recital Review*, Vol. 3 No.1 <<https://doi.org/10.22437/rr.v3i1.10654>>
- Mahmud, Ibrahim. 2018. *Rencana dan Strategi Peeningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat*. Dalam *Gorontalo Law Review*. Vol. 1, No. 1.
- Musta’in. 2017. *Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. Jurnal Akta, Vol. 4 No. 2 Juni. DOI: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i2.1774>
- Ningrum, H. R. Sambawa,. 2014, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*. Jurnal Pembaharuan Hukum Volume I No. 2 Mei – Agustus. DOI:<http://dx.doi.org/10.26532/jph.v1i2.1481>.<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/P/H/article/view/1481>
- Pranata, Hasibuan J., dkk. 2014. *Peran Sekolah dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Berlalu Lintas Siswa SMA Negeri 3 Cirebon*. Dalam *Unnes Political Science Journal*. Vol. 3, No. 2.
- Prihartanta, Widayat. 2015. *Teori-Teori Motivasi*. Dalam *Jurnal Adabiya*, Vol. 1 No. 83.
- Saputro, Doni, dkk. 2017. *Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah antara Masyarakat Desa Pakis dengan Perhutani Kabupaten Kendal*. Dalam *Unnes Political Science Journal*. Vol. 1, No. 2. Hal. 136-137.
- Saputro, Lukman A. dan Susanti, Martien H. 2014. *Peran Omah Tani dalam Memperjuangkan Hak atas Tanah Petani di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang*. Dalam *Unnes Civic Educational Journal* 3 (2).
- Setyani, Anisya Nur. 2020. *Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah*, Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8968>

Silviana, Ana. 2012. *Kajian tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah*. Dalam Pandecta. No. 1.

Susanti, Dyah Ochterina. *Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum)*. Jember: Universitas Jember. Dalam Digital Repository Universitas Jember.

Warassih, E. 1983. *Pembinaan Kesadaran Hukum*, *Majalah Masalah-Masalah Hukum*, Nomor 5, XIII, Fakultas Hukum UNDIP.

Wijayanti, Putri Agus. 2008. *Pemilikan dan Penguasaan Tanah (Desa di Jawa Timur)*. Dalam Forum Ilmu Sosial. Vol. 35, No. 1

Sukmawati, Putu Diva,. 2022. *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol.2 No.2, April

WEB

‘Pengurusan Ketidakhadiran (Afwezigheid)’, *Kemenkumham*, 2020
<<https://bhpjakarta.kemenkumham.go.id/index.php/layanan-publik/pengurusan-ketidakhadiran-afwezigheid>>

